



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség, a rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített többség szükséges. Név szerinti szavazás nem szükséges.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2021. december 14-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A. A 17/2021. (I. 27.) számú határozat (1. melléklet) alapján a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi szám alatti ingatlanok kiemelt fejlesztési területként kerültek meghatározásra. A 99/2021. (V. 27.) számú határozatban (2. melléklet) foglaltak szerint az egyeztetési eljárás tárgyalásos eljárással indult. 2021. augusztus 17-én Várad Tibor állami főépítész megküldte a záró szakmai véleményét (3. melléklet) az Önkormányzat részére.

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításához kapcsolódik az előterjesztés 4. mellékletét képező településrendezési szerződés.

A településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) (5-6. melléklet) és a HÉSZ módosításának elfogadását meg kell, hogy előzze a településrendezési szerződés Képviselő-testület általi jóváhagyása.

B. A 18/2021. (I. 27.) számú határozat (7. melléklet) alapján a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 szám alatti ingatlanok kiemelt fejlesztési területként kerültek meghatározásra. A 100/2021. (V. 27.) számú határozatban (8. melléklet) foglaltak szerint az egyeztetési eljárás tárgyalásos eljárással indult. 2021. november 17-én Várad Tibor állami főépítész megküldte a záró szakmai véleményét (9. melléklet) az Önkormányzat részére. Sin Emília településtervező, az államigazgatási szervek véleménye alapján pontosította a tervdokumentációt (10. melléklet).

A HÉSZ módosításához kapcsolódik az előterjesztés 11. mellékletét képező településrendezési szerződés.

A településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) (12-13. melléklet) és a HÉSZ módosításának elfogadását meg kell, hogy előzze a településrendezési szerződés Képviselő-testület általi jóváhagyása.

C. Nagy Lili (a továbbiakban: Kérelmező) kérelemmel fordult az önkormányzat képviselő-testületéhez (14. melléklet). Kérelme a tulajdonát képező 0125/135, 0125/137 és 0125/138 helyrajzi számú földrésztelkek és az ezekből kialakuló 0125/505-0125/510 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban: együtt Ingatlanok) belterületbe vonására irányul. Az Ingatlanok tulajdoni lapjai az előterjesztés 15. mellékletét képezik. Az Ingatlanok a HÉSZ SZT-A. jelű szabályozási tervlapja (16. melléklet) szerint jelenleg is lakóövezetben vannak. Az Lke jelű lakóövezeti tömbben ezek az Ingatlanok az egyetlen külterületi nyilvántartású telkek.

Kérelmező vállalja, hogy településrendezési szerződést (17. melléklet) köt Pécel Város Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat), melyben kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségén megrendeli a tulajdonát képező földrésztelkek (Ingatlanok) belterületbe vonási vázrajzát, valamint a szerződéskötést követő 15 napon belül a kialakítható hat építési telek után telkenként 2.000.000 Ft, azaz kétfélmillió forint, vagyis összesen 12.000.000 Ft, azaz tizenkétfélmillió forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére.

A szerződésben az Önkormányzat vállalja, hogy a Kérelmező teljeskörű, előlegezett költségvállalása esetén, amely a belterületbe vonási költségek Önkormányzat részére történő megfizetéséről szól, 30 napon belül kezdeményezi az Ingatlan belterületbe vonását.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges díj megfizetéséről külön megállapodás kötése szükséges, tekintettel arra, hogy a belterületbe vonás kezdeményezője és költségviselője csak az Önkormányzat lehet, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján, az alábbiak szerint:

„Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a település szerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.”

D. A Képviselő-testület a 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatában (18. melléklet) a Pécel, Pesti út 36. szám, 1424 hrsz. alatti ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A 279/2021. (XI. 4.) Kt. határozat (19. melléklet) alapján a területre vonatkozóan az elkészített településrendezési szerződés tervezetét a Képviselő-testülethez jóváhagyására előterjesztjük.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírásainak megfelelően:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának nincsenek érzékelhető társadalmi hatásai.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti következményei

A rendeletervezetben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

4. Egészségi következményei

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi hatásai nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A területre vonatkozó településrendezési szerződésben foglaltak realizálása

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

A Rendelet indokolásának közzététele mellőzhető, tekintettel arra, hogy annak társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai nincsenek.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pécel Város településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSZ) módosítása érdekében fogadja el a következő határozati javaslatokat és rendeletalkotási javaslatot.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja a 0135/7 és 0135/8 hrsz.-ú területekre vonatkozó, a telepítési tanulmányterv alapján módosítandó helyi építési szabályzattal összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érdekelt felekkel, Kóródi Jánossal, Sztankay András Oszkárral, Balázs-Fülöp Zoltánnal és a MANRESA Építő Kft.-vel a településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 22.

II. Határozati javaslat:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 320/2014. (X. 9.) Kt. számú határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervének szöveges és rajzi elemeit a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-1M jelű tervlap szerint a tervezési területre vonatkozóan és a 2. mellékletét képező L-1 jelű leírás szerint módosítja.
2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 8. melléklet 17. pontja alapján Pécel Város települési térségének területe:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

A változtatások a térségi területfelhasználási kategóriák megváltoztatását sem kiterjedésében, sem a kategória vonatkozásában nem eredményezik.

3. A település biológiai egyenértéke nem változik, beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása:

4.1. MATrT 11. § b) bekezdés szerinti: **FELTÉTEL BIZTOSÍTOTT.**

INDOKOLÁS: 1900,5 ha (75%) < 2371,0 ha, ezért a tervezett TSZT módosítás megfelel az előírásnak:

Területfelhasználás	2005. évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2017 évi változás	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha)	a mezőgazdasági térségben a 2017. évi TSZT-ben jelölt mezőgazdasági és természetközeli területfelhasználásba sorolt terület (ha)
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2644,56	-8,29	2636,27	2373,96

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT) által kijelölt mezőgazdasági térsége által lefedett területek kiterjedése:	2531,0 ha
Mezőgazdasági térség területének 75%-a:	1900,5 ha

Mezőgazdasági térség területének 25%-a:	631,75 ha
A 2017. évi településszerkezeti terv szerint mezőgazdasági térségben jelölt, mezőgazdasági és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek:	2373,96
A módosítás során mezőgazdasági térségben jelölt, mezőgazdasági területfelhasználástól eltérő területfelhasználásba sorolt területek:	2,93 ha
A módosítás után mezőgazdasági térségben jelölt, mezőgazdasági és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek összesen:	2371,0 ha

4.2. BATrT 40. § (1) bekezdése szerinti **FELTÉTEL BIZTOSÍTOTT.**

INDOKOLÁS: Beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazása nem tiltott és beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

4.3. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-a és 11. § (1) bekezdése szerinti **FELTÉTEL BIZTOSÍTOTT.**

INDOKOLÁS: Átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele nem történik.

Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

III. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja a 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú területekre vonatkozó, a telepítési tanulmányterv alapján módosítandó helyi építési szabályzattal összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érdekelt felekkel, PETIK Bt.-vel és Baranyi Évával a településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 22.

IV. Határozati javaslat:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervének szöveges és rajzi elemeit a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-2M jelű tervlap szerint a tervezési területre vonatkozóan és a 2. mellékletét képező L-2 jelű leírás szerint módosítja.

2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 8. melléklet 17. pontja alapján a Pécel települési térségének területe:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

A változtatások a térségi területfelhasználási kategóriák megváltoztatását sem kiterjedésében, sem a kategória vonatkozásában nem eredményezik.

3. A település biológiai egyenértéke nem változik.

BIA egyenleg biztosításának kimutatása:

Számított BIA érték különbség					-3,0
hrsz	Telekméret (ha)	Meglévő	Tervezett	BIA mutató	Számított BIA érték
		Tervezett területfelhasználás (ha)			
0292/1	0,6160	Má	Gksz	0,4	0,25
0292/1	0,2682	Má	Ev	9-3,7=5,3	1,43
0292/2	0,0315	Köu	Gksz	0,4	0,01
0292/2	0,2275	Köu	Ev	9-3,2=5,8	1,3
összesen:					+3,0

4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása:

4.1. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) 40. § (1) bekezdése szerinti **FELTÉTEL BIZTOSÍTOTT.**

INDOKOLÁS: A területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térségnövekmény 20,323 hektár. A módosítással 0,6475 ha beépítésre szánt terület kijelölése történik, amely a városi települési térségének 2%-át (20,323 ha) nem meghaladó mértékű, így a települési térség növekményének jogszabályi feltétele **BIZTOSÍTOTT.**

4.2. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § és 11. § (1) bekezdése szerinti **FELTÉTEL BIZTOSÍTOTT.**

INDOKOLÁS: A 0292/1 és 0292/2 hrsz ingatlanok más célú hasznosításának igénybevétele a termőföld védelméről szóló jogszabályi előírások szerint, a PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 15337-3/2020 számon kiadott határozata alapján engedélyezett.

4.3. MATrT 12. § (3) bekezdése szerinti **FELTÉTEL BIZTOSÍTOTT.**

INDOKOLÁS: A 6475 m² újonnan beépítésre szánt területnövekmény 5%-ából származóan 324 m² kiterjedésű véderdő kijelölése szükséges, melynek mértékét a BIA szinten tartás okán kijelölésre kerülő, összesen 4957 m² véderdő fedezi.

5. Ökológiai hálózat pontosítása történik: a DINPI 5401-1/2020 ügyiratszámú levelének hozzájárulása alapján a 0292/1 és 0291/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően az ökológiai folyosó övezet törléséhez hozzájárult, adatbázisában átvezette azt.

Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

V. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja a 0125/135, 0125/137 és 0125/138 hrsz.-ú területekre vonatkozó belterületbe vonással összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érdekelt féllel, Nagy Lilivel a településrendezési szerződést aláírja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a belterületbe vonási eljárás kezdeményezésének a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-nál való benyújtására, a belterületbe vonás költségeinek viseléséről szóló szerződésben foglalt díjak önkormányzat részére történő megfizetését követően.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse Nagy Lili kérelmezőt.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. február 28.

VI. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja a 1426 hrsz.-ú területre vonatkozó a telepítési tanulmányterv alapján módosítandó helyi építési szabályzattal összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érdekelt féllel, Papp Rebekával a településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. január 30.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel, 2021. december 10.



Horváth Tibor
polgármester

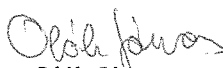
Az előterjesztés mellékletei:

1. a 17/2021. (I. 27.) számú határozat
2. a 99/2021. (V. 27.) számú határozat
3. állami főépítész által megküldött 0135/7 és 0135/8 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó záró szakmai vélemény
4. Sztankay Andrással, Kóródi Jánossal, Balázs-Fülöp Zoltánnal és a MANRESA Építő Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés (az I. határozati javaslat melléklete is)
5. L-1 jelű leírás (a II. határozati javaslat 2. melléklete is)
6. TSZT-1M jelű tervlap (a II. határozat 1. melléklete is)
7. 18/2021. (I. 27.) számú határozat
8. 100/2021. (V. 27.) számú határozat
9. állami főépítész által megküldött 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó záró szakmai vélemény
10. javított tervdokumentáció
11. PETIK Bt.-vel és Baranyi Évával kötendő településrendezési szerződés (a III. határozati javaslat melléklete is)
12. L-2 jelű leírás (a IV. határozati javaslat 2. melléklete is)
13. TSZT-2M jelű tervlap (a IV. határozat 1. melléklete is)
14. Nagy Lili belterületbe vonási kérelme
15. 0125/135, 0125/137 és 0125/138 hrsz.-ú tulajdoni lapok
16. SZT részlet
17. Nagy Lilivel kötendő településrendezési szerződés (az V. határozati javaslat melléklete is)
18. a 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat
19. a 279/2021. (XI. 4.) Kt. határozat
20. Papp Rebekával kötendő településrendezési szerződés (a VI. határozati javaslat melléklete is)
21. rendelettervezet

Az előterjesztést készítette:

Tóth Miklós
főépítész

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból külön észrevételt nem teszek.


Oláh János
jegyző

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

KN.
2021.01.29.

M/708/2020

*

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

M/258-1 / 2021

MD

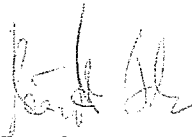
17/2021. (I. 27.) számú határozat:


Király István

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

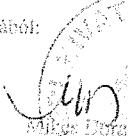

Horváth Tibor
polgármester


Oláh János
jegyző

Az eredetivel megegyező hiteles másolat.

Dátum: 2021. JAN. 28.

Csuh János jegyző nevében és meghatalmazásából:


Csuh János
szervezési ügyintéző

UNO

a 17/2021. (I. 27.) önkormányzati
határozat

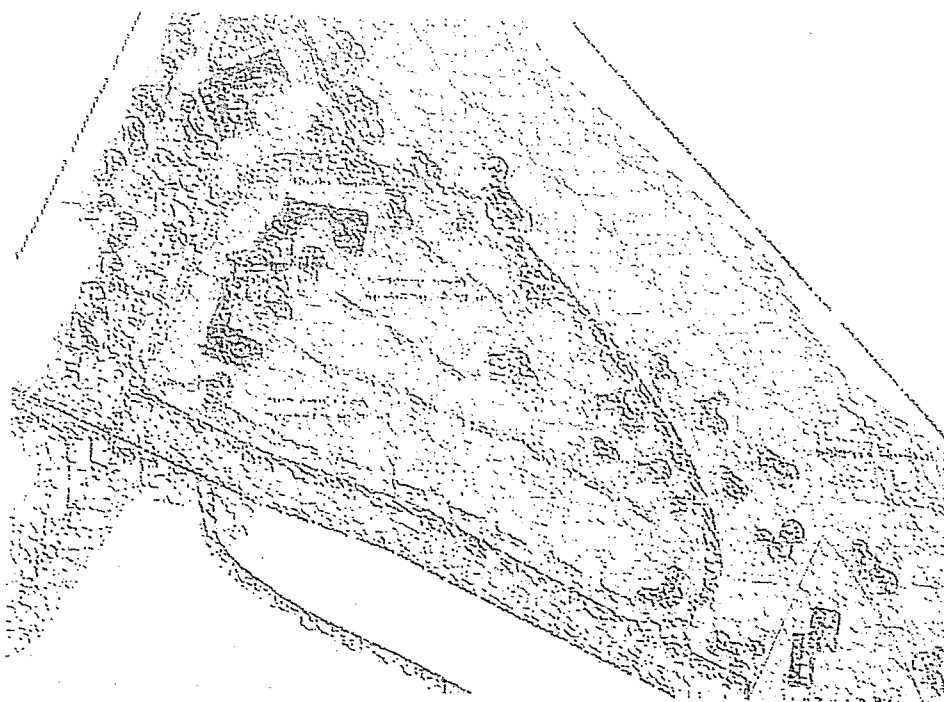
SIN EMÍLIA EV.
Nyilvt.sz.: 54823059
kratu.sine@gmail.com
+36 30 566 8620



KRATU
INGATLANRENDEZÉS
TANÁCSADÁS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

PÉCEL VÁROS

A 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú külterületi ingatlanokra
vonatkozó



Telepítési tanulmányterv

2020. augusztus hó

Megrendelő: Sztankay András és Kóródi János
magánszemélyek



ALÁÍRÓLAP

Megrendelők:	Sztankay András és Kóródi János magánszemélyek	
Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai jog. szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657 kamarai nyilvánt. szám: 01-2020/057536/007	

2020. augusztus hó



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 5 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	- 6 -
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	- 7 -
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása	- 7 -
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök	- 8 -
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 8 -
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 11 -
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv	- 14 -
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv	- 15 -
1.3 Területhasználat vizsgálata.....	- 17 -
1.4 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata	- 18 -
1.5 Környezetvédelem vizsgálata	- 18 -
1.5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	- 18 -
1.5.2 Levegőtisztaság és védelme.....	- 18 -
1.5.3 Zajterhelés	- 20 -
1.5.4 Hulladékkezelés.....	- 20 -
1.6 Épített értékek vizsgálata	- 20 -
1.7 Közlekedés vizsgálata	- 20 -
1.8 Közművizsgálat.....	- 21 -
1.8.1 Víziközművek.....	- 21 -
1.8.2 Energiaközművek	- 22 -
1.8.3 Táv – és hírközlés	- 22 -
1.9 Fotódokumentáció.....	- 24 -
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE.....	- 25 -
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában	- 25 -
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában.....	- 25 -
2.3 A területhasználat vonatkozásában	- 25 -
2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban.....	- 25 -
2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban	- 25 -
2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban	- 26 -



2.7	A közlekedéssel kapcsolatban	- 26 -
2.8	A közműellátottsággal kapcsolatban	- 26 -
3.	A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA.....	- 27 -
3.1	A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése	- 27 -
4.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	- 31 -
4.1	A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata	- 31 -
4.1.1	A TSZT leíró részének módosítási javaslata	- 31 -
4.1.2	A fejlesztési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata	- 32 -
4.2	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata.....	- 32 -
4.2.1	A fejlesztési területet ábrázoló SZT tervlap módosítási javaslata.....	- 33 -
5.	SZAKÁGI JAVASLATOK.....	- 34 -
5.1	A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei.....	- 34 -
5.1.1	Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat	- 34 -
5.1.2	A fejlesztési terület telken belüli közlekedési javaslata	- 34 -
5.1.3	Közmű infrastruktúra	- 34 -
5.2	Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások	- 35 -
5.3	Táji- természeti és örökségi értékek védelme	- 36 -
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	- 37 -
6.1	A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása.....	- 37 -
6.1.1	Mezőgazdasági térség növekménye	- 37 -
6.1.2	Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele	- 37 -
6.1.3	Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szinten tartása	- 38 -
7.	EMLÉKEZTETŐK.....	- 39 -



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányterv (TT) az ingatlan tulajdonosainak 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 tanulmány 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 tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslatának kidolgozása Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 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 telek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett rendeltetés szempontjából kedvezően elszeparáltan és a közlekedési infrastruktúrához kapcsoltnak helyezkedik el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a tulajdonosok elsősorban egészségügyi-rekreációs területhasználatban látják az ingatlanban rejlő fejlesztési potenciált.

A telepítési tanulmány készítésének célja a

- az Önkormányzat Képviselő-testülete TSZT, HÉSZ módosítására vonatkozó elvi támogatásának elnyerése a tervezési program ismeretében, KT határozatban foglaltan,
- a Fejlesztők és az Önkormányzat között kötendő, településfejlesztési szempontú településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása,
- a terület-, és településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése.

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.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak, valamint a változtatás irányának, elemeinek megfelelően készült.



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A telepítési tanulmánytervben feltárássra és ismertetésre kerülnek a fejlesztői elképzelések megvalósítását megalapozó feltételek:

terület-, és településtervezési szempontból:

1. KT határozat hozatala a jelen Tanulmánytervben rögzített fejlesztési célok támogatásáról.
2. KT határozat birtokában a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása.

termőföld védelme és BIA egyensúly megtartásának szempontjából:

3. Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell végezni.

természetvédelmi szempontból:

4. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a különös feltételeket nem állítja a tervezett hasznosítással szemben. A tervezett területhasználat megvalósítását beépítésre nem szánt kategóriában jogszabály nem tiltja az ökológiai hálózat puffer területén. A területen védett fajok nem találhatóak. A tájképvédelmi érintettség okán az épületek tájba illesztésének építészeti követelményei a város településképi rendeletében rögzíthetők.

közlekedés infrastruktúra szempontból:

5. A terület közterületi kapcsolata biztosított, ugyanakkor a 0124/3 hrsz-ú út tulajdonosi szempontú rendezése javasolt, mely az Önkormányzat feladatkörébe tartozó szükségesség. A közlekedési kapcsolatok rendezett kialakításának feltételeit TRSZ-ben szükséges rögzíteni.

közmű infrastruktúra szempontból:

6. A fejlesztési terület közműellátását teljes kiépítettséggel, a meglévő hálózatok fejlesztésével közüzemi hálózatról és/vagy egyedileg kell biztosítani TRSZ-ben részletezett feltételek szerint.

Honvédelem védőövezetének érintettségének szempontjából:

7. A Honvédelmi Minisztérium illetékes osztálya -a területükön álló adótoronyok védőövezetének érintettsége okán- a tervezett telekhasználatra vonatkozóan elvi hozzájárulást adott azzal, hogy hatósági szakaszban kéri a részletes építészeti tervdokumentációk bemutatását.



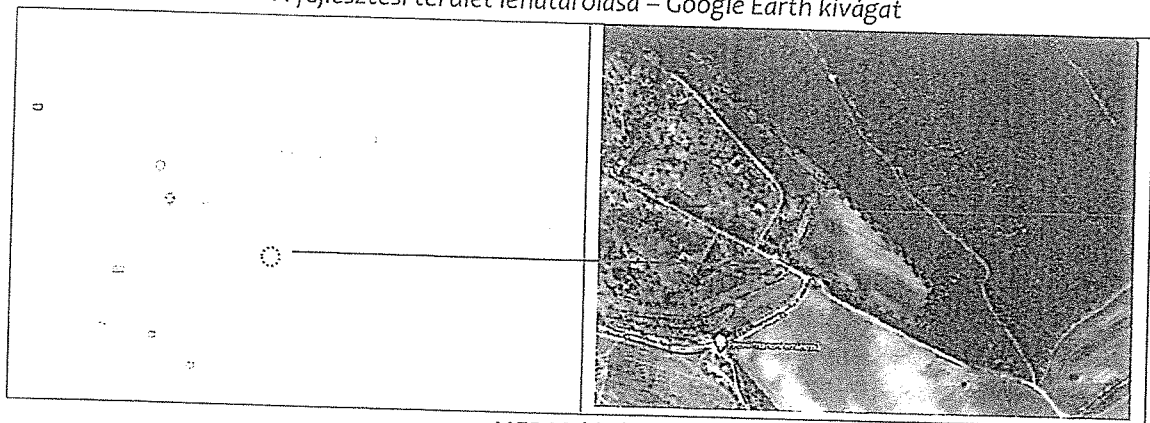
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

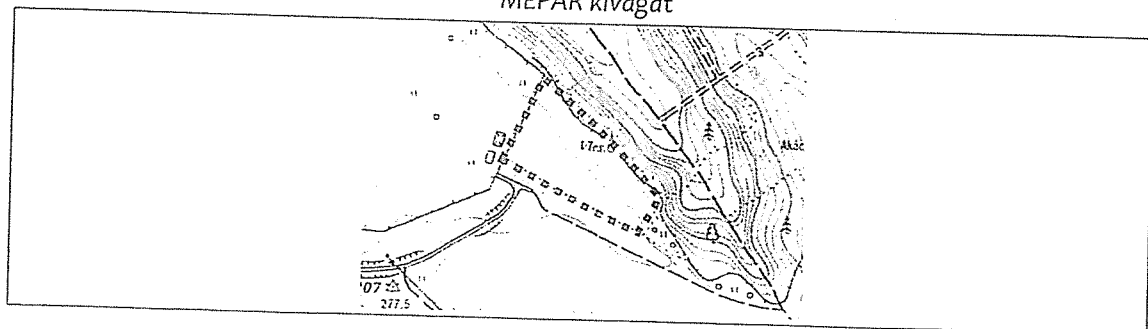
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, észak-keleti irányban Isaszeggel, észak-nyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal. Térségi elhelyezkedése és településhálózati kötöttsége a budapesti agglomeráció településrendszerének keretében értelmezhető, mivel Pécel a Budapest körüli városi jogállású településekből álló „kertvárosi gyűrű” része.

A tanulmánytervben vizsgált fejlesztési terület a budapesti agglomerációs térség dél-keleti szektorában, az M0 autópályától keletre található Pécel külterületének középső részén. A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkek képezik, melyet megközelíteni a Pécel városközpontja felől a Pihenő utcáról lehet. A terület jelenleg beépítetlen. A fejlesztési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek környezetében igen változatos területfelhasználási egységek jelennek meg. Az érintett területet déli irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, míg nyugati irányból különleges honvédelmi terület, északkeleti és keleti irányból pedig erdőterületek veszik körbe.

A fejlesztési terület lehatárolása – Google Earth kivágat



MEPAR kivágat



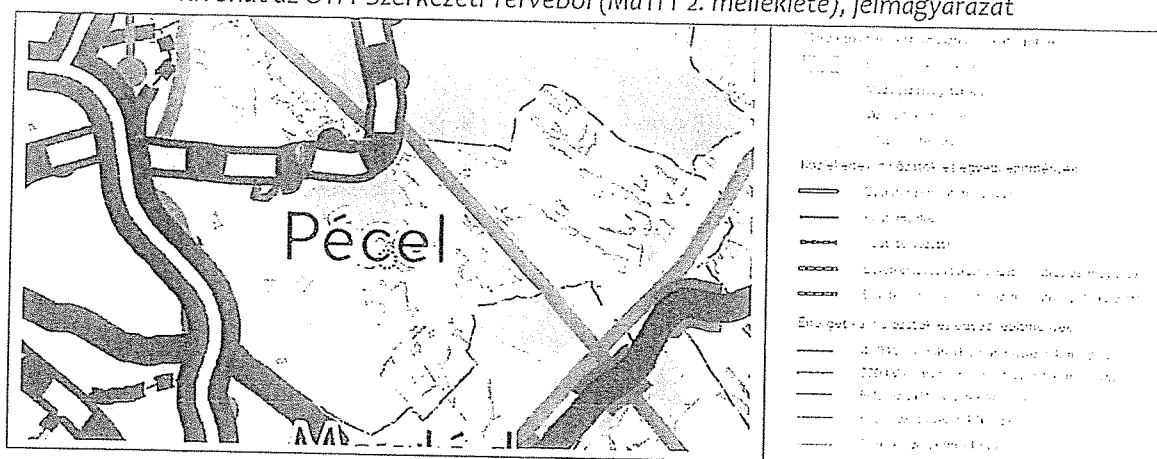
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelet (TKR)

1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel Város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat

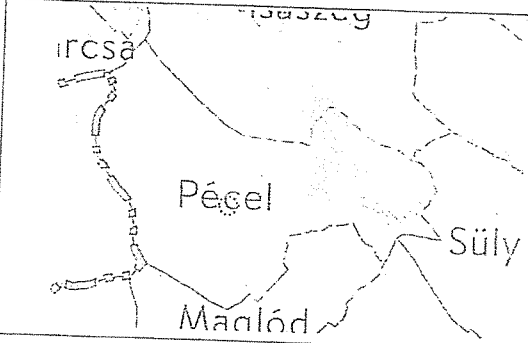
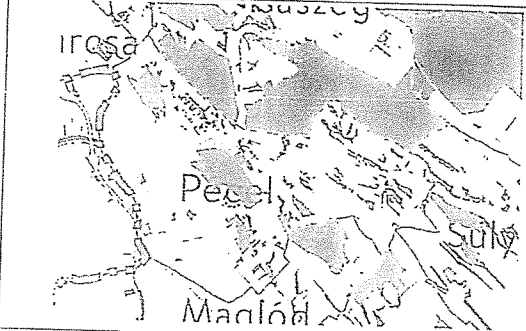
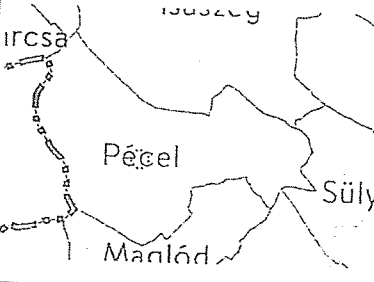
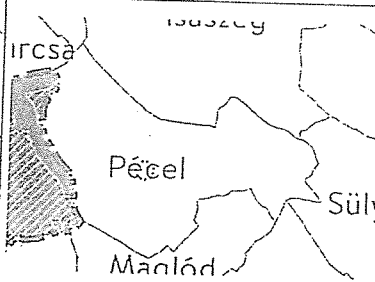
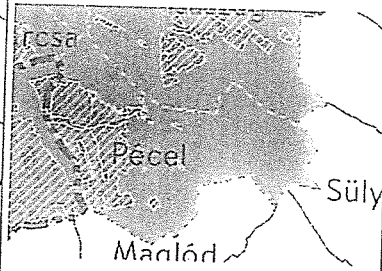


Pécel nyugati határán fut az M0 gyorsforgalmi autópálya, mely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati vasútvonal egy állomással érinti. A Rákospatak mentén található az országos kerékpárútvonal tervezett nyomvonala is. A Város területének keleti részén 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut, míg nyugatról 220 kV-os átviteli távvezeték határolja. A település nyugati részét keresztülszelve észak-déli irányban földgázszállító vezeték és kőolajszállító vezeték nyomvonalát jelöli a terv. Meglévő termékvezeték és földgázszállító vezeték nyomvonala a város keleti részén is elhalad.

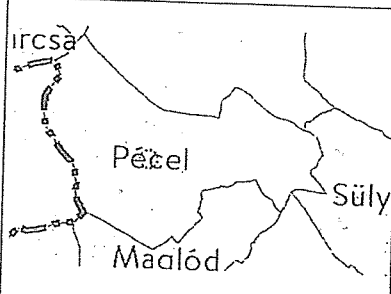
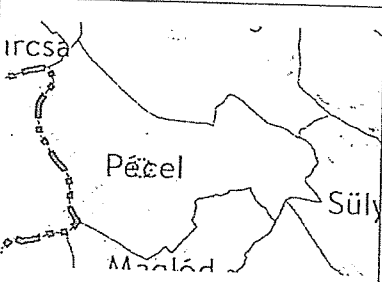
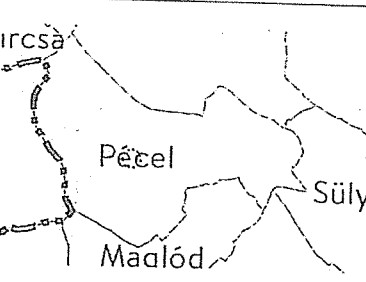
A fejlesztési terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.



Pécel érintettsége az országos övezetekkel:

		
Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)		
		
Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)	Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)	Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból



Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	IGEN	IGEN
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	IGEN	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	NEM
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a fejlesztési területet az Ökológiai hálózat puffertérületének övezete, a Honvédelmi és katonai célú terület övezete és a Tájképvédelmi terület övezete érintik.



Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

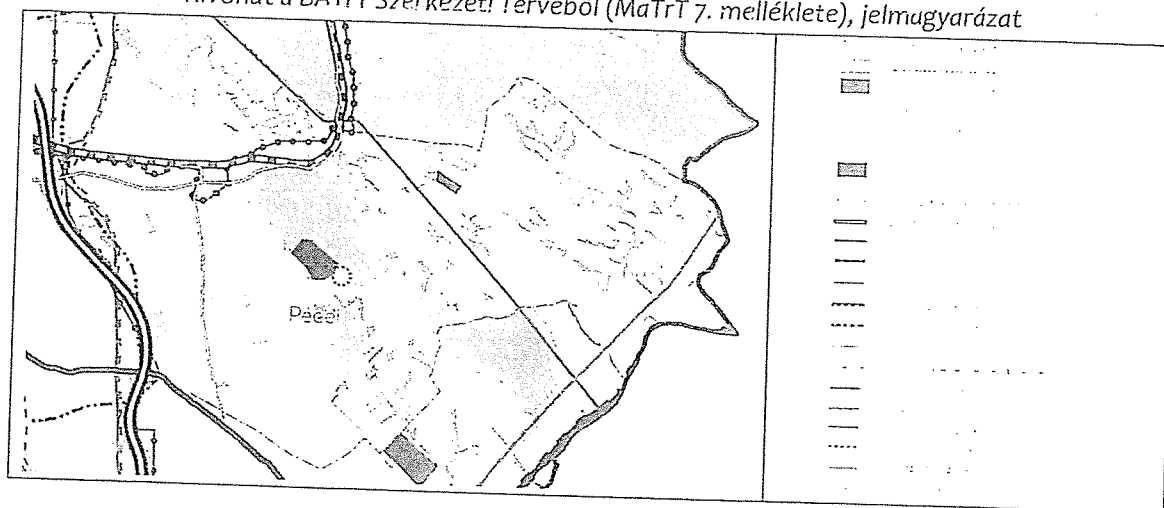
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a fejlesztési terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A települést érintő közlekedési és energetikai hálózati elemek:

- M0 gyorsforgalmi út
- 31. sz. főút



- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Földgázelosztó vezeték (nagynyomású)
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

A fejlesztési területet a településen áthaladó közlekedési és energetikai hálózati elemek nem érintik.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége a településnek:

Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Település érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

A fejlesztési terület a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel nem érintett.



Az OTrT és a BATrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Az OTrT és a BATrT a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”



Honvédelmi és katonai célú terület övezete

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a fejlesztési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.

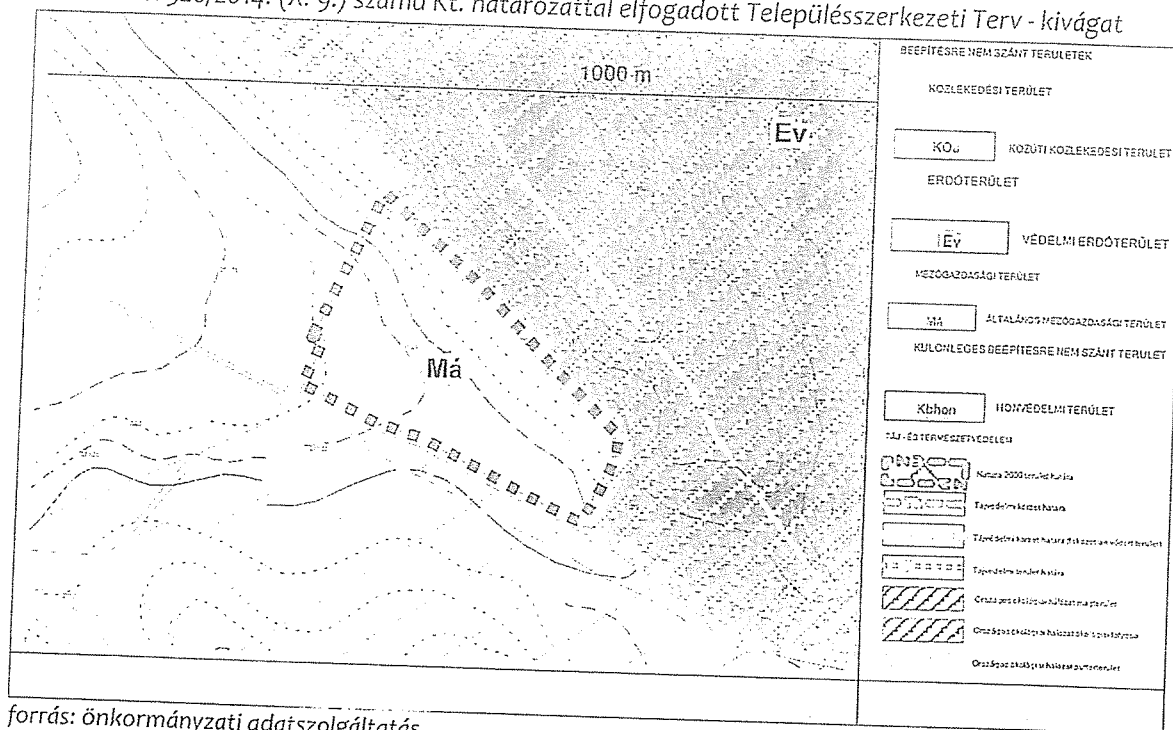
A fejlesztéssel érintett területet nyugati irányból különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület (Kbhon) határolja, északról és kelet felől (Ev) – Védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg délről további Általános mezőgazdasági területek (Má) veszik körbe.

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület északi és keleti határvonalán fut végig a Tájvédelmi körzet (Tájképvédelmi terület) határa. A fejlesztési terület közepéig a Tájvédelmi terület határa nyúlik be. A két telek teljes területét lefedi az Országos ökológiai hálózat pufferterülete.



A fejlesztési terület megközelítését jelenleg a 0124/3 hrsz-ú (Köu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Pihenő utca adja, mely Pécel városközpontjából dél-keleti irányba haladva kb. 2,5 km-re kifelé található külterületen.

Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv

Pécel Város képviselő testülete a 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a fejlesztési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

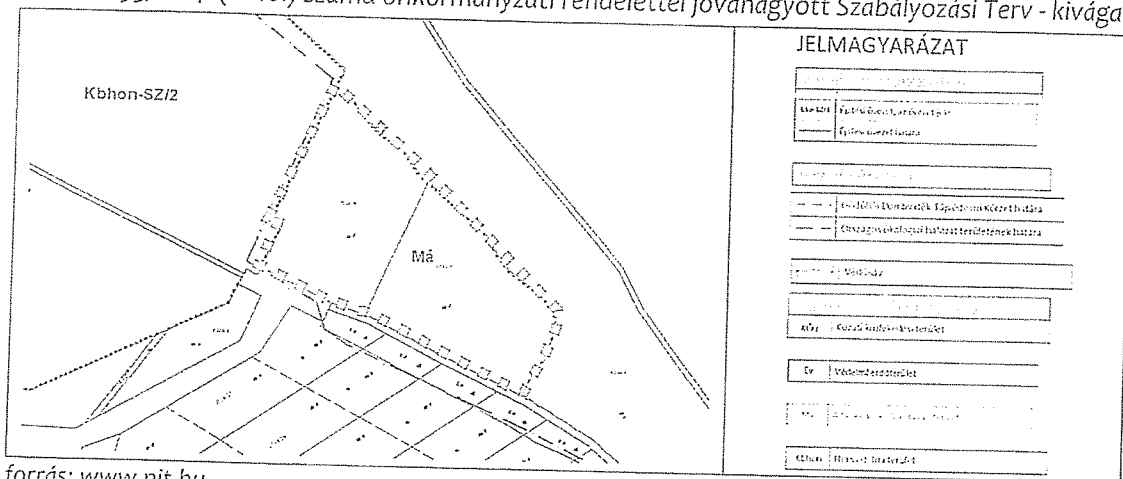
A területet északról és keletről Ev védelmi erdőterület övezet határolja, délről pedig további Má jelű általános mezőgazdasági övezet veszi körbe. Nyugati oldalról beépítésre nem szánt honvédelmi terület (Kbhon-SZ/2) határolja.

Észak és kelet felől a fejlesztési terület a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határával határos. A területtől nyugati és déli irányba található az országos Ökológiai Hálózat puffer területének határa, mely a fejlesztési területet teljes egészében magába foglalja. A terület továbbá honvédelmi létesítmény 1000 méteres védősávján belül helyezkedik el.

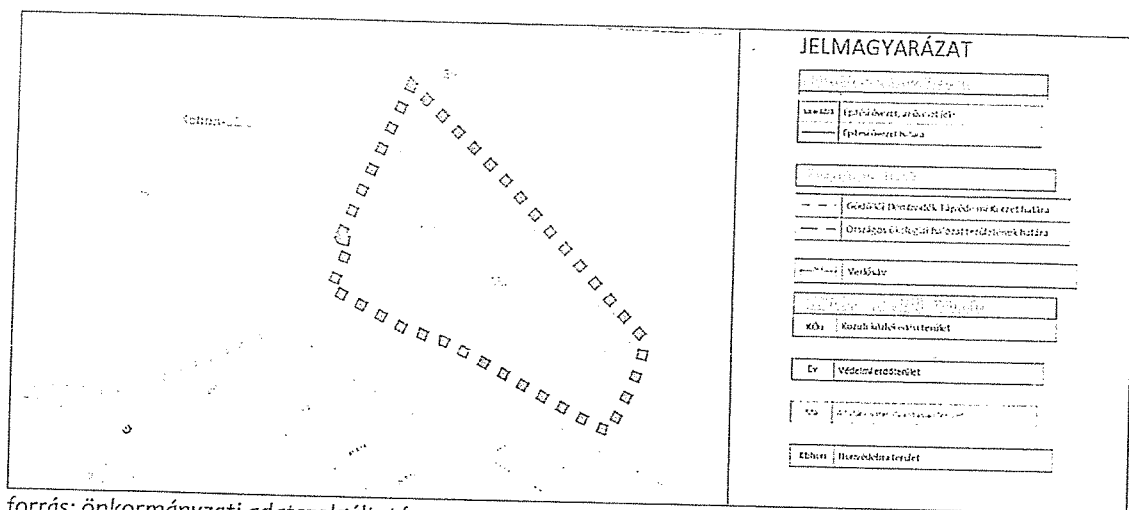
A területet csak déli irányból lehetséges megközelíteni, a 0124/3 hrsz-ú Köu jelű közúti közlekedési terület, Pihenő utca irányából. A fejlesztési terület Pécel külterületén a városközponttól dél-keleti irányba kifelé kb. 2,5 km-re található.



Pécel 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv - kivágat



forrás: www.njt.hu



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

A fejlesztési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

„171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

172. § Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- a. az épületek földszinti padlósíntje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- b. a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- c. a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület nettó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználata, a



mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,

- d. csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserep) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- e. A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a. a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lőtartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
- c. a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d. a beépítés módja szabadonálló,
- e. az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f. a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.

1.3 Területhasználat vizsgálata

A fejlesztéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település középső részén fekszik. A területet északról és keletről erdőterületek határolják, délről mezőgazdasági területek, nyugatról honvédelmi területnek kijelölt beépítetlen területek.

A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi telkek képezik a maguk összesen 2,93 hektárnyi szántóként nyilvántartott területével. A terület a hatályos TSZT alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába tartozik. A Földhivatali nyilvántartás szerint a tulajdoni lapokon szereplő ingatlanok művelési ága és minőségi osztálya az alábbiak szerint alakul:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (m ²)	Terület (ha)
0135/7	szántó	5	14 595 m ²	1,46 ha
0135/8	szántó	5	14 658 m ²	1,47 ha
Összesen:			29 253 m ²	2,93 ha

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű földterületeket, azaz az 1-4 minőségi osztályba sorolt szántó termőterületeket.

Összeségében elmondható, hogy a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkek 2,93 hektárnyi területe Sz5 minőségi osztályba sorolt átlagosnál nem jobb minőségű termőföldként nyilvántartottak, melyek termelésből való kivonása folyamatban van.



1.4 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A fejlesztéssel érintett területet európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint.

A területet azonban teljes egészében lefedí az országos Ökológiai hálózat puffertérületének övezete és Tájképvédelmi terület övezete részlegesen érinti. A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület északi és keleti határvonalán fut végig a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa.

1.5 Környezetvédelem vizsgálata

1.5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.

Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². A Rákos-patak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú.

A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.

A tervezési területen belül, valamint annak közvetlen környezetében felszíni vizek nem található és talajszennyezés, valamint felszín alatti vizeket érintő szennyezőforrás sincs.

1.5.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.)



VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO_2 , PM_{10} tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor a fejlesztési területre nem ad értékelhető adatot, ugyanis csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg.

Pécelen és környékén sem állandó, sem időszakos légszennyezettség mérés nem történik. A területhez legközelebb eső mérési pontok Százhalombattán, Budapesten, valamint Cegléden találhatóak.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területen nem található légszennyező pontforrás.

Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább a Pesti út - Rákos utca - Isaszegi út mellett, továbbá a Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A település levegőminőségére legnagyobb hatással a szomszédos fővárosban és M0 autópályán keletkező károsanyag kibocsátás van.

Diffúz légszennyezés

További légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés állapítható meg. A fűtési eredetű károsanyag emisszió inverziós időszakban a települést befedi.

Jelentős légszennyező forrás a felületi poremisszió, mely elsősorban a laza feltalajú mezőgazdasági területekről és a növényzettel nem fedett felületekről származik.



1.5.3 Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.

A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. Az Mo-ás autóút vonalas zajforrásnak tekinthető, mely eleve nagy forgalmú, így az útszakasz közvetlen környezetében mindenképpen magas a közúti forgalomból adódó zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró a Pesti út - Rákos utca - Isaszegi út vonalán. Hasonló szakaszok találhatóak a Maglódi úton is. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő, illetve az iparterület városszéli elhelyezkedése révén is kevésbé zavarók.

A jelenlegi fejlesztési terület környezetében zajterhelés nem jelentkezik, mivel a főbb közlekedési útvonalak a területtől távolabb találhatóak.

1.5.4 Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított. A közszolgáltató szelektíven gyűjti a zöldhulladékot, a csomagolási hulladékot és lehetőséget nyújt házhoz menő lomtalanításra is évi egy alkalommal. A fejlesztési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.

1.6 Épített értékek vizsgálata

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület jelenleg beépítetlen szántóterület. A telkek a város belterületétől és épített környezetétől távol esnek, Pécel városközpontjától kb. 2,5 km-re dél-keleti irányba. **A telkeken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlanok helyi védelemmel nem érintettek.**

1.7 Közlekedés vizsgálata

A település Budapesttel szilárd burkolatú közúti összeköttetésben egyetlen útpályával áll (a XVII. kerülettel - Pesti út), és további egy-egy úttal Maglóddal, (Maglódi út) ami egyben a 31. sz. főúttal is összeköt. Pécel fontosabb közlekedési csomópontjai mind a települést érintő országos utak csomópontjai, miközben e meghatározó csomópontok közül egy nincs, egy pedig csak részben van a település közigazgatási területén. Mindkettő az Mo-hoz kapcsolódik, az előbbi a Pesti út és az Mo, az utóbbi a 31. sz. főút és az Mo csomópontja. A város legfontosabb belső csomópontja a Pesti út és a Maglódi út körforgalma a település központjában. A Pécelt Budapesttel összekötő vasúti pálya a település egyetlen kötöttpályás elérhetősége. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőúthálózat. Pécelen külön pályán kiépített, vagy burkolaton



felfestéssel elkülönített kerékpárút nincs. A gyalogút hálózat hossza 41,7 km, aminek 98,7 %-a burkolt járda.

A fejlesztési területet a belterület felől jelenleg csak 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető Pihenő utcáról lehet megközelíteni földúton. A területet északi-déli, illetve keleti oldala felől további szántóföldeket összekötő földutak veszik körbe, de az ezeken való elérhetőség valójában nem releváns.

1.8 Közművizsgálat

Miután az ingatlanok az épített környezettől igen távol találhatók, így a közművesítettség mértéke a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület vonatkozásában nem értelmezhető. Közvetetten a Pihenő utca felől, valamint a Péceli Trianoni Emlékmű környezetében található villamos energia hálózat, egyéb tekintetben teljesen ellátatlan.

1.8.1 Víziközművek

Vízellátás:

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m³ (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302 nem lakossági. A kitermelt és a hálózatból kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A fejlesztési terület vonatkozásában megállapítható, hogy semmilyen ivóvíz-vezeték-hálózat nem érinti.

Csapadékvíz-elvezetés:

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákos-patak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el. A fejlesztési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, a vizek a természetes domborzati lejtést követve folynak a vízgyűjtő területek felé.

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak.

A fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.



1.8.2 Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a Budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kétrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szereltn került kivitelezésre, légkábteles vagy szabadvezetékes formában.

A fejlesztési terület vonatkozásában csak közvetetten, távolabb a Pihenő utca felől, valamint a Péceli Trianoni Emlékmű környezetében található villamos energia hálózat. Magán az érintett ingatlanokon villamosenergia ellátás nincs.

1.8.3 Táv – és hírközlés

Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.

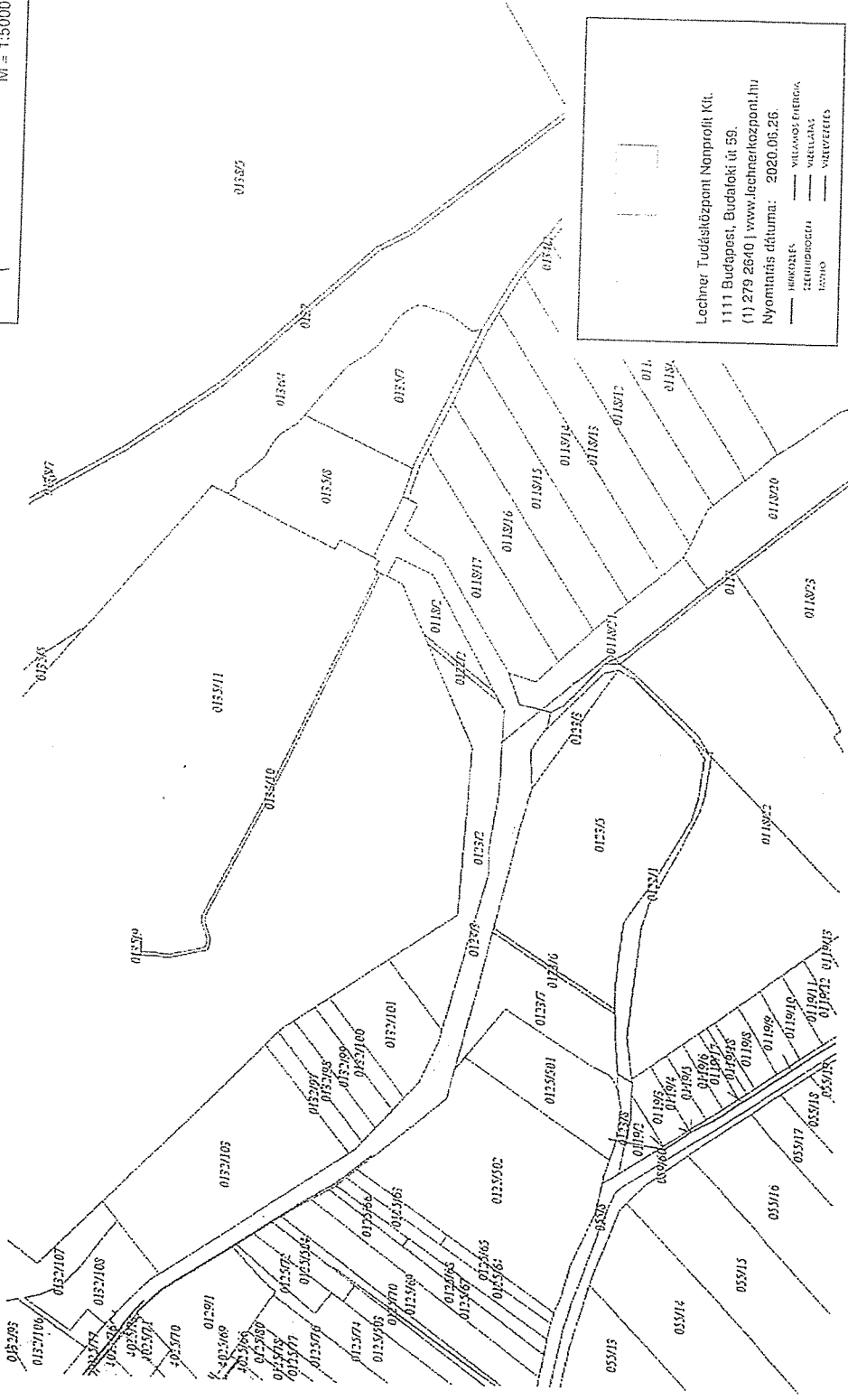
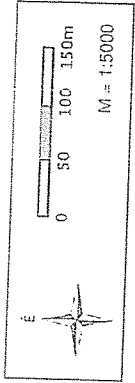
A fejlesztési területen, illetve annak környezetében azonban nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat.



Közművizsgálat – E-közmű térkép



Pécel, külterület 0135/7, /8 hrsz
Megjegyzés: Közművizsgálat légitelóra illesztve



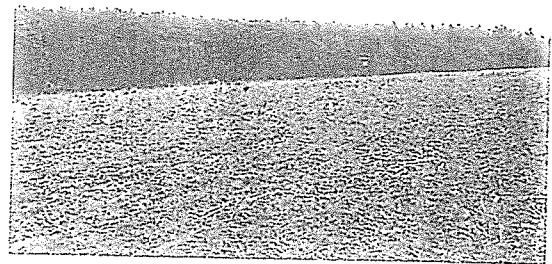
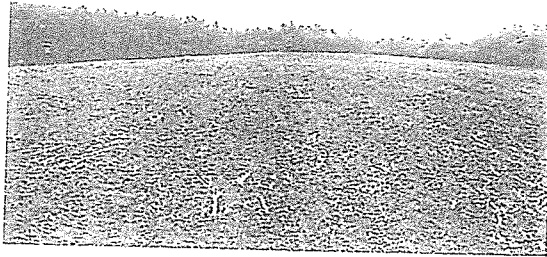
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budalóki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu
Nyomtatás dátuma: 2020.05.26.

- HÁRKÓZÁS
- TELEPHOSZÁR
- GÉZMŰ
- VILÁGÍTÁS
- VILÁGÍTÁS
- VILÁGÍTÁS
- VILÁGÍTÁS

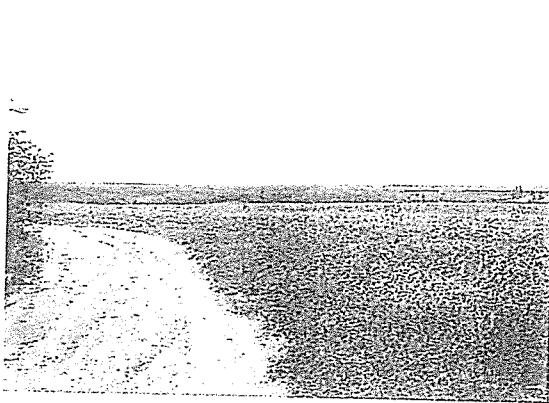


1.9 Fotódokumentáció

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület beépítetlen szántóterületei



A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület felé vezető földutak





2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A fejlesztési területet az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térség térségi övezetbe sorolt, mellyel a területre jelenleg hatályos övezeti rendszer összhangban van.

A módosítás során a fejlesztési területnek beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT:

Az ingatlanok a hatályos előírások alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába soroltak, mely ugyanakkor nem felel meg a tervezett beruházásnak, így a tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében mindenképp szükséges Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása.

A hatályos HÉSZ:

A hatályos HÉSZ a fejlesztési területre Má jelű általános mezőgazdasági övezetet határoz meg. Az övezet ugyanakkor nem felel meg a tervezett fejlesztésnek, így a TSZT-hez hasonlóan szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása is.

2.3 A területhasználat vonatkozásában

A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi telkek képezik a maguk összesen 2,93 hektárnyi szántóként nyilvántartott területével. A földhivatali adatok alapján a terület átlagosnál rosszabb minőségű termőföld.

2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A fejlesztéssel érintett területet európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint.

A területet az országos Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és a Tájképvédelmi terület övezete érinti, mely a tervezett létesítmények elhelyezhetőségét nem tiltja, azonban felhívja a figyelmet az épületek építészeti megjelenésének tájba illesztési követelményeire.

2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A fejlesztéssel érintett területeken, illetve azok közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű negatív környezeti hatást eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a



levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület jelenleg beépítetlen szántóterület. A telkeken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlanok helyi védelemmel sem érintettek.

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlanokat Pécel belterülete felől jelenleg csak 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető földútban végződő Pihenő utcáról lehet.

2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A fejlesztési terület az épített környezettől távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában nem értelmezhető, a terület nem közművesített.



3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A fejlesztési területen a tulajdonosi szándék szerint egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása a cél. A telek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett funkciók szempontjából kedvezően, elszeparáltan és közlekedési infrastruktúrához kapcsoltan helyezkedik el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenleg mezőgazdasági terület 2,93 hektárnyi területén egészségügyi-rekreációs célú hasznosításban képzelhető az ingatlanokban rejlő fejlesztési potenciál kiaknázása.

Környezetalakítási javaslat:

A tervezett fejlesztés célja, hogy az átlagosnál rosszabb minőségű mezőgazdasági terület helyén az egészségügyi és a rekreációs igényeket egyaránt kielégítő új funkcionális elemek kerüljenek kialakításra, mely ezáltal a város és közvetlen környezete számára is hiánypótló szolgáltatásokat nyújtana.

A beépítési javaslat alapja egy az idősek gondozását és egészségügyi ellátását szolgáló, rekreációs, kulturális és vendéglátási igényeiket is kielégítő komplex funkciók előtérbe helyező rehabilitációs központ kialakításának terve. A kialakított fejlesztési területen az idősek otthonát egy összesen 100 fő elhelyezésére alkalmas apartman házak, valamint egy főépület és rendezvényterem alkotná. Az otthon zavartalan működését segítően egy egészségügyi szolgáltatásokkal és sürgősségi betegellátást is támogató magánklinika állna rendelkezésre. A főépület és a rendezvényteremhez kapcsoltan vendéglátó rendeltetés jönne létre, valamint az ingatlan tulajdonosa számára egy önálló lakó rendeltetés kialakítása biztosított.

A fejlesztési terület 2,93 hektáros területén legfeljebb 10% beépítés megengedett. Az épületek elhelyezése során fontos szempont a meglévő domborzati viszonyokhoz való alkalmazkodás, a tervezett funkciók közterületi kiszolgálásának biztosíthatósága, a tájba és a meglévő környezetbe való illeszkedés.

A fejlesztési terület telkekkel történő felaprózása nem indokolt, ezért a javasolt telekminimum értéke 13 500 m², így a terület legfeljebb két nagyobb telekre osztható az idősek otthona számára, továbbá egy darab 1600 m²-es telek kialakítására van lehetőség a tulajdonos, használó számára szolgáló lakó rendeltetés céljából.

Teljes terület: 29 253 m² - 10%: 2925 m².

A környezetalakítási javaslaton szereplő épületegyüttesben:

- 300 m² klinika, szumma: 160 m² szolgálati lakás
- 1860 m² apartmanház folyosóval együtt
- 605 m² főépület, melyben 210 m² id. otthona, 215 m² fedett rendezvényterrel és 180 m² vendéglátó étterem kaphat helyet,

Összesen: 2925 m²

Pécel Város

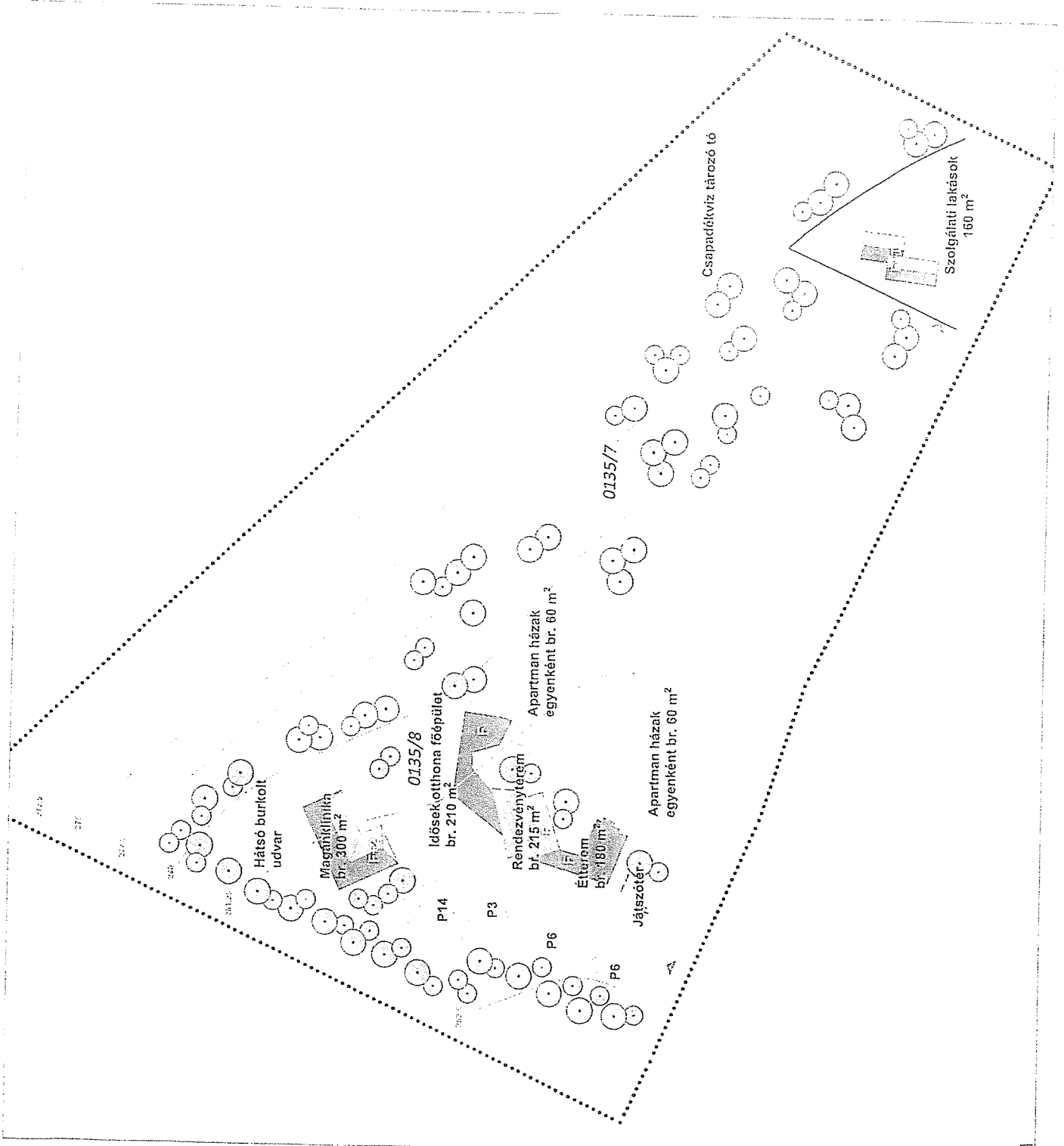
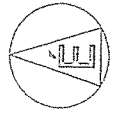
A 0135/7 és a 0135/8 hrsz.-ú
kültéri területi ingatlanokra
vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEEPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT:

- Fejlesztési terület
- 0136/4 Helyrajzi szám
- F+2 Színszám
- Tervezett épületek
- Útburkolat
- Kapubehajló
- Parkoló
- Terasz burkolat (apartman)
- Terasz burkolat (étterem)
- Burkolt fejtülemek
- Veteményes kert
- Fásítás
- Szintvonal, szintszám
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár

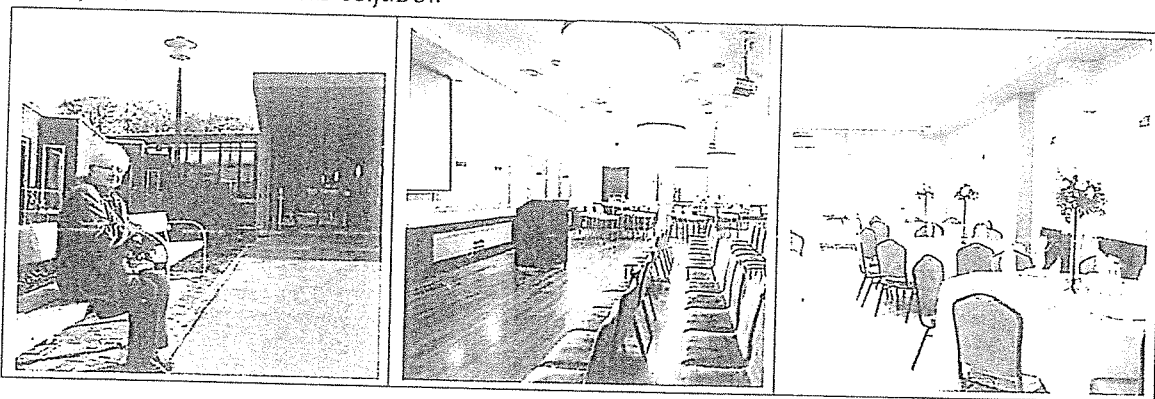




Idősek otthona, rendezvényterem, étterem

A fejlesztési terület északibb részén egy bruttó 210 m²-es idősek otthona épület kiépítése tervezett, melynek elhelyezkedése közel a klinika épületéhez valósulhat meg. Az épület földszintes, lapos tetős kialakítású, napelemekkel felszerelt. A központi épület lehetőséget ad a gondozásra szoruló idősök ellátására, illetve napközi foglalkoztatásra is kiválóan alkalmas. Az otthon minőségi igényeket is kielégítene. A központi épülethez kapcsolódóan déli irányból egy br. 215 m²-i rendezvényterem került ábrázolásra, mely lehetőséget biztosítana az otthonban lakók számára kulturális programok, rendezvények, koncertek, színházi események megtartására és a szórakozás egyéb formáira. Az épülethez délről hozzá csatlakozva egy terasszal rendelkező br. 180 m²-es étterem kiépítése javasolt, ami egyrészt a látogatók étkezési lehetőségét biztosítja, másrészt további rendezvények kedvelt helyszíne is lehet. Az étterem mellett egy kis játszótér biztosíthatja majd az oda látogató fiatal korosztály kikapcsolódási lehetőségét.

előképek, csak illusztrálás céljából:

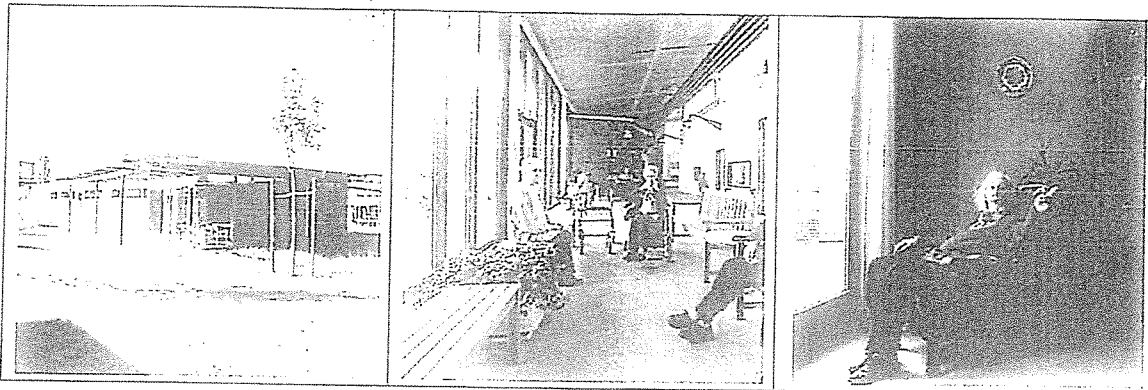


Apartman házak

A telkek területén kelet-nyugati irányba futó bruttó 60 m²-es alapterületű apartmanházak, az idősek otthona lakóit elhelyezni kívánó funkcionális épülettömegek. Az apartman házak kb. 5 fő kényelmes befogadására alkalmasak. Az apartman házak önállóak, ugyanakkor minden épületet összekötően egy egybefüggő folyosó jelenti a kapcsolatot maguk a házak, és az idősek otthonának főépülete között is, amely az idősgondozáshoz szükséges ellátás zavartalan működését hivatott biztosítani. Ez az építészeti megoldás kínál egybetartozó, de mégis kellően elszeparált teret a használók számára. A nyugdíjas lakók számára minden apartmanhoz tágas terasz tartozik, valamint egy kialakított veteményes kert, melyeknek a gondozása kellemes kikapcsolódásként vagy akár terápiaként is szolgálhat.



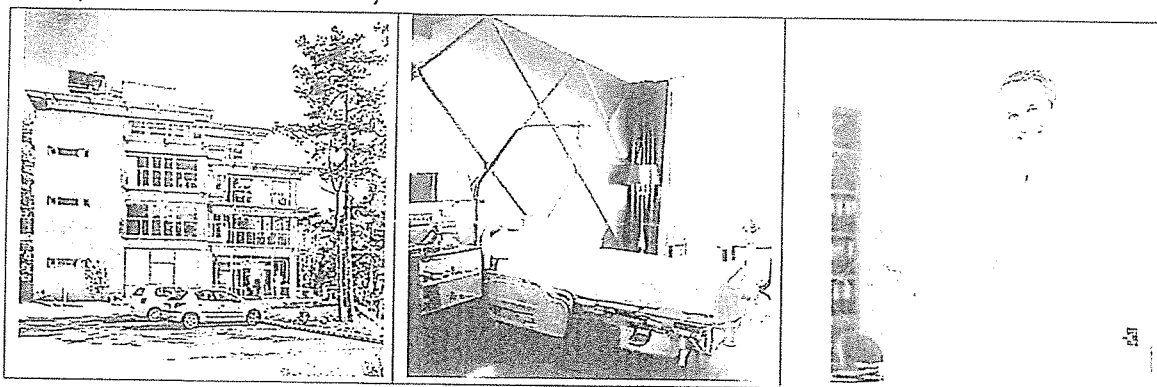
előképek, csak illusztrálás céljából:



Egészségcentrum – magánklinika

A terület nyugati oldalán a belső kiszolgáló út mellett kapott helyet egy br. 300 m²-i F+2 szintes egészségcentrum, mely az otthon lakói és magánjellegű betegellátást szolgál. A magánklinikának hátsó udvar is kialakításra került a gyors és sürgős ellátást kiszolgálóan.

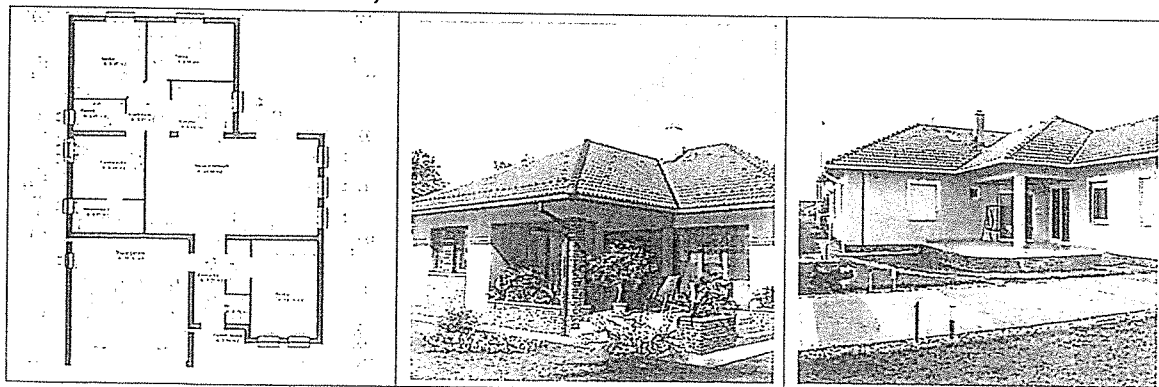
előképek, csak illusztrálás céljából:



Önálló lakórendeltetés

Az ingatlan keleti végében biztosított a tulajdonos kérésére önálló lakófunkciójú ingatlan megteremtése. Az 1600 m²-es telek területén 10%-os beépítés mellett 160 m²-es lakás építhető fel.

előképek, csak illusztrálás céljából:





4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során a 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú ingatlanok beépítésre nem szánt Má – Általános mezőgazdasági területnek beépítésre nem szánt, különleges beépítésre nem szánt Kb-REü – Egészségügyi-rekreációs területfelhasználási kategóriába való sorolása tervezett.

4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A fejlesztéssel érintett 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú területen a Fejlesztői elképzelések szerint a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosításával biztosítható az egészségügyi és rekreációs igényeket kiszolgáló új funkciók létrejötte. A területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználást egy új területfelhasználási kategóriába, a különleges beépítésre nem szánt Egészségügyi-rekreációs terület (Kb-REü) területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.

A változások hatására az Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriára vonatkozó területi mérleg és az új Kb-REü területfelhasználási kategória szerinti területi mérleg is változik.

A fejlesztési területet lefedő pufferterület határa jelenleg a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok déli határvonalán fut végig. A módosítás során az ökológiai hálózat pufferterületének határa nem változik, ez azonban nem befolyásolja a fejlesztés megvalósítását. Az ingatlanokon és környezetükben védett fajok nem találhatóak, így a tervezett fejlesztés azok természetközeli élőhelyeit és kapcsolatait nem veszélyezteti.

A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének leíró és rajzi munkarészének módosítása is szükséges miután a módosítás során új területfelhasználási kategória kerül kijelölésre.

4.1.1 A TSZT leíró részének módosítási javaslata

A Településszerkezeti Tervi leírás az alábbi szöveggel szerint pontosul, illetve egész ki:

A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
- b) Zöldterületek (Zkp, Zkk)
- c) Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
- d) Mezőgazdasági terület (Má)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Különleges beépítésre nem szánt területek



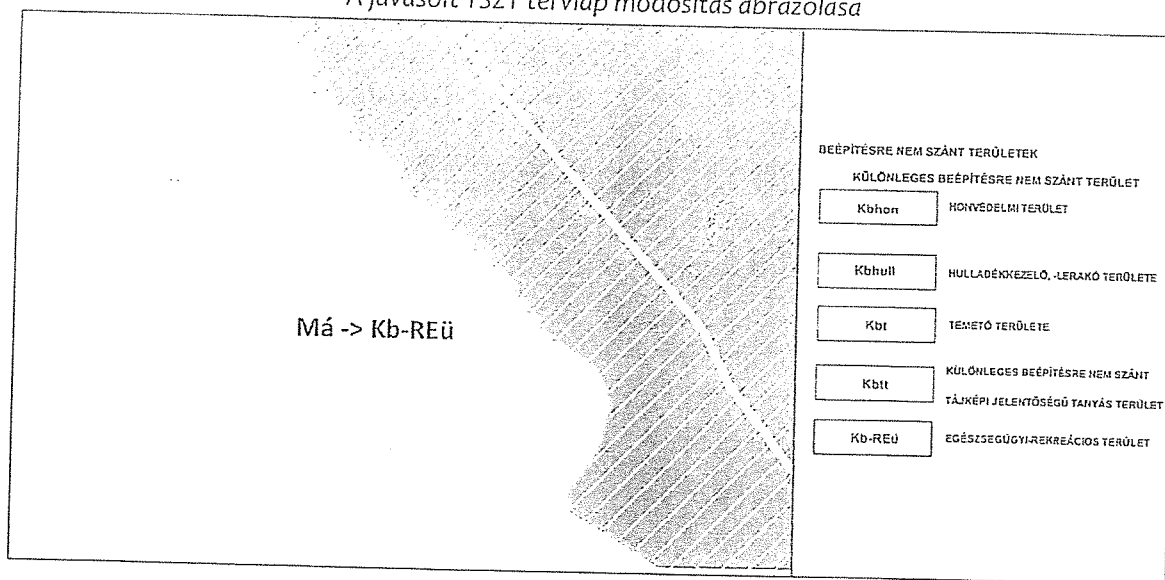
- honvédelmi terület – (Kbhon)
- hulladékkezelő, -lerakó területe – (Kbhull)
- temető területe – (Kbt)
- különleges beépítésre nem szánt tájképi jelentőségű tanyás térség – (Kbtt)
- egészségügyi – rekreációs terület – (Kb-REü)

A Kb-REü, azaz különleges beépítésre nem szánt egészségügyi- és rekreációs területfelhasználási kategória az egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika, vendéglátás), továbbá a tulajdonos és használó számára önálló lakó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló terület.

A közművesítettség mértéke és módja: teljes közüemi és/vagy egyedi

4.1.2 A fejlesztési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata

A javasolt TSZT tervlap módosítás ábrázolása



4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is. Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban a különleges beépítésre nem szánt Kb-REü/1 – Egészségügyi rekreációs terület jelű övezet bevezetése javasolt.



Az új Kb-REü/1 jelű övezet javasolt előírásai a következők:

A HÉSZ 182.§-a az alábbival egészül ki.

182. § A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

- Kbt jelű különleges temető területe,
- Kbhull jelű különleges hulladéklerakó terület,
- Kben jelű különleges szabadidő- és energiapark területe,
- Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület

A HÉSZ-ben rögzítendő Kb-REü/1 jelű övezet javasolt paraméterei és előírásai:

190. § (A) A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület:

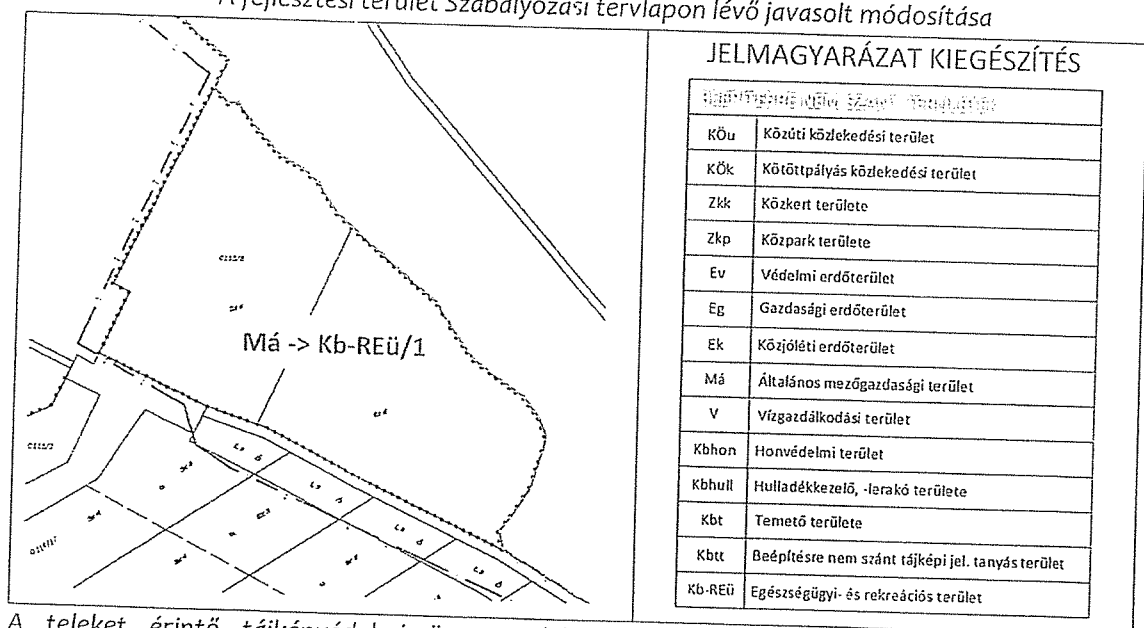
esősorban egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika, vendéglátás), és a tulajdonos, használó számára szolgáló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

190. § (B) A Kb-REü/1 jelű övezet javasolt beépítési jellemzői:

- a telek beépítési módja: szabadonálló,
- az övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 10 000 m²,
- a beépítettség maximuma: legfeljebb 10 %,
- a telek legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- az épületmagasság legfeljebb 10,5 méter,
- az előkert mérete 5 méter, az oldal és hátsókeret mérete 10 méter, kivétel a Tájvédelmi körzet határával való csatlakozás esetén, amely esetben attól számítottan 25 méter.

4.2.1 A fejlesztési területet ábrázoló SZT tervlap módosítási javaslata

A fejlesztési terület Szabályozási tervlapon lévő javasolt módosítása



A teleket érintő tájképvédelmi övezet okán az épületek tájképbe illesztéséről, építészeti megjelenítésének követelményeiről a településképi rendeletben van mód rendelkezni.



5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

A tervezett tárgyi fejlesztés a meglévő közúti közlekedés-hálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető Pihenő utcáról lehet megközelíteni. A 0124/3 hrsz-ú út tulajdonosi szempontú rendezése ugyanakkor javasolt, mivel az jelenleg a Magyar Honvédség, azaz a Magyar Államkincstár tulajdonában áll. Amennyiben az Önkormányzat tulajdonba kívánja venni az utat –miután több, települési kiszolgáló út is nyílik róla, tehát a település közlekedési hálózatának szerves részét képezi- az Önkormányzatnak kell kezdeményeznie, kérelmeznie annak rendezését.

5.1.2 A fejlesztési terület telken belüli közlekedési javaslat

A területre tervezett magánklinika és idősek otthona épülete észak felé haladva közelíthető meg a telken belüli kiszolgáló útról. A kiszolgáló útról leágazva érhető el a klinika mögött található hátsó burkolt udvar. Az út nyomvonala keleti irányba halad tovább, egy visszafordító kanyarral hurkot képezve az apartman házak körül. Az út legkeletibb pontján található leágazás vezet az ingatlan tulajdonosa számára kialakított saját telek és lakóház felé. A tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról az OTÉK 4. számú melléklete rendelkezik. A parkolók kialakítása telken belül, felszíni parkolók kialakításával biztosítható, nyugat felől a főépületekhez közel.

5.1.3 Közmű infrastruktúra

Miután a közműellátó gerincvezetékek távol esnek a fejlesztési területtől, ezért a fejlesztési terület víziközmű ellátását közüzemi hálózatról kell biztosítani a meglévő hálózatok fejlesztésével. Ez esetben nagyon komoly együttműködés szükséges a közműszolgáltatókkal, illetve a városvezetéssel a közműkontingensek elosztása és a hálózatbővítési hozzájárulás mértékének meghatározása kapcsán. A vízellátás a 0124/3 hrsz-ú Pihenő utcáról továbbvezetett vízhálózatról biztosítható.

Az energia (elektromos) ellátást a Pihenő utca felől tovább vezetett és az ELMŰ vezetékről történő leágazással és/vagy alternatív energiatermelő (napelem) berendezések telepítésével biztosítható, melynek műszaki berendezései lapostetős épületek kialakítása esetén a tető felületen is elhelyezhetők. Az ingatlanok burkolt felületein és tervezett belső kiszolgáló úton keletkező csapadékot telken belüli „vizes zöldfelületen” javasolt felfogni,



ahonnan fokozatos vízszivárogtatással vezethető el az elöntéseket követően felgyülemlött csapadékvíz mennyiség. A fejlesztési terület szennyvízellátása a közüzemi hálózatra kötötten biztosítandó konkrét engedélyezési tervi szintű közmű igények ismeretében.

5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A fejlesztési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízvezető árkokba, csapadécsatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházás esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni. Az 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok új területhasználata, a kialakítandó új egészségügyi-rekreációs funkciók, létesítmények megjelenése, valamint azok forgalomvonzó hatásánál fogva kismértékű negatív hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. A rekreációs funkciójú terület azonban dús, állandó fedettséget biztosító növényállomány kialakítását feltételezi, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a korábbi diffúz porterhelés megszűnésével jár.

A fejlesztés hatására megnövekszik a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés, mely növekmény azonban sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza. Az esetleges környezeti terhelés az utak menti növényzet fejlesztésével csökkenthető.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő



szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

5.3 Táj- természeti és örökségi értékek védelme

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A korábbi intenzív egybefüggő szántóföldi hasznosítással szemben a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a táji környezet számára is előnyöket hordozó, a környező tájszerkezethez szervesen kapcsolódó, kedvező hatással bíró felhasználás biztosítása a cél.

A területeken átlagosnál nem jobb Sz5 minőségű szántóterületeken beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A javasolt TSZT alapján a beépítésre nem szánt Egészségügyi-rekreációs terület kijelölése nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.

A módosítás során a területet lehatároló országos Ökológiai hálózat pufferterületének és a Tájképvédelmi terület (Tájvédelmi terület) övezetének folytonossága nem sérül.

A fejlesztési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény. A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket sem.



6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület beépítésre nem szánt különleges területre történő hasznosítását településrendezési szempontú előírások nem szabályozzák. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

6.1.1 Mezőgazdasági térség növekménye

A kijelölt fejlesztési terület összesen 2,93 hektár nagyságú mezőgazdasági térségi terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt mezőgazdasági térségen belül marad.

MATrT 11. §

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Miután a törvény az elsődleges mezőgazdasági rendeltetés mellett egyéb, így a különleges beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazását sem tiltja, így a tervezett területfelhasználási mód változással a mezőgazdasági térségnek számító területfelhasználások aránya ennek következtében nem változik a településen.

BATrT 40. § „(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazása nem tiltott és beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett nem beépítésre szánt különleges terület kijelöléssel érintett terület minőségi osztály szerinti eloszlása Sz5. vagyis átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.



11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.”

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szinten tartása

Miután a nem beépítésre szánt mezőgazdasági területnek, szintén nem beépítésre szánt különleges egészségügyi rekreációs területfelhasználási célú hasznosítása javasolt, így a területnövekmény és a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartása biztosított.

Az Étv 7.§ „(3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint “ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik



7. EMLÉKEZTETŐK



Emília Sin <kratu.sine@gmail.com>

Pécel, előzetes, hivatalos eljáráson kívüli egyeztetés, állásfoglalás megkérése

Jakabné Papp Anita őrgy. <anita.papp@hm.gov.hu>

2020. július 31. 13:02

Címzett: Milla Sin <kratu.sine@gmail.com>

Tisztelt Címzett!

Pécel, 0135/7, /8 hrsz-ú telken (a beépítésre nem szánt kategóriát megtartva) egészségügyi, rekreációs területbe történő átsorolás és a területen 100 férőhelyes idősek otthona, ahhoz kapcsolódó szolgáltatásként sürgősségi egészségügyi ellátás, vendéglátás, rekreációs rendeltetési célú épületek elhelyezése tárgyában megküldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam, és annak műszaki részletezettsége alapján, szakhatósági állásfoglalást kiadni nem áll módomban. Szakhatósági állásfoglalás kiadásának (előzetes állásfoglalás esetén is) - elengedhetetlen feltétele a részletes műszaki dokumentáció csatolása.

Megkeresése alapján - figyelembe véve az abban leírtakat, és az előzményeket - a továbbiakról tájékoztatom:

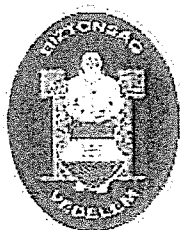
Tárgyi területre vonatkozóan - a rendelkezésemre álló információk alapján - egészségügyi, rekreációs területbe történő átsorolás és a területen 100 férőhelyes idősek otthona, ahhoz kapcsolódó szolgáltatásként sürgősségi egészségügyi ellátás, vendéglátás, rekreációs rendeltetési célú épületek építésének elvi akadályát nem látom.

Amennyiben tárgyi témában részletes műszaki dokumentációval alátámasztott szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordul Hatóságomhoz, az az előírásoknak megfelelően elbírálásra kerül.

Tájékoztatásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 46. § (2) bekezdése alapján, az 55. § (1) bekezdésében és 57. §-ában meghatározottakra való figyelemmel, és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. pontja táblázatának 46. sorában meghatározott feladatkörömről való tekintettel adtam ki.

Kérem, hogy a zavartalan ügyintézés érdekében a kérelem elbírálásához szükséges dokumentumokat (szakhatósági állásfoglalás kérelem és részletes műszaki dokumentáció), valamint adatait (cégnév, székhely, elérhetőségek) a hatóságihivatal@hm.gov.hu e-mail címre szíveskedjék megküldeni.

Tisztelettel:

**Jakabné Papp Anita őrnagy**

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Honvédelmi Hatósági Osztály

1055 Budapest Balaton u. 7-11.

Email: anita.papp@hm.gov.hu

HM tel.: 22-679

FELJEGYZÉS

Tervező személyesen egyeztetett a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékes előadójával (Mike Eszter) 2020. július 23-án a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban. Az előadó az egyeztetésen hivatalos adatszolgáltatást adott át a telket érintő védelmek ábrázolásáról.

Megállapításra került, hogy védett ürge faj nem érinti a területet és az ökológiai háló puffer területének érintettsége nem tiltja a tervezett fejlesztés megvalósítását. Mindezek mellett a DINPI képviselője nem tartja szerencsésnek az érintett terület bolygatását, mely véleménye szerint a forgalom megnövekedését eredményezné. Elvi állásfoglalásukat személyes bejárás megtételéhez kötötték.

Az egyeztetést követő héten történt bejárás után megállapítást nyert, hogy védett növény vagy állat fajok nem találhatók a területen, így jogszabályi akadálya nincs a tervezett fejlesztésnek, azonban továbbra is fenntartják azon véleményüket, hogy nem tartják kedvezőnek a beépítetlen terület fejlesztését és alkalmasabbnak vélik a területtől délebbre eső területek ez irányú fejlesztését. (szóbeli, telefonos visszajelzés alapján).

Tervezői megjegyzés: A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, jogszabályi előírás nem tiltja annak megvalósítását. A tervezett beépítés 10% alattira tervezett és a forgalom jelentős megnövekedésével nem jár. A környezet egyébként is kedvelt kiránduló hely a 100 méteren belül található trianoni emlékmű és kilátó hely okán.


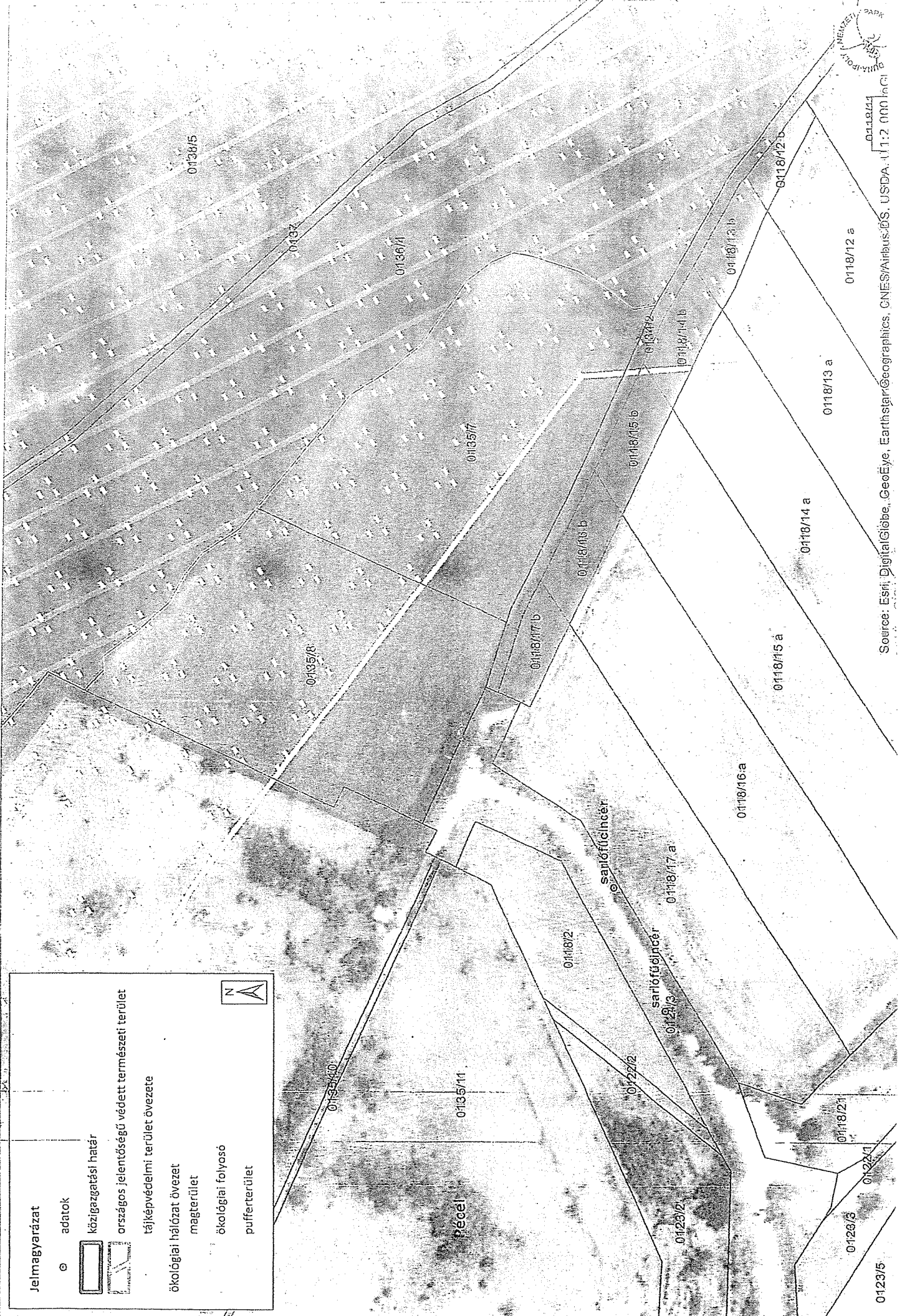
Feljegyzést össze állította: Sin Emília vezető településrendező tervező

Melléklet: Természetvédelmi érintettséget ábrázoló térkép

Készült, Budapest, július 31.

Jelmagyarázat

- adatok
- közigazgatási határ
- országos jelentőségű védett természeti terület
- tájképvédelmi terület övezete
- ökológiai hálózat övezet magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

név: Pécel Város Önkormányzata
székhely:
adószám:
telefon:
e-mail:
képviselő: Horváth Tibor, polgármester
mint megrendelő (továbbiakban: Megrendelő),

másrészről

név: Sztankay András magánszemély
Személyig.szám: 05357CE.
Anyja neve: Tóbiás Ildikó
Címe: 2119 Pécel, Árpád utca 17/A.
telefon: 0630/240 0800
e-mail: a.szatankay@gmail.com
mint finanszírozó (továbbiakban: Finanszírozó)

harmadrészről

név: SIN EMÍLIA egyéni vállalkozó
Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A./6.
Adószám: 76318807-1-41
bankszámla szám: 11773030-00915564 OTP Bank
mint tervező (továbbiakban: Tervező),

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNY

1. A szerződő Felek a mai napon megállapodnak abban, hogy Megrendelő „elvéallalja Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó eseti TSZT, HÉSZ módosítás” tárgyú megrendelése alapján Tervező elvéallalja a településrendezési tervdokumentáció elkészítését a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva/2021.(I.....) számú határozatában rögzítettek szerint, valamint annak határidőre történő átadását Megrendelő részére a településrendezési szerződés végrehajtásának céljából.
2. A TSZT, HÉSZ eseti módosítás 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: Trj. rendelet) eljárási és tartalmi követelményei, valamint Pécel Város közigazgatási területére hatályos településrendezési eszközeinek figyelembe vételével készül.
3. A TSZT, HÉSZ eseti módosítása a Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja értelmében tárgyalásos eljárásban kerül lefolytatásra, melynek rendjét a Korm. rendelet 42. §-a rögzíti. A partnerségi egyeztetést az Önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetésről szóló szabályzata alapján folytatja le.

4. A tervdokumentáció tervezési díját számla ellenében Finanszírozó teljesíti a melléklet szerint.
5. Tervező kijelenti, hogy a munka elvégzéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezik. Tervező a jelen szerződés 1. pontjában megnevezett tervdokumentációt a jelen szerződés mellékletében meghatározott tartalommal és példányszámban adja át a Megrendelőnek. A teljesítés módja: dokumentált közvetlen átadás, vagy a Felek megállapodása szerint elektronikus kézbesítés vagy postai feladás.
6. A településrendezési tervek módosításának szakmai ellenőrzését Király Noémi főépítész látja el.
7. A HÉSZ módosítás tervdokumentációja teljesítésének helye: a Megrendelő székhelye.
A teljesítések határideje: a melléklet szerint.
Tervező jogosult a megjelölt határidők előtt is teljesíteni, ebben az esetben a Megrendelő köteles a terveket átvenni. Megrendelő az átvett terveket az átvételtől számított 5 napon belül szakmailag ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a terveket kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül. A teljesítési határidőt és tervszállítási-, fizetési ütemeket a szerződés melléklete rögzíti.
8. Tervezési díj bruttó 620.000,- Ft, azaz bruttó hatszázhuszezer forint.
9. Finanszírozó előleget nem fizet. A tervezési díj a Tervező teljesítésének, részteljesítésének Megrendelő által történő elismerésével válik esedékessé. Megrendelő az elkészült dokumentum átvételéről Finanszírozót köteles haladéktalanul tájékoztatni.
Megrendelő a szerződés (rész) teljesítésének elismeréséről (teljesítési igazolás) vagy az elismerés megtagadásáról a Tervező (rész) teljesítésétől vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozik. Nyilatkozat hiányában 8 napon túl a teljesítés elismertnek tekintendő.
10. A szerződésszerű (rész) teljesítést követően az ellenszolgáltatás teljesítése átutalással történik. Tervező a teljesítést elismerő állásfoglalás alapján a tervezési díj összegéről számlát állít ki, amelyet Finanszírozó az átvételtől számított 15 napon belül egyenlít ki kamatmentesen oly módon, hogy az összeget átutalja a Tervezőnek a számlában megjelölt számlaszámára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén Finanszírozó késedelmi kamatot fizet a Tervezőnek. A késedelmi kamat mértéke a Ptk. alapján számítandó.
11. Tervező a tervdokumentációkat a hatályban lévő és a tervezésre vonatkozó előírások (szabvány, szabályzat stb.) figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentációk ennek megfelelnek, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű.
A szabványok, szabályzatok, hatósági előírások stb. tervezés során történő esetleges megváltoztatása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Tervező a tervdokumentáció(ka)t az új előírások rendelkezéseinek megfelelően készítse el. Ebben az esetben a Tervező akkor jogosult a változtatásból eredő többletmunka díjára és a teljesítési határidő módosítására, ha a tervdokumentáció(k) módosítására a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárás lezárását követően kerül sor.
Szerződő Felek jelen szerződést ebben az esetben módosíthatják.
12. Megrendelő a településrendezési eszköz készítéséhez tárgyalásos véleményezési eljárást folytat le a Trj. szerint.

13. Megrendelő adatszolgáltatásként a Trj. 28/A. § (3) bekezdésben részletezett adatokat legkésőbb a szerződés aláírását követő 8 napon belül, illetőleg további döntéseket igénylő kérdésekben a döntést követő 8 napon belül Tervező rendelkezésére bocsátja.
14. Ha a tervdokumentációk elkészítéséhez jelen szerződésben, illetve a Trj. 28/A. § (3) bekezdésben nem részletezett egyéb adatszolgáltatás, vagy intézkedés válik szükségessé, Megrendelő a Tervezőtől kapott felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg a szükséges intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.
15. Megrendelő és Finanszírozó jogosult a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a Tervező kezdeményezésére és értesítésére konzultációkon, tervbírálókon részt venni és az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni.
16. **A felhasználás joga**
 - 16.1 A Tervező által elkészített tervdokumentáció alátámasztó munkarészei a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szt.) 1.§ (2) bekezdése k) pontja értelmében szerzői jogvédett. A Tervező az Szt. 4. § (1) bekezdése és 30. § (1) bekezdése alapján a szerzői joggal kapcsolatos vagyoni jogok jogosultjának tekintendő a fenti szellemi alkotások vonatkozásában.
 - 16.2 Jelen szerződés alapján minden további feltétel bekövetkezése nélkül a Tervező által elkészített tervdokumentációk beszerzés és/vagy közbeszerzés kiírásához korlátlanul felhasználható.
 - 16.3 Jelen szerződés alapján elkészült tervek alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeinek tulajdonjoga a Megrendelő általi átvétellel és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetésével a Megrendelőre száll át és azok felhasználási jogát is megszerzi. Tervező tudomásul veszi, és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a megvalósítás érdekében a terveket megváltoztató módosítása szükséges – és annak elvégzését a Tervező megfelelő határidőben nem vállalja – úgy Megrendelő a szükséges módosítás elvégzésére más tervezőt bízhat meg.
 - 16.4 Tervező jelen szerződés aláírásával az Szt. 43. § (1) bekezdésének megfelelően abszolút kizárólagos felhasználási engedélyt ad a tervek Megrendelő általi átvételét és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a Megrendelőnek a jelen szerződésben meghatározott tervezési munkákra vonatkozóan.
 - 16.5 Tervező jelen szerződés aláírását követően további felhasználási engedélyt nem adhat a tervdokumentációk felhasználására.
 - 16.6 Tervező jelen szerződés aláírását követően nem jogosult a tervdokumentációkra vonatkozóan bármilyen tartalmú felhasználási szerződés megkötésére.
 - 16.7 Tervező kijelenti, hogy korábban nem kizárólagos felhasználási engedélyt nem adott, illetve amennyiben korábban a Tervező nem kizárólagos felhasználási engedélyt adott harmadik személynek, az nem maradt fenn.
 - 16.8 Tervező a jelen szerződésben meghatározott műre, a tervdokumentációkra a Megrendelőnek kizárólagos felhasználási engedélyt biztosít.
 - 16.9 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Megrendelő jelen szerződés aláírásával jogot szerez arra, hogy a felhasználási engedély keretein belül Megrendelő a tervek Megrendelő általi átvételét és Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a felhasználás jogát részben, vagy egészben harmadik személyre (személyekre) átruházhatja és az őt megillető felhasználási engedély keretein belül harmadik személynek felhasználási engedélyt szabadon adhat (Szt. 46.§(1) bekezdés).
 - 16.10 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a felhasználási engedély kiterjed a mű átdolgozására és többszörözésére is (Szt. 47. § (1) bekezdés).

- 16.11 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a mű többszörözésére adott engedély a Megrendelőnek jogot ad arra, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja (Sztj. 47. § (2) bekezdés).
- 16.12 A felhasználási szerződés alapján megadottnak kell tekinteni a Tervező hozzájárulását ahhoz, hogy a Megrendelő a mű tartalmáról a felhasználás céljának megfelelő módon a nyilvánosság számára tájékoztatást adjon (Sztj. 10. § (3) bekezdése).
- 16.13 A felhasználási engedély szerinti felhasználást Megrendelő akkor kezdheti meg (a felhasználási engedély hatálya akkor áll be), ha a jelen felhasználási szerződés alapján Tervező részére a díjazás megfizetésre került, a felhasználáshoz semmilyen más feltétel bekövetkezése nem szükséges. A felhasználási engedély hatályának beállításáról haladéktalanul, de legkésőbb a hatály beállításától számított kettő munkanapon belül Tervező igazolást köteles kiadni Megrendelő részére.
- 16.14 Felek kijelentik, hogy a tervezési díj magában foglalja a szerzői jogdíjakat.
17. Tervező a Megrendelő és Finanszírozó által szolgáltatott adatokat és információkat köteles bizalmasan kezelni és azokat más célra, mint a Megrendelő által megrendelt szolgáltatás csak a Megrendelő írásos hozzájárulásával használhatja fel, kivétel a Tervező által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk, illetve információ-rendszer.
A tervek munkaközi anyagai, munkapéldányai és tervezetei üzleti titokként kezelendők, azok tartalma nem hozható nyilvánosságra, nem adható át harmadik személy részére csak a Szerződő Felek hozzájárulása esetén.
Az elkészült tervek és dokumentációk egyeztetési példányai nyilvánosak. A nyilvánosságra hozott anyag nem tartalmazhat a jogszabály vagy a Megrendelő és Finanszírozó által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat.
18. A Tervező jogosult altervezők igénybevételére, de az igénybevett altervezőért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.
19. Tervező köteles a Megrendelőt és Finanszírozót tevékenységéről és a tervezés menetéről kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy közreműködésének igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények a tervek módosítását teszik indokolttá. A Tervező köteles tájékoztatni a Megrendelőt az általa kezdeményezett egyeztetések, állásfoglalások eredményéről.
20. Megrendelő és a Finanszírozó a szerződéstől bármikor elállhat, kötelesek azonban a tervekészültségi állapotnak megfelelő teljesítési igazolás kiállítására, melyet Tervező a Finanszírozó felé végszámla benyújtásával érvényesíthet.
21. A teljesítési rész-, vagy véghatáridő késedelmes teljesítése esetén Tervező a nettó tervezési díj 2 százalékának megfelelő napi kötbért köteles megfizetni Finanszírozónak. A kötbér összegéről Finanszírozó számviteli bizonylatot állít ki. A kötbér összegét Tervező köteles megfizetni a Finanszírozó által kiállított számviteli bizonylatra, legkésőbb a tervezői számla kifizetési napjáig történő megfizetéssel.
22. A jelen szerződés, valamint az ennek alapján átadott tervdokumentációk módosítása, kiegészítése érvényesen csak cégszerű aláírással ellátva történhet.
23. A jelen szerződés melléklete a szerződés részét képezi.

24. Kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Megrendelő részéről: Király Noémi főépítész
tel:
e-mail:
tel:
Finanszírozó részéről:
tel:
e-mail:
Tervező részéről: Sin Emília vezető településrendező tervező
tel: 06/30-566-8620
e-mail: kratu.sine@gmail.com

25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései – az irányadók.

26. Jelen szerződés a melléklettel együtt 6 oldalon, 4 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a Megrendelőt, 1 példány a Tervezőt és 1 példány a Finanszírozót illeti meg.

Fentiek tanúsításaként Felek jelen szerződést akaratuk kölcsönös és egybehangzó kifejezéseiként – a szerződés áttanulmányozása, értelmezése és megértése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2021. január

.....
Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

Budapest, 2021. január

.....
Sin Emília egyéni vállalkozó
Tervező

Pécel, 2021. január

.....
Sztankay András
Finanszírozó

A TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK, SZÁLLÍTANDÓ PÉLDÁNYSZÁMOK – TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

<i>1. Partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés lefolytatására</i>	
Tájékoztató a változás irányáról és mértékéről (Telepítési Tanulmányterv)	
Vállalási határidő:	szerződéskötéstől számított 10. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás
Véleményezési idő államigazgatási szerveknek	21 nap
Véleményezési idő a partnereknek	Helyi rendelet szerint
1. teljesítési ütem	díj nem kerül felszámolásra
<i>2. Tárgyalásos eljárás tervdokumentációja véleményezésre</i>	
A partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés terviratainak és az eljárás lezárásáról szóló határozat csatolásával.	
Vállalási határidő:	A határozat kézhezvételétől számított 21. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás Megrendelő és Finanszírozó részére
2. teljesítési ütem	bruttó 550 000,- Ft
<i>3. Jóváhagyott tervdokumentáció</i>	
Vállalási határidő:	A jóváhagyásról szóló iratok kézhezvételétől számított 7. nap
Pld. számok:	3 -3 pld. CD és papír alapú-, 2 -2 pld CD és papír alapú dokumentáció a Finanszírozó részére
3. teljesítési ütem	bruttó 70 000 Ft
összesen: bruttó: 620 000,- Ft	

M. Z. N.
2021. 05. 31.

ds

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

2. melléklet
H/258/2021
2021. máj. 28.
H/258-18/2021 A
Külső ügykezelés
Külső ügykezelés

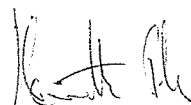
99/2021. (V. 27.) számú határozat:

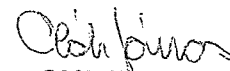
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, 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: Korm. rendelet) 42. § (1) bekezdése alapján a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 17/2021. (I. 27.) számú határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervvel összefüggő településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) és helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítással kapcsolatban úgy határoz, hogy


- tudomásul veszi, hogy a partnerektől a tervezettel kapcsolatban írásbeli észrevétel nem érkezett; a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak;
- megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés 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: Korm. rendelet) 29/A. §-ában, valamint a településfejlesztési, településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lefolytatásra került, ezzel a partnerségi véleményezési eljárást lezárja, a partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyvet aláírta és gondoskodik a partnerségi egyeztetés véleményezési eljárása eredményének dokumentálásáról és közzétételéről;
- a Duna-Ipoly Nemzeti Park véleménye alapján a környezeti értékelést elkészített az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint, a TSZT, HÉSZ módosításának részeként;
- a jelen döntéssel összhangban született határozatokat, valamint a településrendezési eszközök tervezetének egy-egy papír alapú példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi az állami főépítésznek, a tárgyalásos eljárás megkezdésére vonatkozó kérelemmel egyidejűleg.

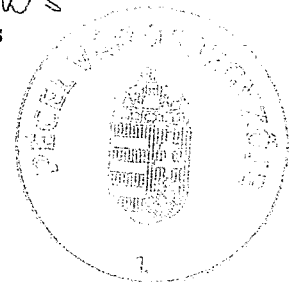
Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. július 30.


Horváth Tibor
polgármester


Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2021. MÁJ. 28.
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

Miklós Dóra
szervezési ügyintéző







PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00200-23/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása **tárgyalásos eljárás keretében**
kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/258-19/2021

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

2119 PÉCEL

Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

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: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Pécel módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:

Váradai Tibor

állami főépítész



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00200-22/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében kiemelt
beruházással kapcsolatosan

Időpont: 2021. július 14.

Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal
1052 Budapest, Városház u. 7.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Pécel Város Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (6) bekezdés szerint, *kiemelt önkormányzati fejlesztési terület ingatlanának területén* – beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor kérte az önkormányzat részéről és képviselőiben megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pécel Város Önkormányzatától, Bene Attila: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF-TKI/1705-3/2021 és BP/PNEF-TKI/1705-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00669-5/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 3824-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: LRHF/77098-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 01946-0020/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE K/15642-3/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2021-00017-0656/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/2678-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/8476-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i> (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)	
PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1605-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.070-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/4998-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/V/2091-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/1577-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest Főváros Önkormányzata	iktatószám: FHP059/1726-9/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Maglód Város Önkormányzata	iktatószám: I/517-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nagytarcsa Község Önkormányzata	iktatószám: H/9528-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Főépítész	iktatószám: 975-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Ronyecz Zsófia: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt.

Budapest Főváros XVII. kerületi Önkormányzata, Bajkó Ferenc: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: A tervezett módosítási szándék ellen kifogást nem emelt. Az

alábbi észrevételeket teszem, javításukat kérem:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a szerkezeti terv módosításához készült határozat-tervezetnek tartalmaznia kell 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: R.) 4. mellékletében foglaltakat. Kérjük, hogy a hiányzó munkarészekkel a határozat-tervezetet egészítsék ki (pl.: szerkezeti terv leírása, a területrendezési tervvel való összhang igazolása). A hiányzó munkarészeket a dokumentáció több helyen tartalmazza, de a határozatba is bele kell építeni.
- Tájékoztatjuk, hogy a határozat-tervezet nem tartalmazhat szabályozási elemeket, ezért az 5. pontban a közművesítettség mértékére vonatkozó részt a határozat-tervezet fölöslegesen tartalmazza.
- A rendelet-tervezet 2. §-nál a HÉSZ 190/B. §-sal történő kiegészítésének a. pontjában a telek beépítési módját nem lehet meghatározni, mert beépítésre nem szánt területről van szó az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7. § (3) bekezdés 2. pontja és a 34. § (1) bekezdése alapján. Kérjük a rendelet-tervezet 2. §-ban a tervezett 190/B. § a. pontjának törlését.
- A tervezett 190/B. § f. pontjában az előkert, oldalkert, hátsókert méretéről nem lehet rendelkezni az OTÉK 34. § (1) bekezdése alapján, mert nem építési telekről van szó. Kérjük a tervezetből az f. pont törlését.
- Felhívom a figyelmet, hogy a módosító rendelet tervezetének teljes körűen meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.), és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) vonatkozó előírásainak, ezért a rendelet-tervezetet az alábbiak szerint kell átdolgozni:
Kérjük, hogy a rendelet-tervezet 3. §-ban egyértelműen és könnyen érthetően fogalmazzon, mert a jelenlegi szöveg alapján nem értelmezhető a melléklet módosítása (D6 szelvény, SZT-M1 szelvény, holott a rajzi rész SZT-1 jelű), ezért nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésének és a JsZR. 2. §-ának. Javasolt szöveg a JsZR. 133. § (5) bekezdése alapján: Az „R” 1. számú melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradí Tibor
állami 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 „Jelzalogjog Jogosult” -, másrésztől

KÓRÓDI JÁNOS

(Születési neve: Kóródi János, születési helye, ideje: _____, Anyja neve: _____, Lakcíme: _____ Személyi azonosító száma: _____, Adószáma: _____), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő I.” vagy „Jelzalogjog Kötelezett I.”-,

SZTANKAY ANDRÁS OSZKÁR

(Születési családi és utóneve: Sztankay András Oszkár, Születési helye, ideje: _____, Anyja neve: _____ Személyi azonosító jele: _____, Adóazonosító jele: _____, Lakcíme: _____, Allampolgársága: magyar), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő II.” vagy „Jelzalogjog Kötelezett II.” - Jelzalogjog Kötelezett I. és Jelzalogjog Kötelezett II. úgy is mint Jelzalogjog Kötelezett - , továbbá

BALÁZS-FÜLÖP ZOLTÁN

(Születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, Anyja neve: _____, Személyi azonosító száma: _____), mint tulajdonosi várományos (a továbbiakban **Várományos I.**) és

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.

(Cégjegyzékszám: 01-09-297083, székhelye: 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23., statisztikai számjele: 24687270-8559-113-01, adószáma: 24687270, képviseli: Balázs-Fülöp Zoltán ügyvezető), mint tulajdonosi várományos (a továbbiakban **Várományos II.**) valamennyien a továbbiakban úgy is mint „Fejlesztő” -, valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testülete Polgármesterének 17/2021. (I. 27.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére Fejlesztők egyetemlegesen kötelesek, amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik, így Fejlesztők ettől eltérő egymás vagy harmadik személy közötti megállapodásai az Önkormányzat felé hatálytalanok, tehát ahol a Szerződés valamely rendelkezése a Fejlesztőre tartalmaz rendelkezést, az alatt valamennyi félre vonatkozó rendelkezést is érteni kell.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzalogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzalogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzalogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

1. A JELEN SZERZŐDÉSSEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZ:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel, külterület **0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlan és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok** (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása (beleértve az Önkormányzat általi tulajdonba vételéig történő működtetését), melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület övezeti paraméterei és beépítési szabályai szerinti 1.6. pontban definiált Fejlesztés megvalósításához szükséges teljes közművesítettségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) céljainak biztosítására jelen Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen építési telek/telkek létrehozása és különleges egészségügyi- és rekreációs területek (Kb-REü/1) építési övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás, kiemelten az idősek gondozását és egészségügyi ellátását szolgáló, rekreációs, kulturális és vendéglátási igényeiket is kielégítő komplex funkciókat előtérbe helyező rehabilitációs központ (a továbbiakban: **Rekreációs központ**) kialakítása.

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, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay Agócs Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő jogait és kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok tervezetét, megvalósítását, költségeinek biztosítását, a megvalósítás garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén (önerőből vagy más külső - befektetői, pénzügyi vagy pályázati - forrásból) végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút,

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, Ingatlannak a meglévő víziközművekre, illetőleg elektromos hálózatra 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 megterítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- 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 költségen 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 Településfejlesztési Feladatok közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásait olyan időben és módon építi meg az **Ingatlannal** közvetlenül határos 20 fm szakaszon, hogy a 4025/72 helyrajzi számú út (Hősök utca) és járdaépítésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.

4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Öszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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, egyenként tulajdonba átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: **Költségek**) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő legkésőbb a tulajdonba adásról szóló okirat aláírását követő 30 (harminc) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani azzal, hogy a biztosíték nyújtása a tulajdonbavételről szóló megállapodás hatályba lépéti feltétele.

- 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 (negyvenöt) napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni.

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

Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére a csapadékvíz szikkasztó-elvezető rendszer szükséges munkálatait elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 (tizenöt) napon belül az Önkormányzat részére megfizetni, azzal, hogy az Önkormányzat nem jogosult a Fejlesztőtől a megvalósításra kötött kivitelezési vállalkozási szerződésben rögzített fix átalányáron felül semmilyen további költség megfizetését követelni.

- 4.5. Az Önkormányzat köteles a Szerződés megkötését, valamint a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását követően – ide értve a termőföld véglegesen más célú hasznosítása iránti engedély beszerzését és a

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

földvédelmi járulék megfizetését is - az Ingatlan belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő költségén 30 (harminc) napon belül megindítani.

- 4.6. Az Önkormányzat a 4.8 pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindította, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.8. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a módosítás nem áll a Fejlesztő érdekében, a HÉSZ módosításának Képviselő-testületi tárgyalását megelőző 3. napig Fejlesztő a Szerződéstől elállhat.
- 4.7. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

A 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlan területén:

Különleges egészségügyi- és rekreációs területek övezet: (Kb-REü/1);
 Telekméret minimuma: 10.000 m²
 Maximális építménymagasság: 10,5 m
 Legkisebb zöldfelület: 70 %
 Legnagyobb beépítettség terepszint felett: 10 %
 Épületelhelyezés a tájvéd. k. hat-tól minimum: 25,0 m

Közművesítés mértékének az előírása

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területen biztosított:
- a teljes közműellátás,
 - a részleges közműellátás, ha a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvize,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással (belvízzel) nem veszélyeztetett,

Szennyvízelvezetés

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén tilos a kezeletlen és a környezetre nem veszélyes szintig nem tisztított szennyvíz szikkasztása.
- (2) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást helyi szennyvíztisztító berendezés kialakítására, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

Pécel Város Önkormányzata
 Képv.: Horváth Tibor polgármester
 Jelzálójog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
 Várományos I.

Kóródi János
 Fejlesztő I., Jelzálójog Kötelezett I.

dr. László Jenő
 ügyvéd

Sztánkay András Oszkár
 Fejlesztő II., Jelzálójog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
 Várományos II.

- (3) Állattartással összefüggően keletkező, állati trágyát tartalmazó szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.

A különleges egészségügyi- és rekreációs területek (Kb-REü/1) építési övezet általános előírásai

A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület:

- (1) egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika) és vendéglátó rendeltetésű építmények és a tulajdonos, használó számára egy lakás elhelyezésére szolgál.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A Fejlesztő I. és fejlesztő II. kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl

- a. az Ingatlan teljes alapterülete után **500 Ft/m² azaz ötszáz Ft/m², tehát összesen**
 - aa. **0135/7 helyrajzi számú ingatlan után, $14.713 \text{ m}^2 \times 500 \text{ Ft/m}^2 = 7.356.500$ forint, azaz hétmillió-háromszázötvenhatezeröttszáz forint**
 - bb. **0135/8 helyrajzi számú ingatlan után, $14.717 \text{ m}^2 \times 500 \text{ Ft/m}^2 = 7.358.500$ forint, azaz hétmillió-háromszázötvennyolcezeröttszáz forint**
- településfejlesztési hozzájárulást köteles az Önkormányzat részére a Szerződés aláírásától számított **365 napon belül megfizetni,**
- b. amennyiben az Ingatlanokat telekalakítással megosztják, vagy egyéb telekalakítást követően az Ingatlanokat is tartalmazó telket alakítanak ki, úgy minden egyes kialakuló ingatlan után 8 napon belül további **2.000.000 Ft, azaz kétmillió forint településfejlesztési hozzájárulást** kötelesek az Önkormányzat részére megfizetni.
- c. a jelen pontban írt településfejlesztési hozzájárulás megfizetésének feltétele a HÉSZ jelen szerződésben meghatározott módosításának teljes joghatályú elfogadása.

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 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik.** Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. A településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási törléséhez az Önkormányzat azt követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles kiadni a Fejlesztő részére a szükséges törlési engedélyeket, ha az Ingatlanok legalább egyikére vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlan(ok) legalább egyikére legkésőbb 2028. december 31. napján megkezdődik a használatbavételi eljárás egy nem lakás célját szolgáló használatra alkalmas épületen.

- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a **0135/7 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **7.356.500 Ft összegű**, a **0135/8 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **7.358.500 forint Ft összegű jelzálogjogot alapítanak** az 5. pontban foglalt fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítékául. Amennyiben Fejlesztő az 5. pontban vállalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy kiadja a jelzálogjogok törléséhez szükséges alakiságokkal és tartalommal bíró törlési engedélyt - amely alapján a jelzálogjogok törlésre kerülnek -, amennyiben Fejlesztő az 5. pontban körülírt fizetési kötelezettségét teljes mértékben teljesíti, a teljesítést követő 15 (tizenöt) napon belül. Fejlesztő I. és Fejlesztő II. a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **0135/7 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **7.356.500 Ft összegű**, a **0135/8 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **7.358.500 forint Ft összegű jelzálogjog** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit az Önkormányzat teljesítésre vonatkozó és megfelelő póthatáridőt tartalmazó írásbeli felhívására nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 (tizenöt) napon belül az Önkormányzat részére megfizetni. azzal, hogy az Önkormányzat nem jogosult a Fejlesztőtől a megvalósításra kötött kivitelezési vállalkozási szerződésben rögzített fix átalányáron felül semmilyen további költség megfizetését követelni. Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét neki felróhatóan, és az Önkormányzat teljesítésére történő felhívásának Fejlesztő általi kézhezvételét követő 90 napos póthatáridő eredménytelen elteltét követően sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** oly

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztaňkay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESÁ ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

módon módosítani, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté kerüljön visszасorolásra, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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. Szerződő felek ezen túlmenően is kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés teljesítése érdekében egymással fokozottan együttműködnek, és minden elvárhatóat megtesznek annak érdekében, hogy a Fejlesztés megvalósuljon.
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot, amennyiben az alábbi elérhetőségekre került megküldésre:

Az Önkormányzat részére:

Név: A Polgármester figyelmébe
Cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
E-mail: polgarmester@pecel.hu

A Fejlesztő I. részére:

Név: A Fejlesztő I. figyelmébe
Cím: a Fejlesztő I. lakcímére
E-mail: korodijanos@t-online.hu

A Fejlesztő II. részére:

Név: A Fejlesztő II. figyelmébe
Cím: a Fejlesztő II. lakcímére
E-mail: a.sztankay@gmail.com

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzalogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzalogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzalogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

Várományos I. részére:

Név: A Várományos I. figyelmébe

Cím: a Várományos I. lakcímére

E-mail: fezosza@gmail.com

Várományos II. részére:

Név: A Várományos II. figyelmébe

Cím: a Várományos II. székhelyére

E-mail: fezosza@gmail.com

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 Felek kikötik, hogy jelen Szerződést módosítani, megszüntetni, vagy további Fejlesztői kötelezettségeket előírni, illetve szerződésszegéssel kapcsolatos közléseket megtenni e-mailos kommunikáció keretében nem lehet. 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. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés hatálya alatt a Szerződés célja szerinti illetve további Kb-REü/1 övezet kialakítása során a jelenlegivel legalább megegyező fejlesztői kötelezettségeket tartalmazó településrendezési szerződést köt, vagy kedvezőbb feltételek alkalmazása esetén azokat a Fejlesztők részére is biztosítja.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztánkay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is, mely esetben a Fejlesztő jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában helyébe lép. A Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztők fenntartják a jogot arra, hogy az Ingatlant egy érdekeltségi körükbe tartozó gazdasági társaság ingatlan, vagy magántőkealap vásárolja meg, amely társaság vagy alap egyben a jelen Szerződésben meghatározott jogutódjaik is lesznek. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.

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 Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanban, vagy az Ingatlanból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a következőkről:

- E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
- A Fejlesztés 2028. december 31-ig történő megvalósulása hiányában, vagy a Fejlesztés elmaradása esetén az Önkormányzat jogosult a Fejlesztési terület (Ingatlanok, vagy az Ingatlanokból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2021. 06. 01-i tartalma szerinti beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó építési övezetbe visszasorolni, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- Az Ingatlanok és az Ingatlanokból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

szerinti kiépítését – annak minden költségével – a Fejlesztési terület mindenkori tulajdonosai kötelesek viselni.

- d) A Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló nem létesíthető és tengelyen történő szennyvízszállítással nem oldható meg a terület szennyvizeinek kezelése.

10.2 A Fejlesztés elmaradásának minősül, ha

- a) a Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló létesül vagy tengelyen történő szennyvízszállítással kezelik a terület szennyvizeit és ez az Önkormányzat tudomására jut,
 b) ha az ingatlanok legalább egyikére vagy az Ingatlanból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanok legalább egyikére
 ba. nem születik végrehajtható építési engedély 2025. december 31-ig,
 bb. nincsen bejelentve az építés megkezdése 2026. december 31-ig,
 bc. 2028. december 31-ig nem kezdődik meg a használatbavételi eljárás egy nem lakás célját szolgáló használatra alkalmas épületen.

A Felek a félreértések elkerülése végett egyezően kijelentik, hogy a Fejlesztést tehát akkor valósul meg, ha ingatlanok legalább egyikére vagy az Ingatlanból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanok legalább egyikére legkésőbb 2028. december 31. napján megkezdődik a használatbavételi eljárás egy nem lakás célját szolgáló használatra alkalmas épületen.

- 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 érthetlenné válna.

- 10.4 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeinek az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére - a Szerződés eltérő rendelkezése hiányában - legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, úgy Önkormányzat jogosult jelen Szerződéstől elállni.

- 10.5 Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés és ebből erdő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen Szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, és szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és az kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes Fejlesztői kötelezettségvállalások kizárólag jogalkotás mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek, azaz ezek teljesítésére a Fejlesztő szintén kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősség felmerülése nélkül, nem köteles.

Pécel Város Önkormányzata
 Képv.: Horváth Tibor polgármester
 Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
 Várományos I.

Kóródi János
 Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
 ügyvéd

Szánkay András Oszkár
 Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
 Várományos II.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 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. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András-Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.


MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

11.8 Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.

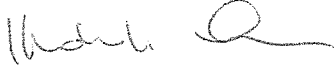
11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

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

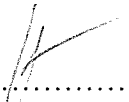
Pécel, 2021. ...12..... hó ...08.. napja

.....

 Sztankay András Oszkár
 Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

Pécel, 2021.12.... hó ...08.. napja

.....

 Kóródi János
 Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Pécel, 2021. ...12..... hó ...08.. napja

.....

 Balázs-Fülöp Zoltán
 Várományos I.

.....

 MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
 Várományos II.
 Képv.: Balázs-Fülöp Zoltán ügyvezető

Pécel, 2021. hó napja

.....
 Pécel Város Önkormányzata
 Képv.: Horváth Tibor polgármester
 Önkormányzat, Jelzálogjog Jogosult

Ellenjegyzem: Pécel, hó napján.

... Kt határozat 2. számú L-1 jelű melléklet

1. A szerkezeti terv leírásának 1.1.1. fejezet 4.g) pontja az alábbi francia bekezdéssel egészül ki:
„- egészségügyi rekreációs terület – Kb-Reü”

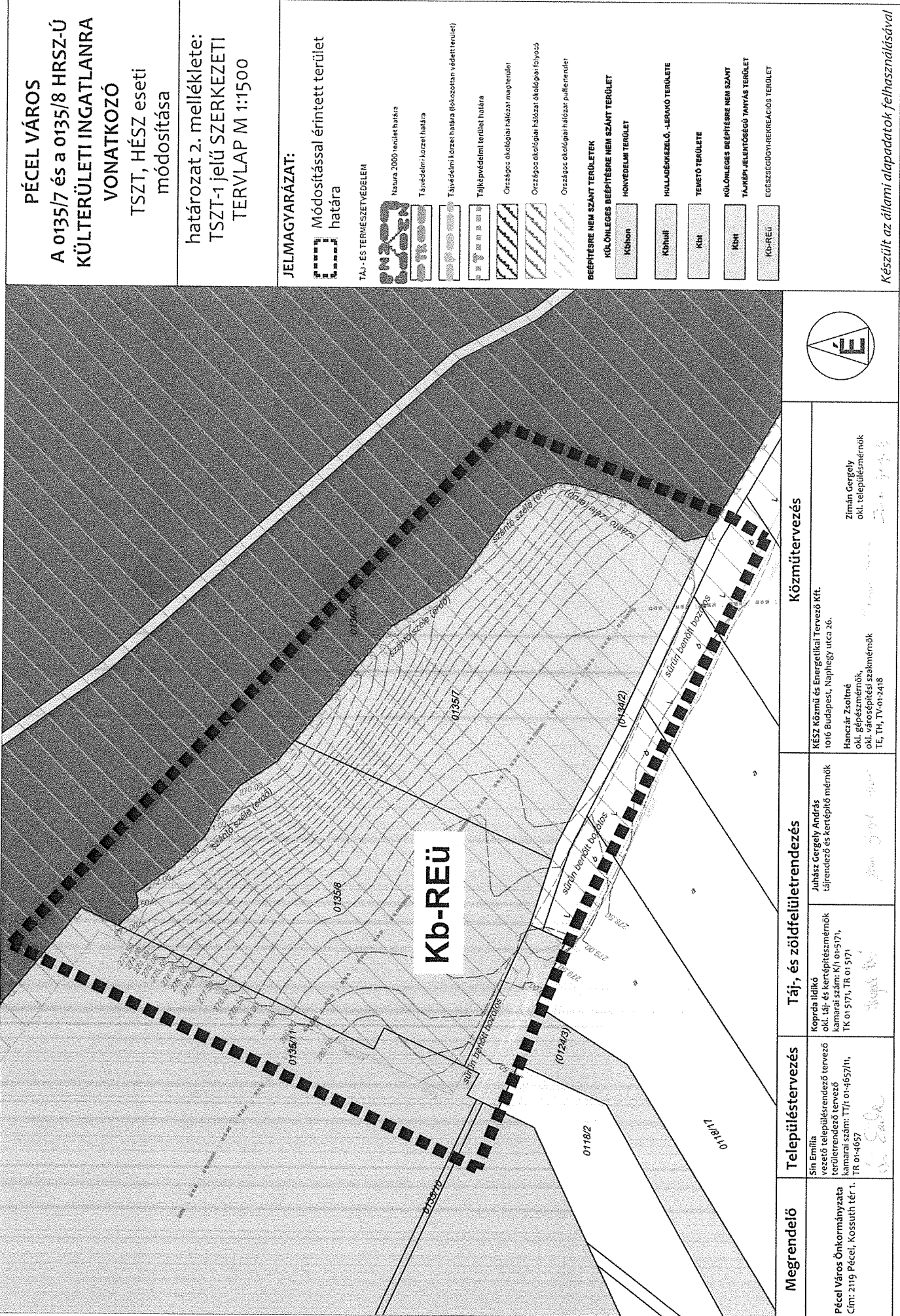
2. A szerkezeti terv leírásának 1.1.3. fejezetének 1.1.3.f. bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:
 - „egészségügyi rekreációs terület – Kb-Reü, amely különleges beépítésre nem szánt egészségügyi- és rekreációs területfelhasználási kategória az egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika) és vendéglátó építmények elhelyezésére szolgáló terület.”

3. A szerkezeti terv leírásának 2. Fejezetének 2.1. pontjában közölt táblázata az alábbi 5. ponttal egészül ki:

sorszám:	Terület	Helyrajzi szám	TSZT területfelhasználás módosítás	
	ha	hrsz	hatályos	tervezett
5.Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	2,93	0135/7 és 0135/8	Má	Kb-Reü
5.Összesen:	2,93			

4. A szerkezeti terv leírásának 3. fejezete az alábbi 3.2. ponttal egészül ki:

2021. évi eseti tárgyalásos eljárás keretében			
Területfelhasználás	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha) kiinduló állapot	2021 évi változása (ha)	2021. évi területfelhasználás
Általános mezőgazdasági terület (Má)	2636,27	-2,93	2633,34
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	64,012	+ 2,93	66,942



PÉCEL VÁROS
A 0135/7 és a 0135/8 HRSZ-Ú
KÜLTÉRÜLETI INGATLANRA
VONATKOZÓ
TSZT, HÉSZ eseti
módosítása

határozat 2. melléklete:
 TSZT-1 jelű SZERKEZETI
 TERVLAP M 1:1500

JELMAGYARÁZAT:
 Módosítással érintett terület
 határa

- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI**
- Natura 2000 terület határa
 - Tájvédelmi körzet határa
 - Tájvédelmi körzet hatáson (fokozottan védett terület)
 - Tájvédelmi terület határa
 - Országos ökológiai hálózati magterület
 - Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó
 - Országos ökológiai hálózati pufferterrület
- BÉPTÉRSÉ NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- KÜLÖNLEGES BÉPTÉRSÉ NEM SZÁNT TERÜLET
 - HONVÉDELMI TERÜLET
 - KÖHUI
 - HULLADÉKKEZELŐ, -LERAKÓ TERÜLETE
 - KÖH
 - TENETŐ TERÜLETE
 - KÖH
 - KÖH
 - KÖH
 - KÖH-REÜ

Megrendelő	Településtervezés	Táj-, és zöldfelületrendezés	Közműtervezés
Pécel Város Önkormányzata Cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.	Sin Emília vezető településtervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657	Koprács Illdikó okl. táj- és kertépítésmérnök kamarai szám: K/1 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171	KÉSZ Készítő és Energetikai Tervező Kft. 1016 Budapest, Naphegy utca 26. Zimán Gergely okl. településmérnök

Készült az állami alapadatok felhasználásával

K.P.
2021.01.29
A

7. melléklet

M/259/2021

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS M/259-1/2021 H-10

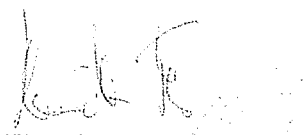
18/2021. (I. 27.) számú határozat:

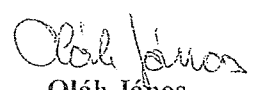
Kiváló munka

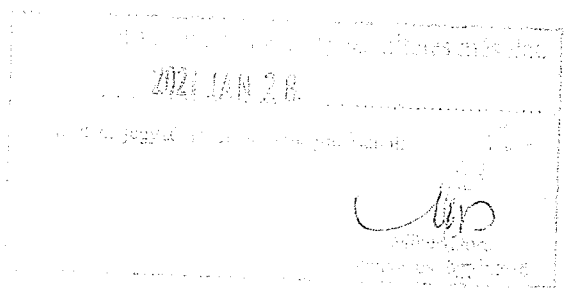
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 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., cég-jegyzékszám: 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 tervekészítés 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


Horváth Tibor
polgármester


Oláh János
jegyző

2021. JAN 28.


3-18/2021 (127) sz. önkormányzati határozat
módosítva

SIN EMÍLIA EV.
Nyilvt.sz.: 54823059
kratu.sine@gmail.com
+36 30 566 8620



KRATU
INGATLANRENDEZÉS
TANÁCSADÁS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

PÉCEL VÁROS

A 0292/1 HRSZ-Ú 0292/2 HRSZ-Ú KÜLTÉRÜLETI INGATLANOKRA VONATKOZÓ



Telepítési tanulmányterv

2020. december hó



ALÁÍRÓLAP

Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	
	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítésmérnök kamarai szám: K 01-5171 TK 01-5171, TR 01 5171	
	Juhász Gergely András tájrendező és kertépítő mérnök	

2020. december hó



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 5 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	- 6 -
1. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	- 7 -
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása	- 7 -
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök	- 8 -
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 8 -
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 11 -
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv	- 16 -
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv	- 17 -
1.3 Területhasználat vizsgálata.....	- 18 -
1.4 Telek vizsgálat.....	- 19 -
1.5 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata	- 24 -
1.6 Környezetvédelem vizsgálata	- 27 -
1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	- 27 -
1.6.2 Levegőtisztaság és védelme.....	- 27 -
1.6.3 Zajterhelés	- 29 -
1.6.4 Hulladékkezelés.....	- 29 -
1.7 Épített értékek vizsgálata	- 29 -
1.8 Közlekedés vizsgálata	- 29 -
1.9 Közművizsgálat.....	- 30 -
1.9.1 Víziközművek.....	- 30 -
1.9.2 Energiaközművek	- 31 -
1.9.3 Táv – és hírközlés	- 31 -
1.10 Fotódokumentáció.....	- 33 -
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE	- 35 -
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában.....	- 35 -
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában.....	- 35 -
2.3 A területhasználat vonatkozásában	- 35 -
2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban.....	- 35 -
2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban	- 36 -



2.6	Az épített értékekkel kapcsolatban	- 36 -
2.7	A közlekedéssel kapcsolatban	- 36 -
2.8	A közműellátottsággal kapcsolatban	- 36 -
3.	A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA.....	- 37 -
3.1	A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése	- 37 -
4.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	- 40 -
4.1	A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata	- 40 -
4.2	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata.....	- 41 -
5.	SZAKÁGI JAVASLATOK.....	- 45 -
5.1	A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei.....	- 45 -
5.1.1	Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat	- 45 -
5.1.2	A tervezési terület közlekedés fejlesztési javaslata	- 45 -
5.1.3	Közmű infrastruktúra	- 45 -
5.2	Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások	- 46 -
5.3	Táji – természeti és örökségi értékek védelme.....	- 47 -
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE.....	- 48 -
6.1	A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása.....	- 48 -
6.1.1	A települési térség növekménye	- 48 -
6.1.2	Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele	- 49 -
6.1.3	Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása	- 49 -
6.1.4	Véderdő kijelölése	- 50 -
6.1.5	Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok	- 50 -
6.1.5.1	A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai.....	- 51 -
7.	EMLÉKEZTETŐK.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányterv (TT) Pécel észak-keleti részén található, 0292/1 hrsz-ú külterületi ingatlan természetbeni állapotait valóságban tükröző hasznosításának jogszabályi megalapozásának érdekében készül. A településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő átsorolás szükséges azért, hogy építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. Az átsoroláshoz a telket érintő természetvédelmi védettség (ökológiai folyosó) felülvizsgálata szükséges. A Tulajdonos továbbá a nyugat felől határos telekszomszédal közös jogi birtokhatár pontosítását is tervezi a közös megegyezés szerint a természetbeni használatnak megfelelően.

A TT célja a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslat kidolgozása Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntésének előkészítéseként.

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 állapotok, és a valós területhasználat miatt már nincs létjogosultsága.

A telepítési tanulmány készítésének célja a Tulajdonos és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) településfejlesztési szempontú megalapozása, valamint – a szerződés létrejötté esetén – a terület-, és településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépíthetőségére az Önkormányzat Képviselő-testülete elvi támogatását adja KT határozatban foglalt felhatalmazással.

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.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak, valamint a változtatás irányának, elemeinek megfelelően készült.



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A telepítési tanulmánytervben feltárássra és ismertetésre kerülnek a tulajdonosi elképzelések megvalósítását megalapozó

terület-, és településtervezési feltételek:

1. KT határozat hozatala a jelen Tanulmánytervben rögzített módosítási célok támogatásáról.
2. A telket érintő ökológiai hálózat folyosójának pontosításának kezdeményezésére (telek érintettségének megszüntetése) lehetőség van a magasabb rendű jogszabályok által. Az egyeztetés a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával a TT készítése során megtörtént, de a hivatalos pontosítás csak a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során fogantatosítható.
3. A TT tartalmának beépítése a folyamatban lévő teljes közigazgatási területre készülő felülvizsgálati tervbe. A javasolt változtatások a TSZT, HÉSZ módosítási dokumentáció részét képezhetik majd, melyek elfogadása által válik a telek beépíthető, gazdasági tevékenységre alkalmas építési telekké.
4. A 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészletek határrendezése a jelenlegi természetbeni használat szerint.

termőföld védelme és BIA egyensúly feltételek:

5. A tervezési területet érintő, átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési ágú terület igénybevétele a termőföld védelméről szóló jogszabályi előírások szerint lehetséges.
6. A beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölési kötelezettség van, ami nem egyenlő BIA egyenleg szabályból eredő, szinténaz újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biztosítandó biológiai aktivitás érték szintentartásával. Az erdőkijelölések mértékének nem kell összeadódniuk, azok egymást lefedően tervezhetők.

közlekedés infrastruktúra feltételek:

7. A terület közlekedési kapcsolata jelenleg is biztosított, a 0292/1 hrsz-ú ingatlan az Isaszegi útról kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során korszerűsítve lett, melynek keretében zajvédő fal csillapítja a zaj-, és rezgésterhelést, a környezeti és közlekedési konfliktusok megelőzése végett.

közmű infrastruktúra feltételek:

8. A tervezési területre tervezett hasznosításnak megfelelő, hiányos közművesítettség mérték szerint közművesítettség biztosítását egyedi közműpótlóval kell kialakítani.



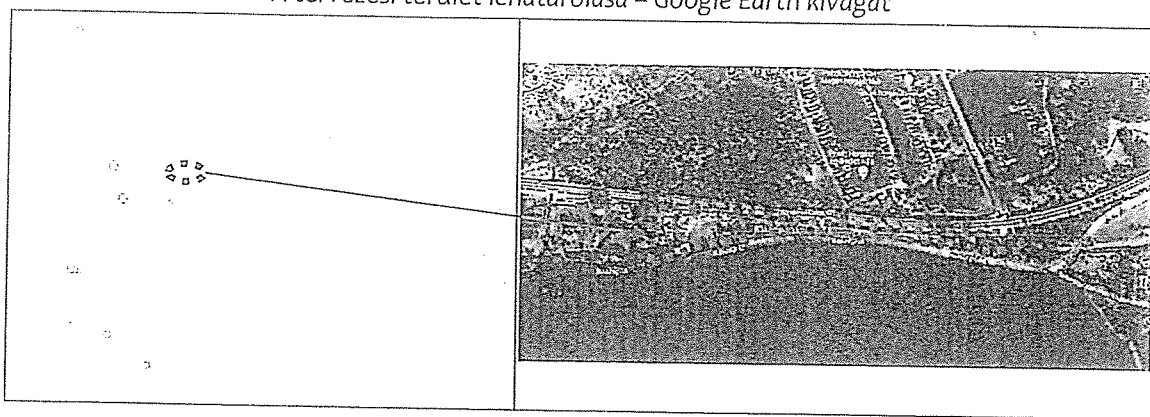
1. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

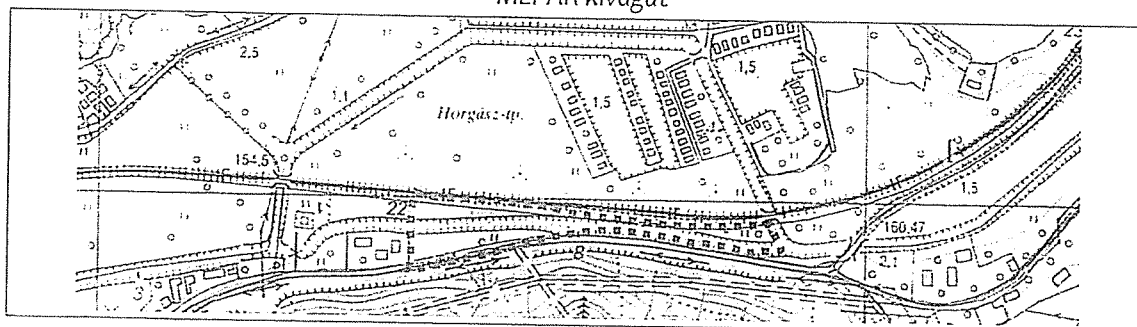
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, észak-keleti irányban Isaszeggel, észak-nyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal. Térségi elhelyezkedése és településhálózati kötöttsége a budapesti agglomeráció településrendszerének keretében értelmezhető, mivel Pécel a Budapest körüli városi jogállású településekből álló „kertvárosi gyűrű” része.

A tanulmánytervben vizsgált tervezési terület a város észak-keleti részén, Pécel vasútállomástól keletre található, Pécel külterületén a vasúti nyomvonal és az Isaszegi út között elterülő részén. A vizsgálattal érintett területet a 0292/1 hrsz-ú telek képezi, melyet megközelíteni Pécel városközpontja felől az Isaszegi útról lehet. A terület jelenleg telephelyként működik. A tervezési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek északi szomszédságában a vasúti nyomvonal és horgász telephelyek, déli irányból az Isaszegi út és erdőterületek jelennek meg. Az érintett területet nyugati és keleti irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, de a két szélén a Rákos-patak nyomvonala veszi körbe.

A tervezési terület lehatárolása – Google Earth kivágat



MEPAR kivágat





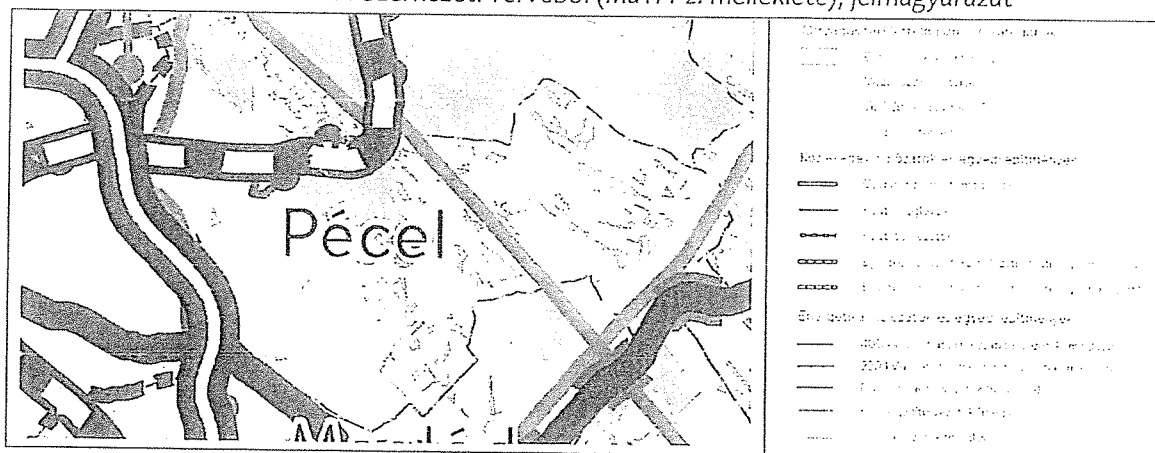
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelet (TKR)

1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel Város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat



Pécel nyugati határán fut az M0 gyorsforgalmi autópálya, amely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati vasútvonal egy állomással érinti. A Rákospatak mentén található az országos kerékpárútvonal tervezett nyomvonala is. A Város területének keleti részén 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut, míg nyugatról 220 kV-os átviteli távvezeték határolja. A település nyugati részét keresztüliszelve észak-déli irányban földgázszállító vezeték és kőolajszállító vezeték nyomvonalát jelöli a terv. Meglévő termékvezeték és földgázszállító vezeték nyomvonala a város keleti részén is elhalad.



A tervezési terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek északi határán fut az országos vasúti törzshálózati vasúti pálya meglévő nyomvonala.

Pécel érintettsége az országos övezetekkel:

Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat-ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterrületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)		
Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)	Kivonat az OTrT Világörökségi és várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)	Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége a településnek:

--	--	--



Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból
Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	IGEN	IGEN
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	IGEN	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájépvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	IGEN
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a tervezési területet az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, a Honvédelmi és katonai célú terület övezete, a Tájépvédelmi terület övezete és a Vízminőség-védelmi terület övezete érintik.



Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

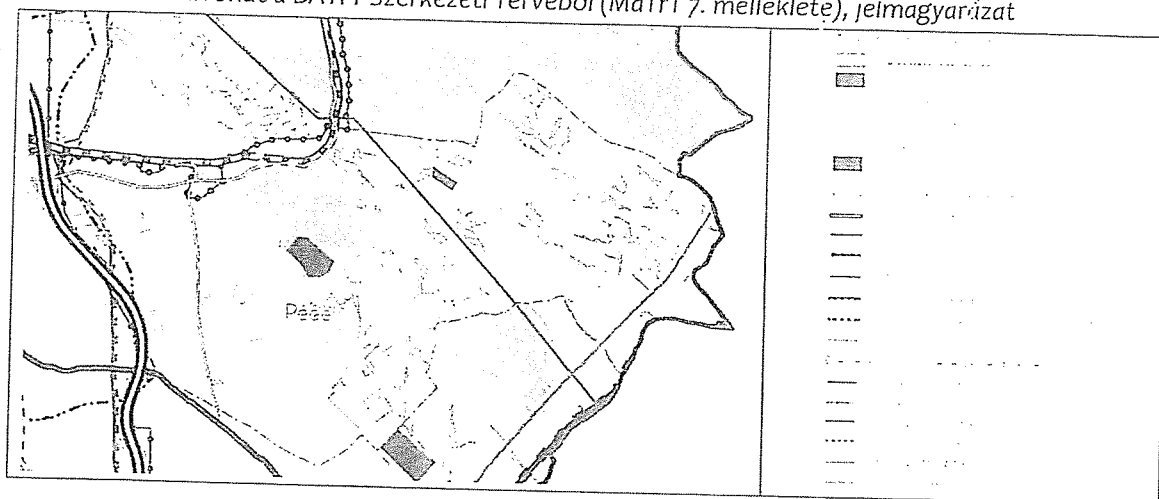
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarítás



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a tervezési terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A települést érintő közlekedési és energetikai hálózati elemek:

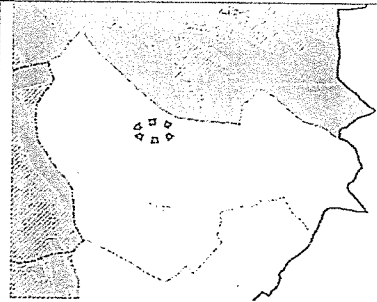
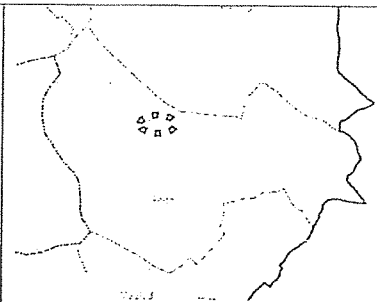
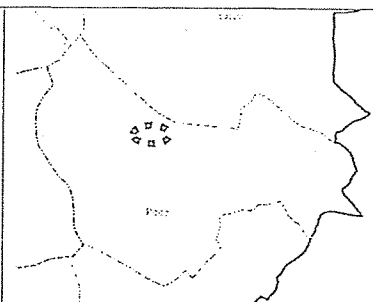
- M0 gyorsforgalmi út
- 31. sz. főút



- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Földgázelosztó vezeték (nagy nyomású)
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

A tervezési területet a városon áthaladó közlekedési és energetikai hálózati elemek közül az országos törzshálózati meglévő vasúti pálya érinti, mely északi határvonalán halad.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

A tervezési terület a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel nem érintett.



Az OTrT és a BATrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- 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 olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

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

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

MATrT (HARMADIK RÉSZ – BATrT):

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„37. § A Budapesti Agglomeráció településeiben a településrendezési eszközökben 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 tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

...

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

...

„39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet."

A települési térség növekménye

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben 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."

...

Az OTrT és a BATrT a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új



célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

...

„44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területét e készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint)

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

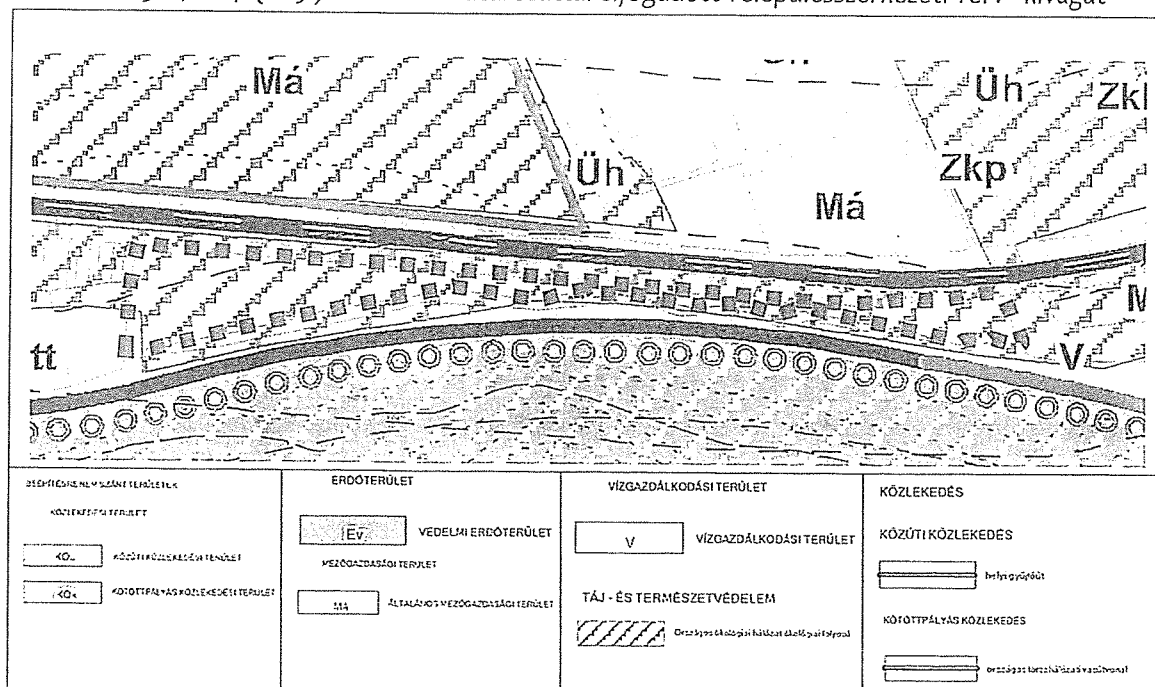
Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a tervezési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tervezéssel érintett területet északi és déli irányból beépítésre nem szánt Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk), valamint Közúti közlekedési terület (KÖu) határolja, nyugat felől (Má) – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg keletről a Rákos-patak menti Vízgazdálkodási terület (V) képezi határát.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásiránya mentén lett lehatárolva. A tervezéssel érintett terület a Tájvédelmi terület övezetében szintén belenyúlik.

A tervezési terület közúti megközelítését jelenleg a 0289/4 hrsz-ú (KÖu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Isaszegi út adja, mely Pécel városközpontjából keleti irányba haladva kb. 1,0 km-re kifelé található külterületen. Az országos közúttal párhuzamosan tervezett térségi/kistérségi kerékpárutat jelöl a hatályos Településszerkezeti Terv. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Kötöttpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan között közlekedő személy és gyorsvonatok menetrendszerűen közlekednek. A vasútállomás Pécel belterületén, a tervezési területtől a városközpont felé nyugatra haladva kb. 1,3 km-re található.

Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat





1.2.4. Hatályos Szabályozási Terv

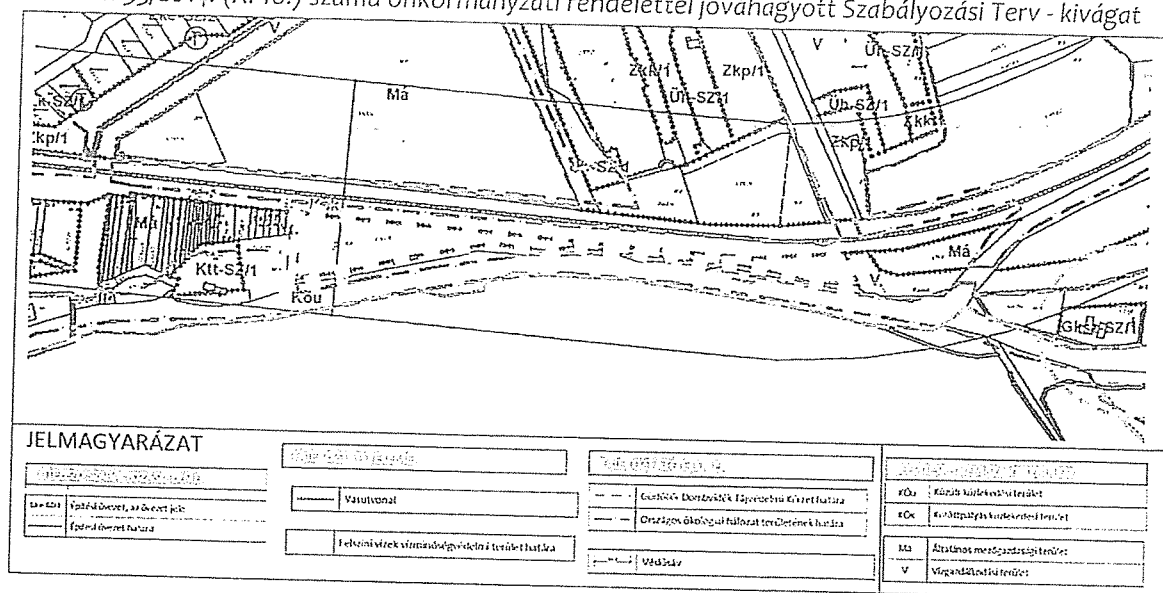
Pécel Város képviselő testülete a 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a tervezési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

A területet északról és délről KÖk és KÖu jelű Kötőtpályás közlekedési terület, valamint Közúti közlekedési terület övezet határolja, nyugatról pedig további Má jelű általános mezőgazdasági övezet veszi körbe. Keleti oldalról beépítésre nem szánt Vízgazdálkodási terület (V) határolja.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat területének ökológiai folyosója, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásiránya mentén lett lehatárolva. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik. A terület továbbá a vasútvonallal párhuzamosan húzódó 100-100 méteres védősávján belül helyezkedik el.

A területet csak nyugati-keleti irányból lehetséges megközelíteni, a 0289/4 hrsz-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület, Isaszegi út irányából. A tervezési terület Pécel külterületén a városközponttól keleti irányba kifelé kb. 1,0 km-re található. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Kötőtpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan vasútvonal található.

Pécel 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv - kivágat



A tervezési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

„171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

172. § Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.



173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- a. az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- b. a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- c. a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,
- d. csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserep) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- e. A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partjától számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a. a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
- c. a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d. a beépítés módja szabadonálló,
- e. az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f. a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.”

1.3 Területhasználat vizsgálata

A tervezéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település központjától keleti irányba fekszik. A területet északról és délről közlekedési területek határolják, vasúti, valamint közúti közlekedési területek. Nyugatról mezőgazdasági területek, keletről pedig a Rákos-patak területének kijelölt ingatlan.

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 9011 négyzetméternyi rétként nyilvántartott területével.

A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan. Az építkezés idén nyáron fejeződött be, melynek eredményeként a növényállomány jelentős része megsemmisült a tereprendezés miatt ami a nehézgépjárművek mozgatása és parkoltatása miatt vált szükségessé. A faállomány a Rákos-patak egykori ága mentén maradt meg.

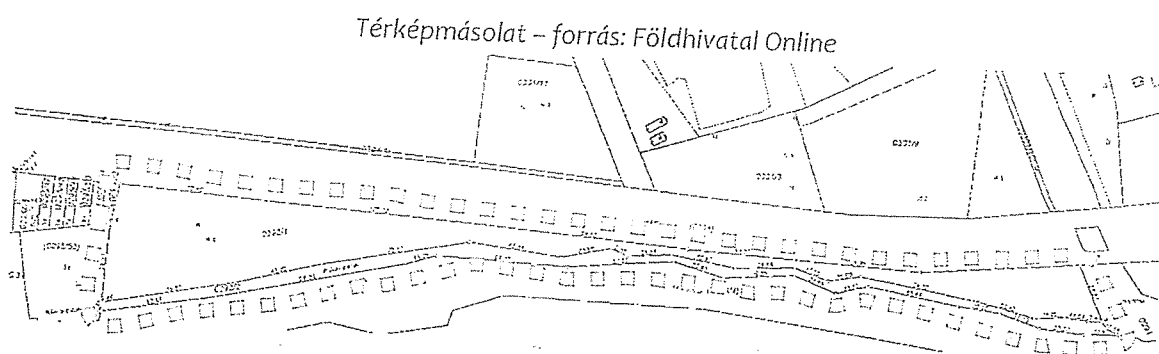


1.4 Telek vizsgálat

A 0292/1 hrsz-ú telek 0,9011 hektárnyi területe R5 minőségű osztályba sorolt átlagosnál gyengébb minőségű rétként van nyilvántartva, melyet délről a Rákos-patak korábbi nyomvonalának fenntartott 0292/2 hrsz-ú telek, kelet felől a patak természetbeni medrével megegyező 0291 hrsz-ú, míg nyugatról a 0295/52 és 0295/53 Sz4 minőségű osztályba tartozó ingatlanok, északról a vasút telke veszik körbe.

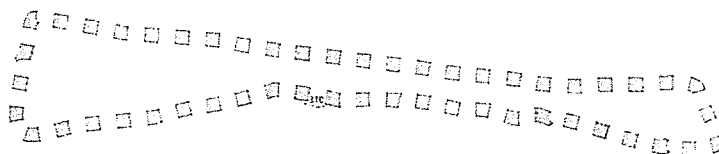
A felvonulási területként történő telekhasználatot követően az illetékes földhivatal felé benyújtott végleges más célú hasznosítási kérelem elfogadásra került a 15337-3/2020 számú határozat tanú bizonyossága szerint, így a tervezett hasznosításnak földvédelmi szempontú akadálya nincs.

A Rákos-patak egykori ágának tulajdonosa az Önkormányzat, aki a tervezett fejlesztések államigazgatási szakmai szempontú támogatása esetén hajlandó eladni a telek gondozása és fenntartási költségeinek „kiváltása” reményében.



A Rákos-patak folyásának nyomvonalát ábrázoló térkép kivágat a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság nyilvántartása szerint.

forrás: vízügyi geoinformatikai portál, hibrid térkép



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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 792885/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Szájljegy: 10254/2010 2010.05.19

I. RÉSZ

	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Földrészlet területe változás előtt:	8740 (m2)	tör.lő határozat: 999948/1996.01.03		
Földrészlet területe változás előtt:	9322 (m2)	tör.lő határozat: 351/2002. 2002.09.25.		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/				

rét

5

9011

17,21

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 tör.lő határozat: 49228/2000.07.13
tör.lő határozat: 49228/2000.07.13

jogcím: Földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: RÁKOSVÖLGYE MEZŐGAZDASÁGI ÉS IPARI SZÖVETKEZET
cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER Pesti út 474
törzsszám: 10107359

tulajdoni hányad: 1/1 tör.lő határozat: 33818/2005.01.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13,

tör.lő határozat: 33818/2005.01.31

jogcím: részaránykivétel
jogállás: tulajdonos
név : Szűcs Géza Pálné
sz.név: Szever Mária Terézia
szül. : 1943
a.név : Zavaros Mária
cím : 2119 PÉCEL Napaugár utca 76.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/2005.01.31

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Baranyi Éva
szül. : 1974
a.név : Alexa Éva
cím : 1173 BUDAPEST Pesti utca 164.III/22.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13

Önálló szövegés bejegyzés 14/2892 sz. részarány terhére kiadott föld.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 79288S/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 351/2002. 2002.09.25.

Önálló szöveges bejegyzés térkép kiigazítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 792894/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 53

Külterület 0292/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3445 (m2) törliő határozat: 999948/1996.01.03
Földrészlet területe változás előtt: 3015 (m2) törliő határozat: 30596/2001.01.08

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett Rákospatak	0	2590	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35988/1992.06.19
jogcím: 1991. évi KKKIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30596/2001.01.08
Önálló szöveges bejegyzés területcsökkenés, 425 n.méter beolvadt a 0295/53 és 0295/55 hrszba.

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 15337-3/2020

Ügyintéző: Molnár Balázs

Telefon: (28) 514-305

Tárgy: termőföld végleges más célú
hasznosítása

Hiv. szám:

Melléklet:

HATÁROZAT

Baranyi Éva (2119 Pécel, Honvéd u 15. szám alatti lakos) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0292/1 helyrajzi szám alatt felvett, 9011 m² térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföldön az engedély nélküli tevékenység (telephely üzemeltetése) folytatásához

hozzájárulok,

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóság az alábbi előírásokat tette:

- A végleges más célú hasznosításra tervezett ingatlan megközelítőleg 85 % nagyságú területén (7660 m²) feltöltés miatt mentésre érdemes humuszos talajanyag nem található.
- A fennmarad, kerítés menti 1351 m² nagyságú területén a talaj felső rétege antropogenitás és sekély humuszos szintvastagság miatt a *feltétlesen mentendő* kategóriába tartozik. Mentése nem kötelező, azonban ha a beruházó a felső átlagosan 10 cm vastagságú talajréteg lementése és hasznosítása mellett dönt, a lementett feltöltőt csak helyben lehet felhasználni.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 963.760 Ft, azaz kilencszázhatvanháromezer-hétszázhatvan forint egyszeri földvédelmi járulékot és 2.891.280 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázkilencvenegyezer-kettőszáznyolcvan földvédelmi bírságot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése jelen határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.
10023002-01040092-00000000

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.
Telefon: (28) 514-305 Fax: (28) 514-306
E-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu
Web: <http://www.foldhivatal.hu>
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülinek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrésztlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-hoz (2100 Gödöllő, Ady E. sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30 000 forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

I n d o k o l á s

Baranyi Éva péceli lakos kérelemmel fordult a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6-hoz (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0292/1 hrsz-ú, 9011 m² térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását telephely kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 30.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2020. július 30-án helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15337-2/2020 számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:
A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a települést Isaszeggel összekötő út mellett helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, feltöltött terület. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül telephelyet alakított ki.

A Hivatal 15337/2020. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött, BBT-Pécel_0292/1hrs_z_umch/2020 munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Joó Katalin talajvédelmi szakértő, ny. sz.: 009/2019) alapján a rendelkező részben részletezett előírásokat tette.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel város törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény (a továbbiakban: Tfv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

rét /5/ 9011 m² 17,21 Ak: 17,21 x 56.000 = 963.760

A Tfv. 24. § (1) f) pontja szerint földvédelmi bírságot (a továbbiakban: bírság) köteles fizetni az, aki a termőföldet engedély nélkül hasznosítja más célra. A földvédelmi bírság összege a Tfv. 2. számú mellékletének 2.5. a) pontja alapján az engedély nélkül igénybe vett területre vonatkozó földvédelmi járulék háromszorosa, azaz 2.891.280 forint.

A határozat a Tfv. 5. §, 7. §, 9-13. §, 21-23. §, 26 § 43. §-ában és 1. és 2. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

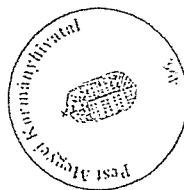
Hatáskörömet és illetékességemet a Tfv. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Gödöllő, 2020. augusztus 13.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Pazsiczki Imre
osztályvezető

A kiadmány hitelül:



Molnár Balázs
Molnár Balázs ú.
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

- | | |
|---|---|
| 1./ Baranyi Éva | 2119 Pécel, Honvéd u 15. |
| 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági,
Talajvédelmi Főosztály | Állategészségügyi, Növény- és
1135 Budapest, Lehel u. 43-47. |

A határozat véglegessé válása után:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 3./ Polgármesteri Hivatal | 2119 Pécel, Kossuth tér 1. |
| 4./ Irattár | |

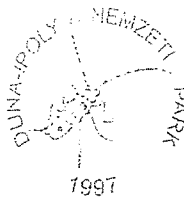


1.5 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Naturaz000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A területet azonban teljes egészében lefedti az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és érinti a Tájképvédelmi terület övezete is. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik.

A vizsgálat terület területhasználata megváltozott az idők során. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek okán a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárulását adta az ökológiai háló pontosítására, melynek eredményeként a vizsgált terület ökológiai hálózati érintettsége megszűnik.



Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/ 5401-1/2020.

Tárgy: Pécel, 0292/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet
pontosítás

Hiv.sz.: -

Ü.int.: Mike Eszter

Mell.: 1 db A/4 M= 1:3000 térkép

Sin Emília

vezető településrendező tervező

KRATU

Ingatlanrendezés, Tanácsadás, Településtervezés

kratu.sine@gmail.com

Tisztelt Sin Emília!

Pécel Város 0292/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó ökológiai hálózat pontosításának kezdeményezése érdekében megküldött telepítési tanulmányterv alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tárgyi terület a Rákos-patak egykori medre mentén, a Budapest-Aszód vasútvonal és az Isaszegi út között található. Az út és vasút közötti terület a fűzes, nyáras növényállomány miatt került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetbe. Ezen természeti, ökológiai értékek a területhasználat következtében megszűntek, a benyújtott tanulmánytervben részletezett természetbeni állapotok a valóságnak megfelelnek. A természeti értékek degradálódása, megszűnése miatt az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet pontosítását elfogadhatónak tartjuk. Az ökológiai folyosó övezet törlését az alábbi ingatlanokat érintően, a melléklet térkép szerint az adatbázisunkban átvezettük:

0289/4, 0292/1-2, 0296, 0295/47-53, 0295/55, 0295/141-142, 0295/131-138, 0295/37-40, 0295/121-122, 0297/35, 0295/113-118, 0295/31, 0295/103-110, 0295/25-26, 0295/60, 0293/103, 0293/40-41 hrsz.

Állásfoglalásunkat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 22. §, 23. § (2) bekezdése, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § és 39. § alapján adtuk ki.

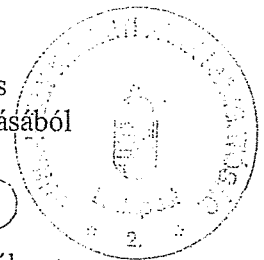
Budapest, 2020. november 19.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál

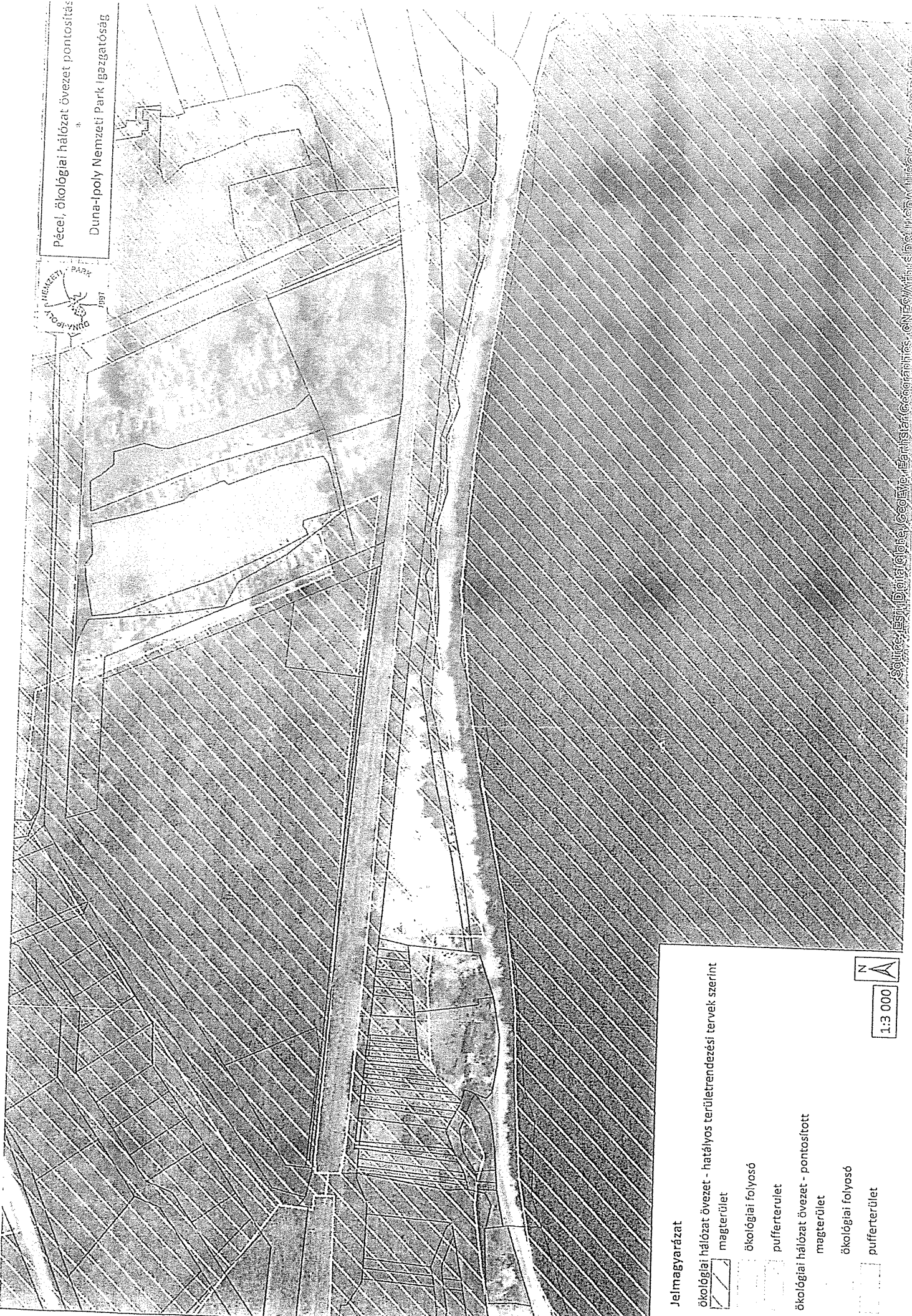
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (kratu.sine@gmail.com)
2. Irattár

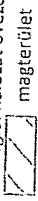
Pécel, ökológiai hálózat övezet pontosítás

Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság



Jelmagyarázat

ökológiai hálózat övezet - hatályos területrendezési tervek szerint



magterület

ökológiai folyosó

pufferterület

ökológiai hálózat övezet - pontosított magterület

ökológiai folyosó

pufferterület



1:3 000



1.6 Környezetvédelem vizsgálata

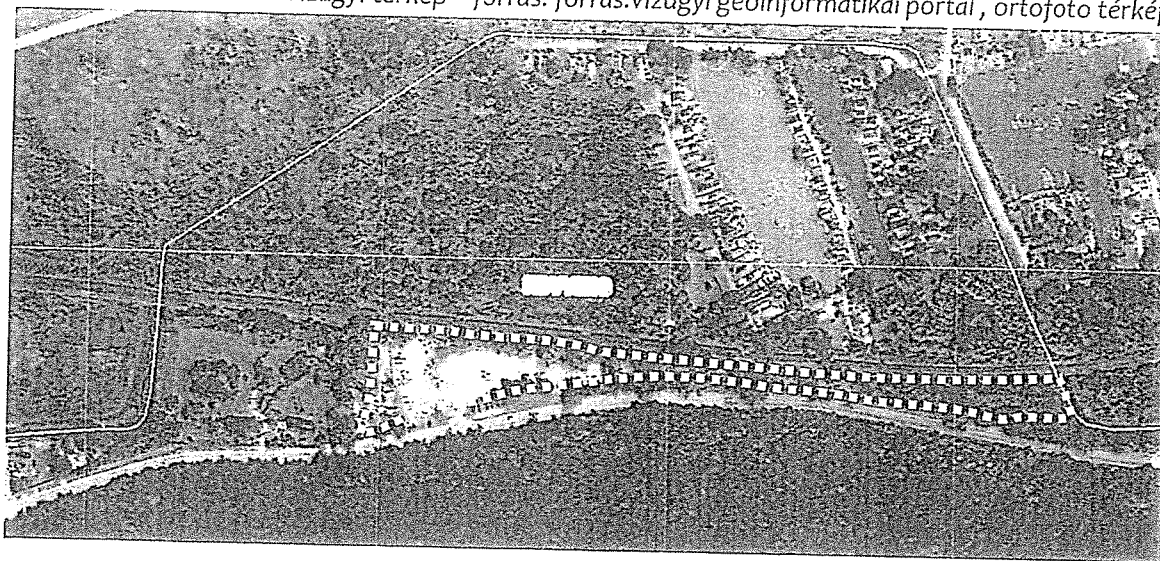
1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.

Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, területét nyugati – keleti irányban a Rákospatak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². A Rákospatak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú. A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.

A tervezési területen belül felszíni vízfolyás nem található, ellenben a Rákospatak eredeti nyomvonalának kijelölt 0292/2 hrsz-ú telek a déli határon párhuzamosan halad. Mint az a Vízügyi Igazgatóság adataiból is látszik, a patak meder északi irányba lett elterelve a horgásztavak felé, így a nyomvonala a tervezési terület nyugati határán, a vasúti pálya alatt észak felé halad el, majd a tervezési terület keleti szélén tér újra vissza. A közvetlen környezetben a felszíni-, és felszín alatti vizeket, valamint a talajt érintő szennyezőforrás nincs.

Vízügyi térkép – forrás: forrás:vízügyi geoinformatikai portál , ortofoto térkép



1.6.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.



Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrőhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűrőhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrőhatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO₂, PM₁₀ tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg. Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0292/1 hrsz-ú tervezési területen és közvetlen környezetében nem található légszennyező pontforrás. Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható, azonban a 3103-as számú közútnak az Isaszegi úti szakasza – mely a tervezési terület mellett halad el – a kelet-pesti agglomeráció települései között fontos összekötő út, így a forgalmasabb út légszennyezése érinti a területet. A telítetlen szénhidrogének pedig közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. További



légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés említhető meg.

1.6.3 Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.

A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. A Budapest – Hatvan vasúti pálya vonalas zajforrásnak tekinthető, mely közvetlen környezetében mindenképpen magas a vasúti eredetű zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró az Isaszegi út vonalán is, hiszen összekötő úti funkciót tölt be. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő.

A jelenlegi tervezési terület környezetében zajterhelés ugyan jelentkezik, mivel a terület közvetlenül a vasútvonal és az 3103-as számú közút Isaszegi úti szakasza között helyezkedik el. A vasúti pálya túloldalán és a vizsgált terület felől egy szakaszon zajvédő fal épült, a jelentős zavaró zaj-, és rezgés csillapítására.

1.6.4 Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított.

A tervezési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.

1.7 Épített értékek vizsgálata

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként üzemel. A telek a város belterületétől és épített környezetétől távolabb esik, Pécel városközpontjától kb. 1,0 km-re keleti irányba az Isaszegi út mellett. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlan helyi védelemmel nem érintett.

1.8 Közlekedés vizsgálata

A település Budapesttel szilárd burkolatú közúti összeköttetésben egyetlen útpályával áll (a XVII. kerülettel - Pesti út), és további egy-egy úttal Maglóddal, (Maglódi út) ami egyben a 31. sz. főúttal is összeköt. Pécel fontosabb közlekedési csomópontjai mind a települést érintő országos utak csomópontjai, miközben e meghatározó csomópontok közül egy nincs, egy pedig csak részben van a település közigazgatási területén. A város legfontosabb belső csomópontja a Pesti út és a Maglódi út körforgalma a település központjában. A Pécelt Budapesttel összekötő vasúti pálya a település egyetlen kötőpályás elérhetősége. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőúthálózat. Pécelen külön pályán kiépített, vagy burkolaton



felfestéssel elkülönített kerékpárút nincs. A gyalogút hálózat hossza 41,7 km, aminek 98,7 %-a burkolt járda.

A tervezési területet a belterület felől jelenleg 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

1.9 Közművizsgálat

Miután az ingatlan az épített környezettől kissé távol található, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú tervezési terület vonatkozásában nem teljes mértékű. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, melyek alábbiakban részletesen is ismertetésre kerülnek.

1.9.1 Víziközművek

Vízellátás:

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m³ (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302 nem lakossági. A kitermelt és a hálózathoz kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A tervezési terület vonatkozásában megállapítható, hogy vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található, azonban közvetlen környezetében, nyugat felől a vízellátás biztosított.

Csapadékvíz-elvezetés:

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákos-patak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el. A tervezési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, ellenben a déli részen haladó Isaszegi út két oldalán, valamint a vasúti pálya mellett is vízelvezető árok került kiépítésre. A lehulló csapadékvizek befogadója a Rákos-patak medre.

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak.



A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

1.9.2 Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kéttrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A tervezési terület vonatkozásában közvetlenül nem, de az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat.

1.9.3 Táv – és hírközlés

Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.

A tervezési területen belül szintén nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat, azonban a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán a hírközlési ellátottság megoldott.

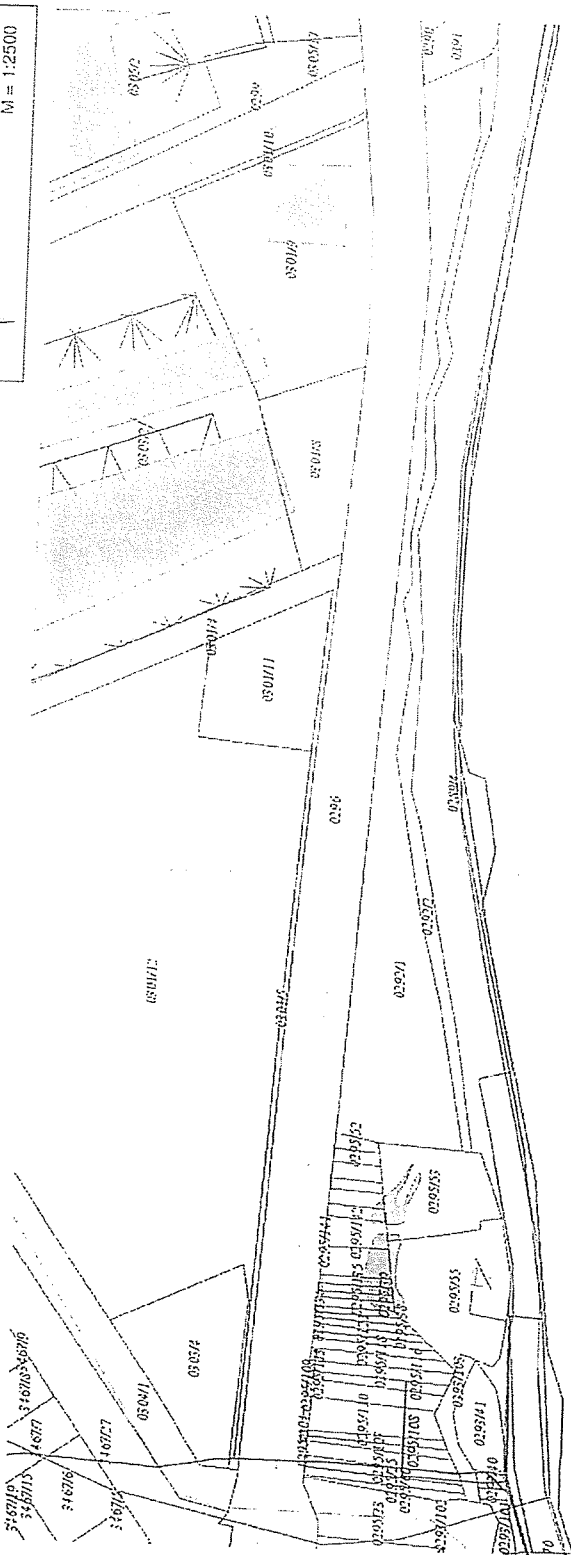
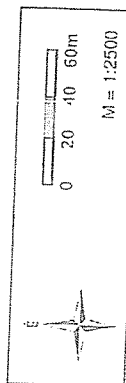



Közművizsgálat – E-közmű térkép

































Pécel, külterület 01292/1 hrsz
Megjegyzés: Közművizsgálat

E-KÖZMŰ

Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budaioki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu
Nyomtatás dátuma: 2020.05.26.

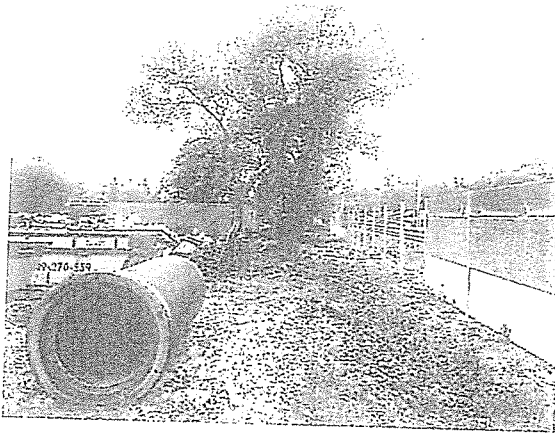
 Építészrajz
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ
 Helyrajzi határ

01292



1.10 Fotódokumentáció

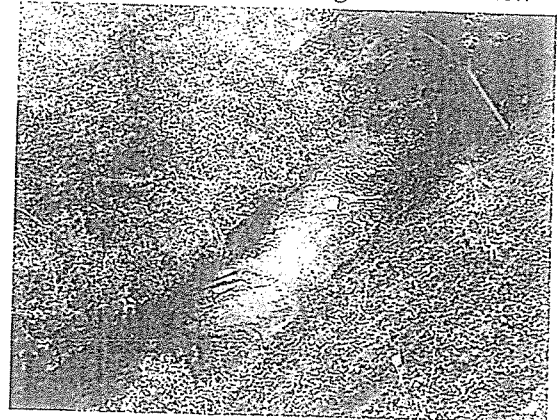
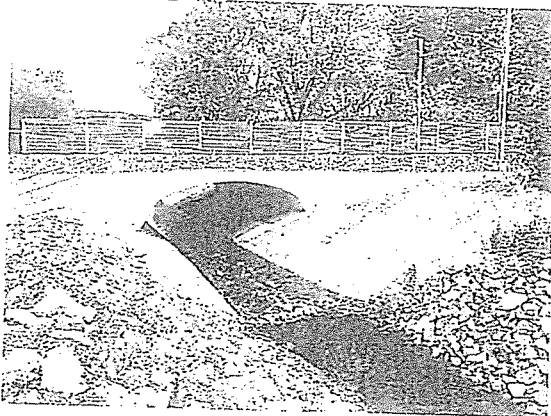
vasúti zajvédőfal építés közben



északon a vasút, délen az Isaszegi út, közötté az elkeskenyedő 0292/1 hrsz-ú telek jelenlegi állapota



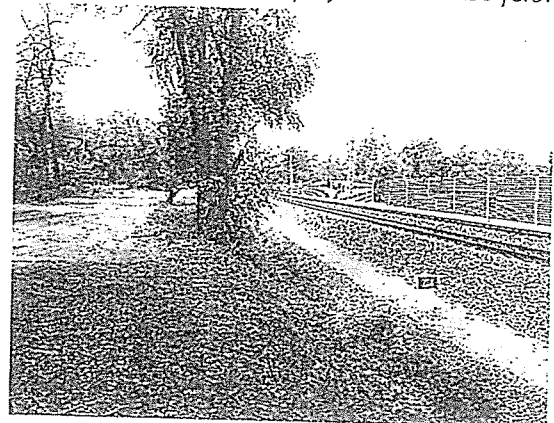
A Rákospatak medre a telek keleti határán a vasút alatti átvezetéssel és azt megelőző szakaszon



az Isaszegi út



Budapest-Hatvan vasúti pálya a telekbelső felől





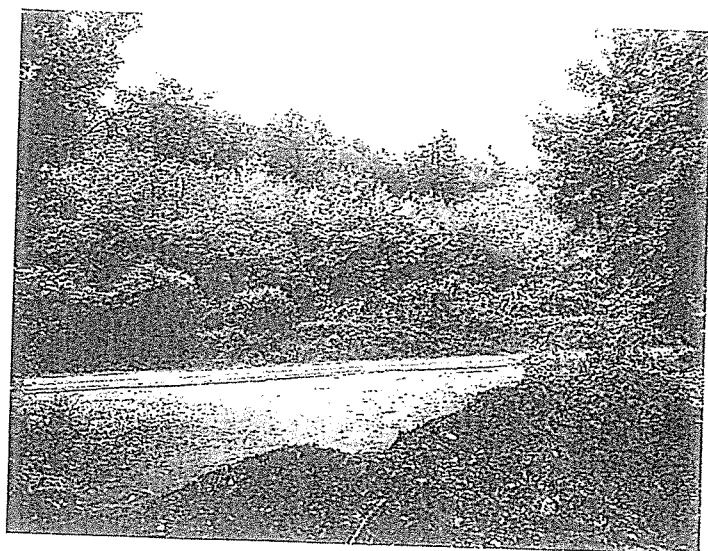
látkép a telekbelső felől a Rákos patak – vasút alatti lekeresztése felé



a telekbelső vasúttal határos részének látképe



Az Isaszegi út a telekbelső felől





2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A tervezési terület az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térségbe tartozik, mellyel a területre jelenleg hatályos településrendezési eszközök összhangban vannak.

A módosítás során a tervezési területnek beépítésre szánt területbe vonása tervezett, így a mezőgazdasági terület más célú hasznosítása a vonatkozó terület-, és településrendezési szempontú szabályok egyidejű alkalmazásával tervezhető az átsorolás az összhang fenntartásának figyelembe vétele mellett.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT:

A 0292/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos előírások alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely ugyanakkor nem felel meg a jelenlegi természetbeni állapotnak a Budapest-Hatvan vasútvonal fejlesztésével járt környezetrombolás okán, így a telek távlati hasznosításának megváltoztatása tervezett, melyhez Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása szükséges.

A hatályos HÉSZ:

A hatályos HÉSZ a tervezési területre Má jelű általános mezőgazdasági övezetet határoz meg. Az övezet ugyanakkor nem felel meg a tervezett hasznosíthatóságnak, így a TSZT-hez hasonlóan szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása is.

2.3 A területhasználat vonatkozásában

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 0,9011 hektárnyi rétként nyilvántartott területével. A földhivatali adatok alapján az ingatlan R5 minőségi osztályba sorolt átlagosnál gyengébb minőségű terület, melyen az illetékes körzeti Földhivatal 15337-3/2020 számú határozata értelmében a telek végleges más célú hasznosítása engedélyezett.

2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A területet az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete, a Tájképvédelmi terület övezete és a felszíni vizek vízminőség védelmi területe érinti.

A vizsgálat terület területhasználat megváltozott az idők során, így azon táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be.



A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 területet), országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A tervezéssel érintett területen, illetve közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű környezeti konfliktust eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként funkcionál. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlan helyi védelemmel sem érintett.

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlant Pécel belterülete felől jelenleg csak 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A tervezési terület az épített környezettől kissé távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában nem teljes mértékben kiépített. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, mint a csapadékvíz-elvezetési rendszer, a meglévő villamos energia hálózat és a hírközlési ellátottság.



3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A tervezési területen tulajdonosi szándék szerint egy a valós természetbeni állapotok szerint kialakult gazdasági telephely építészeti megalapozása a cél, melynek alapján építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. A telek a lakott területektől távol, a város külterületi részén helyezkedik el, ugyanakkor a tervezett funkció szempontjából kedvezően, viszonylag elszeparáltan, a vasúti zárványterületek közvetlen szomszédságában, közúti közlekedési infrastruktúrához kapcsoltnak. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenlegi telephelynek továbbfejlesztése javasolt a 0292/1 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a nyugat felől határos telekszomszédokkal közös jogi birtokhatár természetbeni pontosítása is tervezett a tulajdonosok közötti megállapodása alapján.

Környezetalakítási javaslat:

A tervezett fejlesztés megalapozása érdekében a 0292/1 hrsz.-ú telek nyugati részén lévő 0295/53 hrsz.-ú ingatlannal határos jogi birtokhatár rendezése és pontosítása szükséges. Közös megegyezés alapján a tulajdonosok a természetbeni használatnak megfelelően kívánják módosítani a földrészletek határrendezését. A változási vázrajz alapján a tervezési területet magába foglaló 0292/1 hrsz.-ú ingatlan 9011 m²-es telkek területe kis mértékben csökkenne, a szomszédos telekterület javára. A változás során 169 m²-el növekedne meg a 0295/53 hrsz.-ú ingatlan területe. A művelési ágak és minőségi osztályok továbbra is változatlanok maradnak.

A beépítési javaslat ennek megfelelően a 0292/1 hrsz.-ú telek fennmaradó területére készül. A 8842 m²-i területen a már működő telephely továbbfejlesztése a cél, mely szerint tüzip telep és az ahhoz kapcsolódó raktár épületek és iroda funkció elhelyezésével a gazdasági tevékenység kereskedelmi-szolgáltató profilú tevékenység helybiztosításául. A tervezett épületek földszintjű, valamint egyemeletes kialakításúak lehetnek.

A tervezési terület megközelíthetőségét közúton továbbra is az Isaszegi út biztosítja. A 3103-as számú országos közútról leágazva a már meglévő, engedélyezett kapubehajtón érhető el a terület. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható.

Milkes György
Földmérő Vállalkozó
2119 Pécel, Téliúton vezér út. 9.
Tel.: 06-30-232-64-64

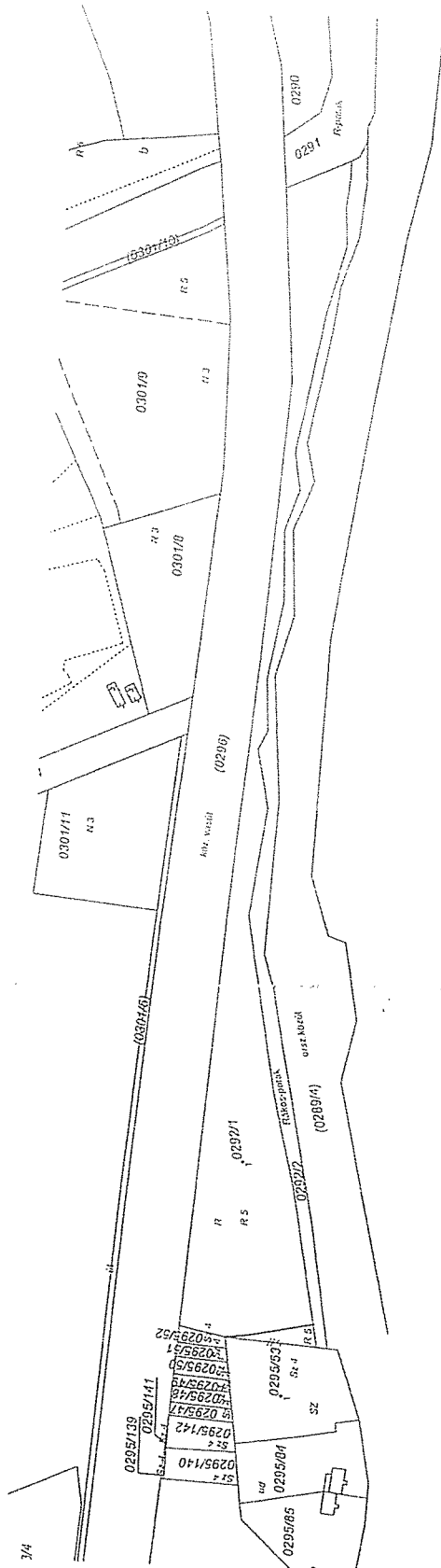
Pécel
külföldi terület
Adatszolgáltatás Iktatószám: 2-1381/2020

Munkaszám: 86/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M = 1:2000



Hrsz.	P.sz.	Y	X	Címkekoordináták
0292/1	1	673469	238964	
0295/53	1	673373	238944	

A vázrajz méretek továbbra sem alkalmasak.

Hrsz.	Változás előtti állapot		Változás utáni állapot		AK	Terület ha. m ²	AK	Szachigami és egyéb jogok
	Alkászat jel m ² égn	Terület ha. m ²	Alkászat jel m ² égn	Terület ha. m ²				
0292/1	5	0.9011	5	0.9011	17.21	0.2070	12	13
0295/53	4	0.1901	4	0.2070	4.30	0.2070	4.69	
összesen						1,0912	21,57	

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása a katastrális lista
jövendően számításra helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének
megfelelően kerültek feltüntetésre.

Géodius, 2020 hó nap

A letelekhatár rendezés okiratunknak megfelelően

.....
Nézettség:

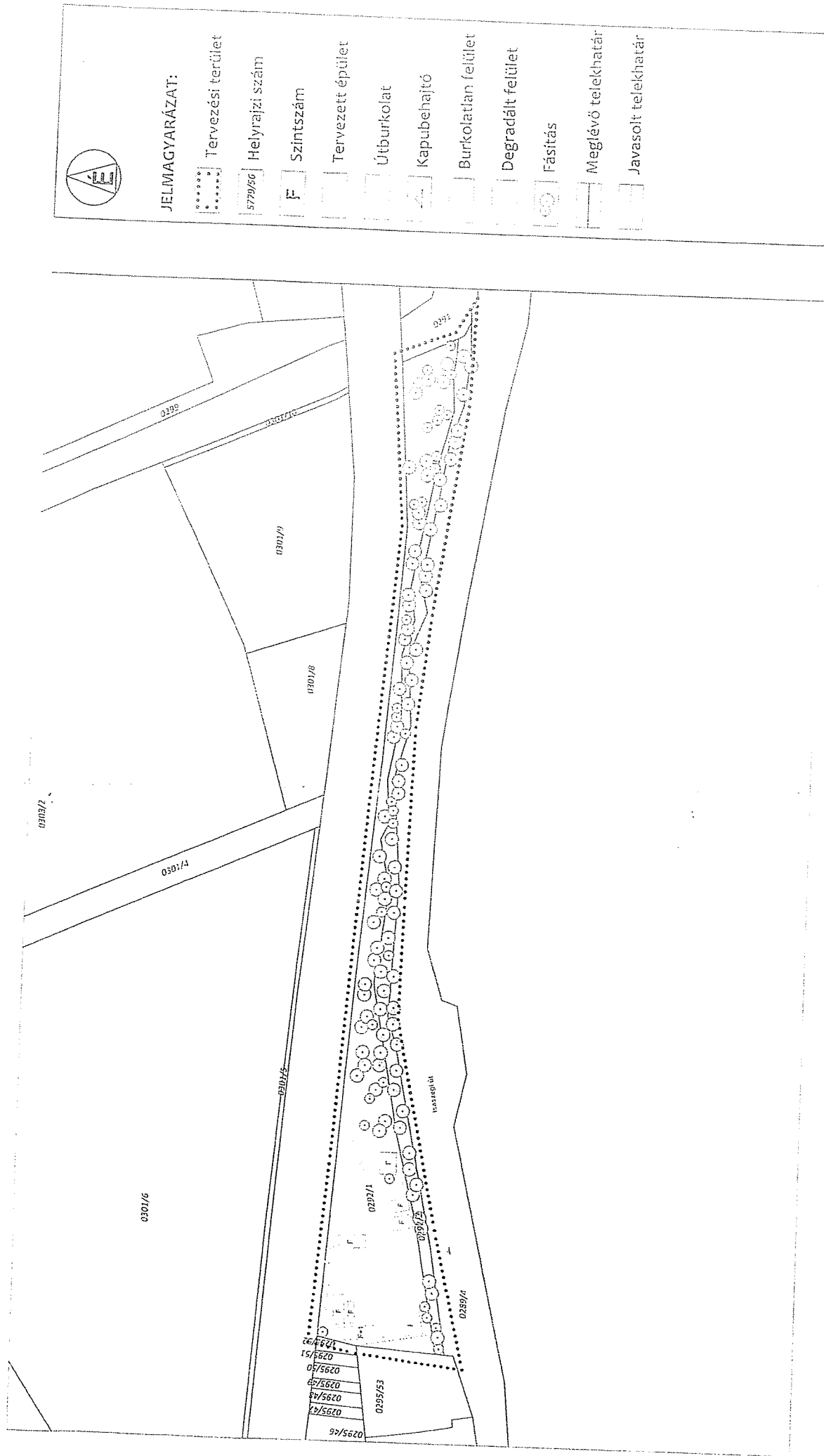
Pécel, 2020.06.02.

Készítők: Földmérő íg. száma: 69272015
Géodius, 2020 hó nap

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
helyrajzi számozásról szóló egy évi hatályos.

Minőségjel tanusítók: Ing. rend. min. szám: 1025/1990
Földmérő íg. száma: 1-1225

P.h. Záradékhob:
Ing. rend. min. száma:/.....



JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület
- Helyrajzi szám
- Szintszám
- Tervezett épület
- Útburkolat
- Kapubehajtó
- Burkolatlan felület
- Degradált felület
- Fásítás
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár

M 1:1800

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI
JAVASLAT**

Tervező:

Sin Ernő
vezető településrendező tervező
területrendező tervező
levelezési cím: 1171 01-4657/11
TR 01-4657

Kopács István
okl. raj- és kertépítésmérnök
levelezési cím: K 01-5171
TR 01-5171, TR 01 5171

Juhász Gergely András
település- és kertépítő mérnök

PÉCEL VÁROS
A 0292/1 HRSZ-Ú KÜLTÉRÜLETI INGATLANRA VONATKOZÓ
Telepítési tanulmányterv



Magdolna
Magdolna



4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során a 0292/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt Má – Általános mezőgazdasági területnek beépítésre szánt, Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába való sorolása tervezett a jogszabályok által előírt BIA pótlással és a kijelölés mértékének 5%-os mértékben történő véderdő kijelöléssel együtt.

4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A tervezett telekhasznosítás a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosítását teszi szükségessé beépítésre szánt terület kijelölésével. Az érintett 0292/1 hrsz-ú területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználást egy már Pécel településszerkezeti tervében is szereplő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.

A változások hatására az Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriára vonatkozó területi mérleg és a Gksz területfelhasználási kategória szerinti területi mérleg is változik.

A beépítésre szánt kijelölés módosításnak természetvédelmi vonatkozása lényegi tényező. A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt már létjogosultsága nem releváns. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek tekintetében javasolt az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határának pontosítása.

(Részletekben lásd.: 6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok)

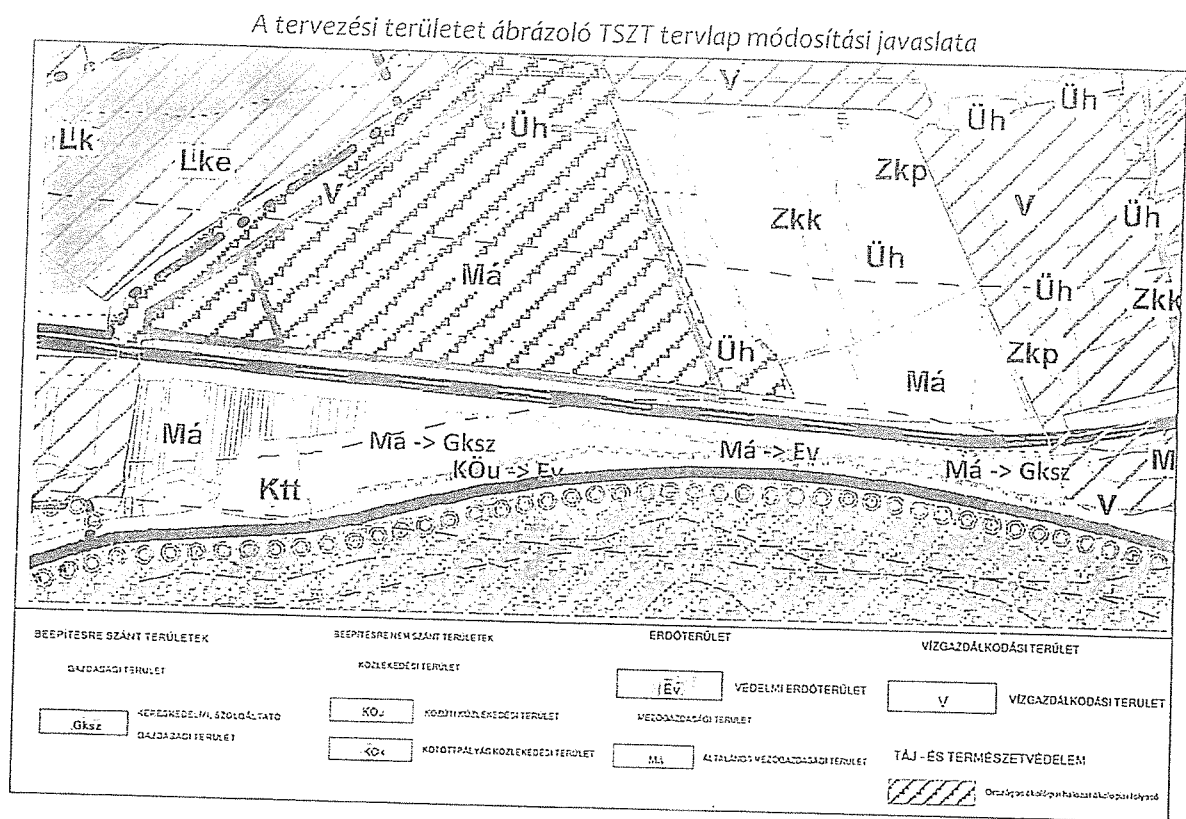
Miután a módosítás hatására új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a MATrT 12. § (3) értelmében „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (...) véderdőt – kell kijelölni”. További jogszabályi feltételeknek megfelelően az Étv 7.§ (3) b) pontja szerint „Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (...) nem csökkenhet”. A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölést a módosítással érintett 0292/1 hrsz-ú ingatlantól délre eső 0292/2 hrsz-ú KÖu – Közúti közlekedési területbe sorolt, egykori Rákos patak vízfolyásának területén javasolt kijelölni, mely a patak ezen szakaszának kiváltása óta eltelt időben jelentős faállománnyal benőtt és területi kiterjedése fedezni tudja a területnövekményből származó erdőterületi kijelölési



kötelezettséget is. Az erdő kijelölés mértéke egyben az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó 5%-os véderdő kijelölési kötelezettségnek is megfeleltethető.

(Részletekben lásd.: 6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása, valamint 6.1.3 Véderdő kijelölése)

A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének rajzi munkarésze az alábbiak szerint módosításul.



4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett módosítások elősegítése érdekében szükséges Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is.

Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban az érintett 0292/1 hrsz-ú területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági övezetet terület nagyrészt beépítésre szánt Gksz-SZ/1 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe javasolt sorolni, míg 1000 m²-t a BIA egyenleg szinten tartás miatt Ev övezetbe kell átsorolni.

A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölésből eredően a 0292/2 hrsz-ú KÖU – Közúti közlekedési terület helyett Ev jelű övezet bevezetése szükséges.



A változtatások megvalósulását hivatott megteremteni továbbá a TSZT változással összhangban az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának pontosítása is a változtatással érintett területen rögzített jelölés törlésével a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának ökológiai hálózat pontosítására adott felhatalmazása alapján.

A módosítás során a hatályos Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai a következők:

„75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b. igazgatási, iroda- és szociális épület,
- c. parkolóház, üzemanyag-töltő,
- d. sportépület és -építmény,
- e. egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
- f. a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
- b. kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátási funkció,
- c. igazgatási, irodai, sportfunkciók,
- d. szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezhető üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.”

A HÉSZ-ben rögzített Gksz-SZ/1 övezet paramétereit és előírásait:

„82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

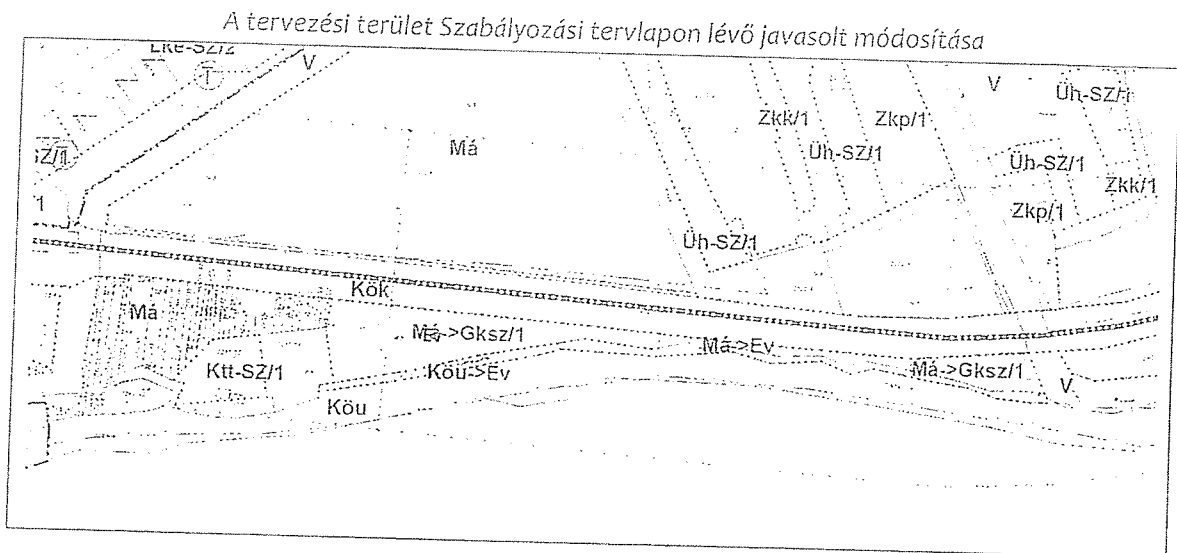
- a. a telek szabadonálló módon építhető be,
- b. az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- c. a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d. a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e. a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f. ⁴³az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g. az elő-, oldal-, hátsókerítés mérete 5 méter.”



A kialakuló gazdasági telephely közterületi kapcsolatát a telek két végén, az egykori patak lekeresztésével a tervezett Ev övezettel érintett telken kiszabályozott 8,0 méter széles magánút biztosítja a meglévő kapubehajtó és telekbejáró helyén.

A módosítással érintett Erdőterületek (E) előírásaira vonatkozóan:

„170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi lefedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekereshető.”



A változással érintett terület vonatkozásában az alábbi szöveges módosításokat szükséges elvégezni a HÉSZ-ben (továbbiakban: Rendelet):

A Rendelet „5. Beépítésre szánt területek általános előírásai” című fejezete az alábbi 20.§-al egészül ki:

„20.§ Egy telek egynél több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék, minimális telekméret, szintterületi mutató) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/ övezethatárok által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani.”

A Rendelet 80.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

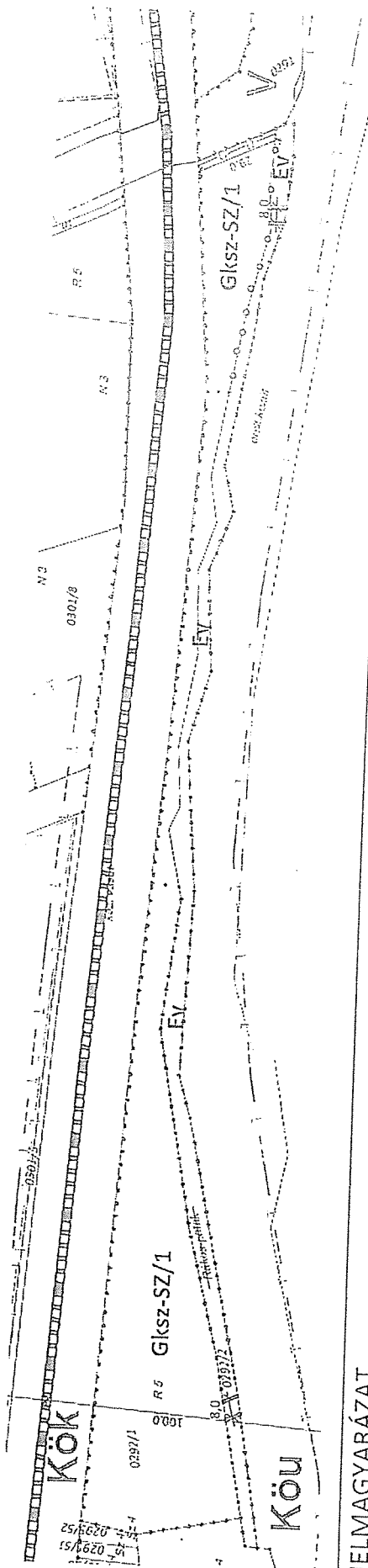
„80.§ A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható, kivétel ha az út és a gazdasági terület között Ev sáv húzódik.”

A Rendelet az alábbi 80/A.§-al egészül ki:

„80/1.§ A Gksz-SZ/1 jelű építési övezet egyedi előírásai az Isaszegi út mentén: Az építési telek előkertje az Ev övezettel közös telekhatárától számítandó, melytől számított előkert méret: 3,0 méter.



JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERVLEP MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT

Közművezeték szabályozási terület	
Lko-SZ3	Építési övezet, az övezet jele
.....	Építési övezet határa
---	Tervezett szabályozási vonal
---0---	Beültetési kötelezettségű terület határa

Tervezett szabályozási terület	
.....	Vasútvonal
---	Gödbőlői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
---	Országos ökológiai hálózati területek határa
---0---	Védősáv

Tervezett szabályozási terület	
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

Tervezett szabályozási terület	
KÖu	Közüli közlekedési terület
EV	Védelmi erdőterület



5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

A tervezett tárgyi módosítás a meglévő közúti közlekedéshálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú országos közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni. A 0292/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül a 0292/1 hrsz-ú telek az Isaszegi útról már meglévő kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során lett korszerűsítve.

5.1.2 A tervezési terület közlekedés fejlesztési javaslata

A tervezési területen jelenleg is meglévő gazdasági telephely a Gödöllő felé vezető Isaszegi út felől kapubehajtóról közelíthető meg. A 3103-as számú országos közútról leágazva kapubehajtón érhető el a terület belsőjében található – a vasúthoz közelebb eső – 0292/1 hrsz-ú ingatlan udvara is. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható. Közterületi parkolási igény nem várható a területen.

5.1.3 Közmű infrastruktúra

A tervezési terület vonatkozásában vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található. A területen tervezett fejlesztések érdekében a terület vezetékes ivóvíz ellátását meg kell oldani. A hálózatról való vízellátás az Isaszegi úton meglévő vezetékről lenne megoldható, mely a tervezési területtől kb. 200 méterre nyugat felé húzódik.

A csapadékvíz telken belül szikkasztó tározó műtárggyal javasolt megoldani. A burkolt felületek csapadékvize olajfogós víznyelők révén kerülne gyűjtésre, melyek a szikkasztó tározóba kerülnek bekötésre. Az épületek tetejére hulló csapadékvíz szintén a szikkasztó tározóba kerül bevezetésre.

A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

A tervezett új hasznosításokkal szennyvíz keletkezéssel jár. Az irodai funkció telepítése esetén a keletkező szociális igények kiszolgálása helyben történő szennyvíz tárolás-, kezeléssel már nem biztosítható. A közműves szennyvízelvezetés megépítése esetén elválasztott rendszerű csatornázást kell előírni.



A tervezési terület vezetékes földgázellátással nem rendelkezik. Tulajdonosi igény esetén hálózatbővítéssel a terület földgázellátása biztosítható.

A tervezési terület vonatkozásában az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat, melyről a tervezett új funkcionális létesítmények elektromos igénye is biztosítható.

A hírközlési vezetékes hálózat a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán kiépített, azonban a tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv – és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, így vezetékes hálózat kiépítése feltétlenül nem szükséges a tervezett fejlesztésekhez.

5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A tervezési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen lévő új építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházások esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Az 0292/1 hrsz-ú ingatlanon már meglévő területhasználat, valamint a hozzá kapcsolódó új funkciók, létesítmények megjelenése az Isaszegi út közúti forgalmában várhatóan kismértékű forgalomvonzó hatásokat eredményeznek, mely növelheti a légszennyezést és a szálló por terhelést. valamint azok forgalomvonzó hatása kismértékű hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. Ezt nagymértékben csökkentheti a 0292/2 és 0289/4 hrsz-ú telkek területére tervezett dús, állandó fedettséget biztosító



erdőállomány kialakítása, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a diffúz portterhelés megszűnésével is.

A tervezett telephelyfejlesztés esetén zajterheléssel számolni kell. A fejlesztések hatására megnövekedhet a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés is, azonban a várható lokális jellegű zajterhelés a tervezési terület közvetlen környezetében jelentkezik ezáltal sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyeztetve és nem korlátozva. A szomszédos ingatlanokon kijelölt erdőterületen lévő fásítás, növénytelepítés, a terület északi részén a vasúti pálya mellett megépület zajvédő fal az esetleges környezeti terhelést nagy mértékben visszafogja és csökkenti.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható fejlesztések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

5.3 Táj – természeti és örökségi értékek védelme

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A tervezési terület az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. Az idők során a patak megváltozott nyomvonala miatt a területen érintett ökológiai hálózat táj- és természetvédelmi szerepét már nem tölti be. A kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határvonala pontosításra kerül, mellyel azonban a folytonosság és a Tájképvédelmi terület övezet sem sérül.

Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táj természeti érték nem található. A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A javasolt TSZT alapján a tervezési területet érintő beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölés átlagosnál rosszabb R5 minőségű osztályba sorolt rét művelési ágú terület igénybevétele nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.



A tervezési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény.

6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE

6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt Mezőgazdasági terület (Má) beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) történő hasznosítását több településrendezési szempontú előírás szabályozza. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

6.1.1 A települési térség növekménye

A 0292/1 hrsz-ú ingatlanok a telekosztás következtében kijelölésre tervezett 0,8842 ha nagyságú Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, olyan új beépítésre szánt terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt települési térségen kívül esik. A települési térségnek számító területfelhasználás aránya ennek következtében változik a településen.

BATrT 40. § „(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

A MaTrT 8. mellékletében szereplő területi mérleg alapján számolt települési térség 2%-a:

Települési térség területe (ha)	Települési térség területének 2%-a (ha)
1016,15	20,323

A területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térség növekmény 20,323 hektár. Mivel a Város települési térségének 2%-át (20,323 ha) nem meghaladó mértékű beépítésre szánt terület (0,8842 ha) kijelölése történik, így a települési térség növekményének jogszabályi feltétele teljes mértékben **BIZTOSÍTOTT**.



6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett beépítésre szánt 0,8842 ha gazdasági célú (Gksz) terület minőségi osztály szerinti eloszlása R5, vagyis átlagosnál gyengébb minőségű rét.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében:

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.”

A termőföld védelméről szóló törvénynek megfelelően a módosítás elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével történne, továbbá Pécel közigazgatási területén igen alacsony a munkahelyteremtést és a helyben foglalkoztatottságot biztosító gazdasági területek aránya, ennek értelmében a termőföld védelméről szóló törvényben foglaltak teljes egészében BIZTOSÍTOTT.

6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása

Miután a javaslat szerint beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartását települési szintén biztosítani kell.

Az Étv 7.§ „(3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint “újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése és a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján számolt BIA érték:

Meglévő területfelhasználás (ha)	Jelenlegi területfelhasználási kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,8842	Má	3,7	3,27
Új beépítésre szánt terület (ha)	Tervezett területfelhasználási kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,7842	Gksz	0,4	0,31
Számított BIA érték különbség			- 2,9



Telekméret (ha)	Meglévő	Tervezett	BIA mutató	Számított BIA érték
	Tervezett területhasználat (ha)			
0,1000	Ev	Má	9-3,7=5,3	0,53
0,2590	Ev	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	9-3,2=5,8	2,33
				+2,9

A BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében saját telken belül nem, ellenben a Rákos-patak egykori nyomvonalán jelölt 0292/2 hrsz-ú telken (0,2590 m²) és a változtatással érintett telek egy részén (1000 m²) javasolt véderdő jelölése, így a BIA egyenérték szinten tartása a gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg **BIZTOSÍTOTT**.

6.1.4 Véderdő kijelölése

Miután a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a MATrT 12.§-a értelmében a kijelölés 5%-ának mértékéig véderdő kijelölése szükséges.

MATrT 12. § „(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 véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése alapján számolt területnövekmény 5%-a:

Új beépítésre szánt terület (ha)	Területnövekmény legkevesebb 5%-a (ha)
0,7842	0,04

A 0,7842 hektár újonnan beépítésre szánt terület kijelölése 0,04 hektár kiterjedésű véderdő telepítését teszi szükségessé az idézett jogszabályi előírásnak való megfeleltetéshez. Az előzőekben bemutatott BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölés – a maga összesen 0,359 ha-i kijelölési kötelezettségével – fedezi a területnövekmény 5%-ából származó véderdő kijelölési szükségesség mértékét. Az Étv 7.§ (3) b) pontjának megfelelésével a területnövekményről szóló jogszabályi feltétel úgyszintén **BIZTOSÍTOTT**.

6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok

A tervezési terület teljes területét lefedő Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe nem teszi lehetővé beépítésre szánt terület kijelölését.



A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT) szóló törvény 11. fejezetének értelmében:

„11. A térségi övezetek lehatárolása

22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

...

23. § (2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

6.1.5.1 A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai

A tervezési terület az országos ökológiai hálózat folyosójának területével érintett, melynek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján szerepel a hatályos településrendezési tervekben. Tanulmányterv készítése okán aktualizált adatszolgáltatással nem rendelkezünk, azonban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának interneten elérhető térinformatikai adatbázisa szerint az ökológiai folyosó kiterjedése a vizsgált terület vonatkozásában nem változott, azaz a Pécel 0292/1, 0292/2, 0289/4 hrsz.-ú telkeket érinti.

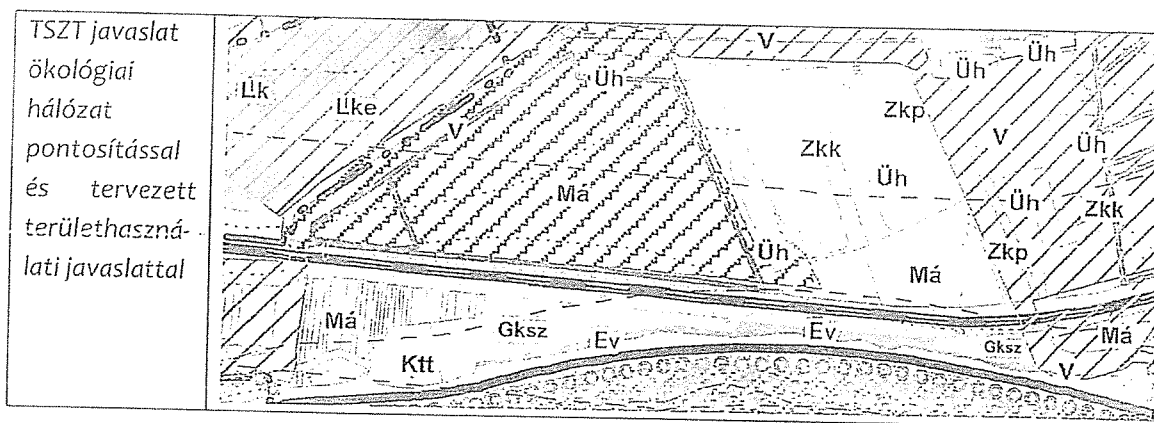
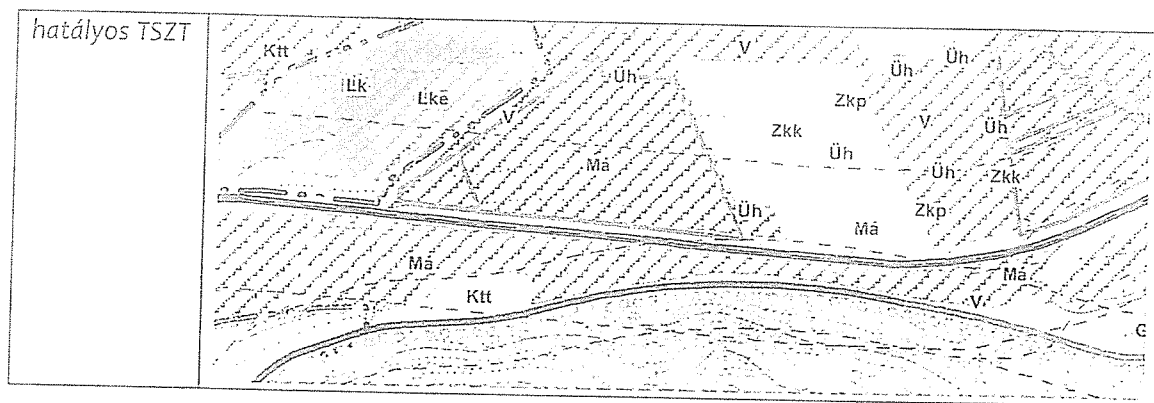
Az ökológiai hálózat folyosója pontosításának kezdeményezését az alábbi körülményekre hivatkozva tártuk a Nemzeti park Igazgatósága elé:

- A jelenlegi kijelölés a Rákos-patak egykor itt húzódó ágát övező növénytakaságok és élőhelyek védelme okán történhetett, mely tényező ma már nem áll fenn. A patak ezen szakasza elterelésre került, miután keletre a vizsgált telek határán, nyugatra néhány telekkel odébb került átvezetésre a vasúti vágányok töltése alatt, épített mederben.
- Az egykori patak meder, mely ma már inkább csak csapadékvíz elvezető árokként funkcionál- közvetlen természeti környezete a Budapest – Hatvan vasútvonal korszerűsítése során jelentős károkat szenvedett, miután a telek felvonulási területként működött néhány évig.



- o A jelenlegi ökológiai hálózati elem két jelentős közlekedési műtárgy közé ékelődve helyezkedik el, ami északról a vasútvonalat, míg délről az Isaszegi út (országos mellékút) nyomvonalát jelenti. Kiterjedése nem jelentős, a telek közepén nincs 10 méter, míg a telek szélein keletről kb. 35 méter, nyugatról 65 méter.

Ökológiai hálózat folyosójának pontosításának javaslata:



A fentebb bemutatottak alapján az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak a megkeresésre adott válaszát jelen dokumentáció 7. EMLÉKEZETŐK című fejezetében csatoltuk. Véleményében kifejtettek szerint a terület természeti értéket nem képvisel, az ökológiai folyosó jelölésének indokoltsága nem megalapozott, így hozzájárul az ökológiai folyosó érintettségének törléséhez a 0292/1, 0292/2 hrsz-ú ingatlanok teljes területéről. A tervezett módosítás mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási Terv módosítását igényli. Az ökológiai folyosó lehatárolásának pontosításával az illetékes államigazgatási szerv (DINPI) egyetértése alapján a módosítás iránya a településrendezési eszközökben **BIZTOSÍTOTT**.

Budapest, 2020. november hó

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

név: Pécel Város Önkormányzata
székhely:
adószám:
telefon:
e-mail:
képviselő: Horváth Tibor, polgármester
mint megrendelő (továbbiakban: Megrendelő),

másrészt

PETIK Bt.
Székhely: 2119 Pécel, Honvéd u.15.
Adószám: 24505138-2-13
Cgj.: 13-06-014187/2
Képviselője: Ocsovay Péter ügyvezető
mint finanszírozó (továbbiakban: Finanszírozó)

harmadrészt

név: SIN EMÍLIA egyéni vállalkozó
Cím: 1038 Budapest, Róza köz 3/A, A./6.
Adószám: 76318807-1-41
bankszámla szám: 11773030-00915564 OTP Bank
mint tervező (továbbiakban: Tervező),

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNY

1. A szerződő Felek a mai napon megállapodnak abban, hogy Megrendelő „Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó eseti TSZT, HÉSZ módosítás” tárgyú megrendelése alapján Tervező elvállalja a fenti településrendezési tervdokumentáció elkészítését a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva/2021.(I.....) számú határozatában rögzítettek szerint, valamint annak határidőre történő átadását Megrendelő részére a településrendezési szerződés végrehajtásának céljából.
2. A TSZT, HÉSZ eseti módosítás 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: Trj. rendelet) eljárási és tartalmi követelményei, valamint Pécel Város közigazgatási területére hatályos településrendezési eszközeinek figyelembe vételével készül.
3. A TSZT, HÉSZ eseti módosítása a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében tárgyalásos eljárásban kerül lefolytatásra, melynek rendjét a Korm. rendelet 42.§-a rögzíti. A partnerségi egyeztetést az Önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetésről szóló szabályzat alapján folytatja le.
4. A tervdokumentáció tervezési díját számla ellenében Finanszírozó teljesíti a melléklet szerint.

5. Tervező kijelenti, hogy a munka elvégzéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezik. Tervező a jelen szerződés I. pontjában megnevezett tervdokumentációt a jelen szerződés mellékletében meghatározott tartalommal és példányszámban adja át a Megrendelőnek. A teljesítés módja: dokumentált közvetlen átadás, vagy a Felek megállapodása szerint elektronikus kézbesítés vagy postai feladás.
6. A településrendezési tervek módosításának szakmai ellenőrzését Király Noémi főépítész látja el.
7. A HÉSZ módosítás tervdokumentációja teljesítésének helye: a Megrendelő székhelye.
A teljesítések határideje: a melléklet szerint.
Tervező jogosult a megjelölt határidők előtt is teljesíteni, ebben az esetben a Megrendelő köteles a terveket átvenni. Megrendelő az átvett terveket az átvételtől számított 5 napon belül szakmailag ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a terveket kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül. A teljesítési határidőt és tervszállítási-, fizetési ütemeket a szerződés melléklete rögzíti.
8. Tervezési díj bruttó 620.000,- Ft, azaz bruttó hatszázhuszezer forint.
9. Finanszírozó előleget nem fizet. A tervezési díj a Tervező teljesítésének, részteljesítésének Megrendelő által történő elismerésével válik esedékessé. Megrendelő az elkészült dokumentum átvételéről Finanszírozót köteles haladéktalanul tájékoztatni.
Megrendelő a szerződés (rész) teljesítésének elismeréséről (teljesítési igazolás) vagy az elismerés megtagadásáról a Tervező (rész) teljesítésétől vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozik. Nyilatkozat hiányában 8 napon túl a teljesítés elismertnek tekintendő.
10. A szerződésszerű (rész) teljesítést követően az ellenszolgáltatás teljesítése átutalással történik. Tervező a teljesítést elismerő állásfoglalás alapján a tervezési díj összegéről számlát állít ki, amelyet Finanszírozó az átvételtől számított 15 napon belül egyenlít ki kamatmentesen oly módon, hogy az összeget átutalja a Tervezőnek a számlában megjelölt számlaszámára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén Finanszírozó késedelmi kamatot fizet a Tervezőnek. A késedelmi kamat mértéke a Ptk. alapján számítandó.
11. Tervező a tervdokumentációkat a hatályban lévő és a tervezésre vonatkozó előírások (szabvány, szabályzat stb.) figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentációk ennek megfelelnek, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű.
A szabványok, szabályzatok, hatósági előírások stb. tervezés során történő esetleges megváltoztatása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Tervező a tervdokumentáció(ka)t az új előírások rendelkezéseinek megfelelően készítse el. Ebben az esetben a Tervező akkor jogosult a változtatásból eredő többletmunka díjára és a teljesítési határidő módosítására, ha a tervdokumentáció(k) módosítására a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárás lezárását követően kerül sor.
Szerződő Felek jelen szerződést ebben az esetben módosíthatják.
12. Megrendelő a településrendezési eszköz készítéséhez tárgyalásos véleményezési eljárást folytat le Trj. előírásai szerint.
13. Megrendelő adatszolgáltatásként Trj. 28/A. § (3) bekezdésben részletezett adatokat legkésőbb a szerződés aláírását követő 8 napon belül, illetőleg további döntéseket igénylő kérdésekben a döntést követő 8 napon belül Tervező rendelkezésére bocsátja.

14. Ha a tervdokumentációk elkészítéséhez jelen szerződésben, illetve Trj. 28/A. § (3) bekezdésben nem részletezett egyéb adatszolgáltatás, vagy intézkedés válik szükségessé, Megrendelő a Tervezőtől kapott felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg a szükséges intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.
15. Megrendelő és Finanszírozó jogosult a tervezési munkát figyelemmel kíséreni, a Tervező kezdeményezésére és értesítésére konzultációkon, tervbírálókon részt venni és az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni.
16. A felhasználás joga
- 16.1 A Tervező által elkészített tervdokumentáció alátámasztó munkarészei a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) 1.§ (2) bekezdése k) pontja értelmében szerzői jogvédett. A Tervező az Szjt. 4.§ (1) bekezdése és 30.§ (1) bekezdése alapján a szerzői joggal kapcsolatos vagyoni jogok jogosultjának tekintendő a fenti szellemi alkotások vonatkozásában.
- 16.2 Jelen szerződés alapján minden további feltétel bekövetkezése nélkül a Tervező által elkészített tervdokumentációk beszerzés és/vagy közbeszerzés kiírásához korlátlanul felhasználható.
- 16.3 Jelen szerződés alapján elkészült tervek alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeinek tulajdonjoga a Megrendelő általi átvétellel és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetésével a Megrendelőre száll át és azok felhasználási jogát is megszerzi. Tervező tudomásul veszi, és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a megvalósítás érdekében a terveket megváltoztató módosítása szükséges– és annak elvégzését a Tervező megfelelő határidőben nem vállalja – úgy Megrendelő a szükséges módosítás elvégzésére más tervezőt bízhat meg.
- 16.4 Tervező jelen szerződés aláírásával az Szjt. 43. § (1) bekezdésének megfelelően abszolút kizárólagos felhasználási engedélyt ad a tervek Megrendelő általi átvételét és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a Megrendelőnek a jelen szerződésben meghatározott tervezési munkákra vonatkozóan.
- 16.5 Tervező jelen szerződés aláírását követően további felhasználási engedélyt nem adhat a tervdokumentációk felhasználására.
- 16.6 Tervező jelen szerződés aláírását követően nem jogosult a tervdokumentációkra vonatkozóan bármilyen tartalmú felhasználási szerződés megkötésére.
- 16.7 Tervező kijelenti, hogy korábban nem kizárólagos felhasználási engedélyt nem adott, illetve amennyiben korábban a Tervező nem kizárólagos felhasználási engedélyt adott harmadik személynek, az nem maradt fenn.
- 16.8 Tervező a jelen szerződésben meghatározott műre, a tervdokumentációkra a Megrendelőnek kizárólagos felhasználási engedélyt biztosít.
- 16.9 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Megrendelő jelen szerződés aláírásával jogot szerez arra, hogy a felhasználási engedély keretein belül Megrendelő a tervek Megrendelő általi átvételét és Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a felhasználás jogát részben, vagy egészben harmadik személyre (személyekre) átruházhatja és az őt megillető felhasználási engedély keretein belül harmadik személynek felhasználási engedélyt szabadon adhat (Szjt 46.§(1) bekezdés).
- 16.10 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a felhasználási engedély kiterjed a mű átdolgozására és többszörözésére is (Szjt. 47. § (1) bekezdés).
- 16.11 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a mű többszörözésére adott engedély a Megrendelőnek jogot ad arra, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja (Szjt. 47. § (2) bekezdés).

- 16.12 A felhasználási szerződés alapján megadottnak kell tekinteni a Tervező hozzájárulását ahhoz, hogy a Megrendelő a mű tartalmáról a felhasználás céljának megfelelő módon a nyilvánosság számára tájékoztatást adjon (Sztj. 10. § (3) bekezdése).
- 16.13 A felhasználási engedély szerinti felhasználást Megrendelő akkor kezdheti meg (a felhasználási engedély hatálya akkor áll be), ha a jelen felhasználási szerződés alapján Tervező részére a díjazás megfizetésre került, a felhasználáshoz semmilyen más feltétel bekövetkezése nem szükséges. A felhasználási engedély hatályának beállításáról haladéktalanul, de legkésőbb a hatály beállításától számított kettő munkanapon belül Tervező igazolási köteles kiadni Megrendelő részére.
- 16.14 Felek kijelentik, hogy a tervezési díj magában foglalja a szerzői jogdíjakat.
17. Tervező a Megrendelő és Finanszírozó által szolgáltatott adatokat és információkat köteles bizalmasan kezelni és azokat más célra, mint a Megrendelő által megrendelt szolgáltatás csak a Megrendelő írásos hozzájárulásával használhatja fel, kivétel a Tervező által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk, illetve információ-rendszer. A tervek munkaközi anyagai, munkapéldányai és tervezetei üzleti titokként kezelendők, azok tartalma nem hozható nyilvánosságra, nem adható át harmadik személy részére csak a Szerződő Felek hozzájárulása esetén. Az elkészült tervek és dokumentációk egyeztetési példányai nyilvánosak. A nyilvánosságra hozott anyag nem tartalmazhat a jogszabály vagy a Megrendelő és Finanszírozó által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat.
18. A Tervező jogosult altervezők igénybevételére, de az igénybevett altervezőért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.
19. Tervező köteles a Megrendelőt és Finanszírozót tevékenységéről és a tervezés menetéről kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy közreműködésének igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények a tervek módosítását teszik indokolttá. A Tervező köteles tájékoztatni a Megrendelőt az általa kezdeményezett egyeztetések, állásfoglalások eredményéről.
20. Megrendelő és a Finanszírozó a szerződéstől bármikor elállhat, kötelesek azonban a tervkészültségi állapotnak megfelelő teljesítési igazolás kiállítására, melyet Tervező a Finanszírozó felé végszámla benyújtásával érvényesíthet.
21. A teljesítési rész-, vagy véghatáridő késedelmes teljesítése esetén Tervező a nettó tervezési díj 2 százalékának megfelelő napi kötbért köteles megfizetni Finanszírozónak. A kötbér összegéről Finanszírozó számviteli bizonylatot állít ki. A kötbér összegét Tervező köteles megfizetni a Finanszírozó által kiállított számviteli bizonylatra, legkésőbb a tervezői számla kifizetési napjáig történő megfizetéssel.
22. A jelen szerződés, valamint az ennek alapján átadott tervdokumentációk módosítása, kiegészítése érvényesen csak cégszerű aláírással ellátva történhet.
23. A jelen szerződés melléklete a szerződés részét képezi.

24. Kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Megrendelő részéről: Király Noémi főépítész
tel:
e-mail:
tel:

Finanszírozó részéről: Ocsovay Péter
tel.: 0620/927 0559
e-mail: petikbt@gmail.com

Tervező részéről: Sin Emília vezető településrendező tervező
tel: 06/30-566-8620
e-mail: kratu.sine@gmail.com

25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései – az irányadók.

26. Jelen szerződés a melléklettel együtt 6 oldalon, 4 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a Megrendelőt, 1 példány a Tervezőt és 1 példány a Finanszírozót illeti meg.

Fentiek tanúsításaként Felek jelen szerződést akaratuk kölcsönös és egybehangzó kifejezéseiként – a szerződés áttanulmányozása, értelmezése és megértése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2021. január

.....
Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

Budapest, 2021. január

.....
Sin Emília egyéni vállalkozó
Tervező

Pécel, 2021. január

.....
Ocsovay Péter ügyvezető
Finanszírozó

A TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK, SZÁLLÍTANDÓ PÉLDÁNYSZÁMOK – TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

<i>1. Partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés lefolytatására</i>	
Tájékoztató a változás irányáról és mértékéről (Telepítési Tanulmányterv)	
Vállalási határidő:	szerződéskötéstől számított 10. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás
Véleményezési idő államigazgatási szerveknek	21 nap
Véleményezési idő a partnereknek	Helyi rendelet szerint
1. teljesítési ütem	
	díj nem kerül felszámolásra
<i>2. Tárgyalásos eljárás tervdokumentációja véleményezésre</i>	
A partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés terviratainak és az eljárás lezárásáról szóló határozat csatolásával.	
Vállalási határidő:	A határozat kézhezvételétől számított 21. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás Megrendelő és Finanszírozó részére
2. teljesítési ütem	
	bruttó 550 000,- Ft
<i>3. Jóváhagyott tervdokumentáció</i>	
Vállalási határidő:	A jóváhagyásról szóló iratok kézhezvételétől számított 7. nap
Pld. számok:	3 -3 pld. CD és papír alapú-, 2 -2 pld CD és papír alapú dokumentáció a Finanszírozó részére
3. teljesítési ütem	
	bruttó 70 000 Ft
összesen: bruttó: 620 000,- Ft	

H.2.N.
2021.05.31.

2021.05.31.

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

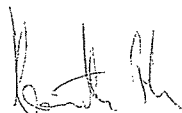
11/259 --18/2021 87


100/2021. (V. 27.) számú határozat:

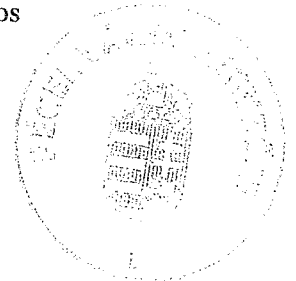
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése alapján, a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 18/2021. (I. 27.) számú határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervvel összefüggő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítással kapcsolatban úgy határoz, hogy

- tudomásul veszi, hogy a partnerektől a tervezettel kapcsolatban írásbeli észrevétel nem érkezett; a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak;
- a partnerségi véleményezési eljárást lezárja, a partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyvet aláírta és gondoskodik a partnerségi egyeztetés véleményezési eljárása eredményének dokumentálásáról és közzétételéről;
- a környezet védelméért felelős szervektől beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítése nem szükséges;
- a jelen döntéssel összhangban született határozatokat, valamint a településrendezési eszközök tervezetének egy-egy papír alapú példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi az állami főépítésznek a tárgyalásos eljárás megkezdésére vonatkozó kérelmével egyidejűleg.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. július 30.


Horváth Tibor
polgármester

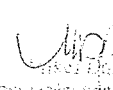

Oláh János
jegyző



Asz eredeti vel mindenhol egyező hiteles másolat.

Dátum: 2021. MAJ 26.

Oláh János jegyző részéről az ügyintéző:


jegyző



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PÉ/AF/00106-29/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása **tárgyalásos eljárás** keretében
kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/259-19/2021

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére
Pécel Város Önkormányzata

2119 PÉCEL
Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

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: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Pécel módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00106-28/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében kiemelt
beruházással kapcsolatosan

Időpont: 2021. október 27.

Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal
1052 Budapest, Városház u. 7.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Pécel Város Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (6) bekezdés szerint, *kiemelt fejlesztési terület ingatlanának területén* – beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor kérte az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Sin Emília, tervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF-TKI/2370-3/2021 és BP/PNEF-TKI/2370-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00669-17/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/2005-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 35100/10244-9/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 13360-3/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Hatósági Főosztály	iktatószám: 14080-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE K/23260-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 01946-0045/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2021-00017-1009/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/3998-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/12851-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1605-10/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.070-8/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/7535-3/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/V/3047-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/1577-12/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest Főváros Önkormányzata	iktatószám: FPH059/1726-25/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nagytarcsa Község Önkormányzata	iktatószám: H/9528-11/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Főépítész	iktatószám: 675-9/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Miniszterelnökség Országos Főépítész	iktatószám: TKF-72/904/2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: A tervezett módosítási szándék ellen kifogást nem emelt. Az alábbi észrevételeket teszem, javításukat kérem:

- Kérjük, hogy a Szabályozási Terv módosításnál az övezethatárokat a jellemző pontokon kottázzák be, mert az övezethatár több helyen nem a telekhatárok mentén van meghatározva. Ezt egyébként helyesen több helyen is megtették.

-
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet 1. §-ban és a 2. §-ban a kiemelt fejlesztési területen kívüli részre, általános szabályok vonatkozásában módosítanák az eredeti HÉSZ szövegezését tárgyalásos eljáráson belül. Az R. 32. § (6) bekezdése szerint a módosítás kizárólag a beruházással érintett, kiemelt fejlesztési területeket érintheti. Ebben a formában nem fogadható el a rendelet. Javasoljuk, hogy az általános részre tervezett módosításokat az új övezeti előírásokhoz helyezték át, így kizárólag a kiemelt fejlesztési területet érintené.
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ új 20. §-a ellentétes az OTÉK rendelkezésével. Az OTÉK alapján az egyes övezetekre előírt paramétereket telkekre kell megállapítani és kiszámítani, nem lehet több övezetbe tartozó telek esetén övezetenként külön paramétereket megállapítani egy telekre.
 - Ezen felül megjegyezzük, hogy a HÉSZ-ben a 13. § foglalkozik a beépítésre szánt területek általános előírásaival. A 20. § már a kisvárosias lakóterületre vonatkozó rész. Ráadásul a tervezet szerint új 20. § lenne, azonban a HÉSZ-nek már van 20. §-a (lehet esetleg 13/A. §).
 - Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint *az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.* Szabadtéri raktározási tevékenységre vonatkozóan nem lehet a HÉSZ-ben szabályokat megállapítani, ezért a rendelet-tervezet 2. § átdolgozása szükséges. A szabadtéri raktározás nem építési tevékenység.
 - Felhívom a figyelmet, hogy a módosító rendelet tervezetének teljes körűen meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.), és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) vonatkozó előírásainak, ezért a rendelet-tervezetet az alábbiak szerint kell átdolgozni:
 - A rendelet-tervezet 3. §-ban az új 80/A. § később 80/1 §-ként szerepel.
 - Az új 80/A. § a) pontjában az előkert méretéről rendelkeznek, de a második mondatrészben már az oldalkerttel foglalkoznak. Kérjük, hogy ezt pontosítsák.
 - A rendelet-tervezet 4. §-ban HÉSZ 1. mellékletét a Jszer. 133. § (5) bekezdése szerint kell módosítani (pl.: A HÉSZ X. melléklete az Y. melléklet szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában). A szelvények lecseréléséről módosító rendeletben nem lehet rendelkezni. Az egységes szerkezetbe történő összedolgozáshoz nem kell rendeletet alkotni.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Várad Tibor
állami főépítész

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



KRATU
INGATLANRENDEZÉS
TANÁCSADÁS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

PÉCEL VÁROS

A 0292/1 ÉS 0292/2 HRSZ-Ú KÜLTERÜLETI INGATLANOKRA VONATKOZÓ



TSZT és HÉSZ eseti módosítása

JÓVÁHAGYÁSRA

tárgyalásos eljárás során beérkezett vélemények alapján pontosított tervdokumentáció

2021. december hó



ALÁÍRÓLAP

Településtervezés:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	
	Juhász Gergely András okl. tájrendező és kertépítő mérnök	
Táj-, és kerttervezés:	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítésmérnök kamarai szám: K 01-5171 TK 01-5171, TR 01 5171	
Közlekedés:	Mobil City Bt. Macsinka Klára okl. építőmérnök 13-1017, KÉ-K, Tkö	
Közműtervezés:	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési szakmérnök TE, TH, TV-01-2418	

2021. december hó



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	- 6 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	- 7 -
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	- 8 -
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	- 13 -
1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása	- 13 -
Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök.....	- 14 -
2. Területrendezési Tervek vizsgálata.....	- 14 -
2.1. Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	- 14 -
2.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 17 -
2.3. Pest Megye Területrendezési Tervének vonatkozó megállapításai	- 18 -
3. A településrendezési eszközök vizsgálata	- 22 -
3.1. Hatályos Településszerkezeti Terv	- 22 -
3.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv melléklete.....	- 23 -
4. Területhasználat vizsgálat	- 25 -
5. Telekvizsgálat	- 25 -
6. Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata.....	- 31 -
7. Környezetvédelem vizsgálata	- 31 -
7.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	- 31 -
7.2. Levegőtisztaság és védelme	- 32 -
7.3. Zajterhelés	- 33 -
7.4. Hulladékkezelés.....	- 33 -
8. Közlekedés vizsgálata	- 33 -
8.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	- 33 -
Országos mellékút.....	- 34 -
- (6+706 – 11+746 km szelvények között).....	- 35 -
8.2 Közúti közlekedés	- 35 -
8.3 Közösségi közlekedés	- 36 -
8.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	- 37 -
8.5 Parkolás.....	- 37 -
9. Közművizsgálat.....	- 37 -
9.1. Víziközművek.....	- 37 -
9.2. Energiaközművek.....	- 38 -
9.3. Táv – és hírközlés.....	- 39 -



10.	Épített értékek vizsgálata – településképvédelmi rendelet	- 41 -
11.	Fotódokumentáció	- 42 -
12.	A Vizsgálatok összefoglalása	- 44 -
12.1.	A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában	- 44 -
12.2.	A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában	- 44 -
12.3.	A területhasználat vonatkozásában	- 44 -
12.4.	Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban	- 45 -
12.5.	A környezetvédelemmel kapcsolatban	- 45 -
12.6.	Az épített értékekkel kapcsolatban	- 45 -
12.7.	A közlekedéssel kapcsolatban	- 45 -
12.8.	A közműellátottsággal kapcsolatban	- 45 -
2.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	- 47 -
1.	A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése	- 47 -
3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	- 49 -
1.	A változtatással érintett terület javasolt területhasználata	- 49 -
2.	A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata	- 50 -
3.	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata	- 51 -
4.	Településképvédelmi rendelet javasolt módosítása:	- 54 -
5.	KÖZLEKEDÉS JAVASLAT	- 54 -
3.1.	Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat	- 54 -
6.	KÖZMŰELLÁTÁSI JAVASLAT	- 55 -
	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat	- 55 -
4.1.	Vízellátás	- 55 -
4.2.	Szennyvízelvezetés	- 55 -
4.3.	Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés	- 56 -
4.4.	Villamosenergia ellátás	- 56 -
4.5.	Megújuló energia	- 56 -
7.	KÖRNYEZETVÉDELMI SZEMPONTOK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	- 56 -
8.	TÁJI – TERMÉSZETI ÉS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK VÉDELME	- 57 -
9.	ZÖLDFELÜLETEK	- 58 -
	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE	- 59 -
1.	A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása	- 59 -
1.1.	A települési térség növekménye	- 59 -
1.2.	Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele	- 59 -



1.3. Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása.....	- 62 -
<i>A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése és a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján számolt BIA érték:</i>	- 62 -
1.4. Véderdő kijelölése	- 62 -
1.5. Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok.....	- 63 -
1.5.1.A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai.....	- 64 -
IRATOK.....	- 66 -



BEVEZETÉS

A TSZT, HÉSZ készítésének célja

A módosítással érintett ingatlan Pécel észak-keleti részén található, 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú külterületi ingatlan természetbeni állapotait valóságban tükröző hasznosításának jogszabályi megalapozásának érdekében készül. A településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási és közlekedési területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő átsorolás szükséges azért, hogy építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. Az átsoroláshoz a telket érintő természetvédelmi védettség (ökológiai folyosó) felülvizsgálata szükséges. A Tulajdonos továbbá a nyugat felől határos telekszomszédokkal közös jogi birtokhatár pontosítását is tervezi a közös megegyezés szerint a természetbeni használatnak megfelelően.

A TSZT, HÉSZ módosításának célja a Pécel Város Önkormányzatának 18/2021.(I.27.) KT számú határozatával elfogadott Telepítési tanulmányban rögzített fejlesztési elképzelések építészjogi megalapozása. A határozat elfogadásával egyidejűleg a két ingatlan kiemelt fejlesztési területté is nyilvánított.

A terület régóta telephelyként működik. A telektől északra fekvő Budapest-Hatvan vasútvonal korszerűsítése 2020 nyarán 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 állapotok, és a valós területhasználattal miatt már nincs létjogosultsága.

A településrendezési eszközök módosítása 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.) tartalmi és eljárási szabályai alapján készült.

A dokumentáció partnerségi egyeztetése lezárult, írásos észrevétel nem érkezett. A környezeti értékelés eseti szükségességének eldöntésével kapcsolatos vélemények bekérése és kiértékelése szintén megtörtént, melynek eredményeként a környezet védelméért felelős szervek annak elkészítését a várható környezeti hatások vonatkozásában nem tartották indokoltnak.

A partnerségi egyeztetésnek-, és a környezeti értékelés készítése eseti eldöntésének lezárásáról a képviselő-testület a 100/2021.(V.27.) számú határozatában döntött. A kapcsolódó iratok a tervdokumentáció mellékleteként csatolásra kerültek.



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztési elképzelések megvalósítását megalapozó

termőföld védelme és BIA egyensúly feltételek:

1. A tervezési területet érintő, átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési ágú terület más célú hasznosításának igénybevétele a termőföld védelméről szóló jogszabályi előírások szerint, a PMK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 15337-3/2020 számon kiadott határozata alapján engedélyezett.
2. A beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölési kötelezettség van, ami nem egyenlő BIA egyenleg szabályból eredő, szintén az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biztosítandó biológiai aktivitás érték szintentartásával. Az erdőkijelölések mértékének nem kell összeadódniuk, azok egymást lefedően tervezhetők.

közlekedés infrastruktúra feltételek:

3. A terület közlekedési kapcsolata jelenleg is biztosított, a 0292/1 hrsz-ú ingatlan az Isaszegi útról kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során korszerűsítve lett, melynek keretében zajvédő fal csillapítja a zaj-, és rezgésterhelést, a környezeti és közlekedési konfliktusok megelőzése végett.

közmű infrastruktúra feltételek:

4. A tervezési területre tervezett hasznosításnak megfelelő, teljes közművesítettségi mértéke szerinti közműellátás biztosítását egyedi közműpótlóval kell kialakítani.
5. A természetben megszűnt árok földhivatali nyilvántartásban történő megváltoztatása vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2021. (...) Kt. sz. határozat

Pécel Város Településszerkezeti Tervének eseti módosítása a .../2021.(...) sz. számú határozatban adott felhatalmazás alapján:

1. Pécel Város Önkormányzata a 320/2014. (X. 9.) számú ÖK. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. sz. mellékletét képező TSZT-1M jelű tervlap szerint a tervezési területre vonatkozóan és a 2. sz. mellékletét képező L-1 jelű leírás szerint módosítja.
2. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet 17. pontja alapján a Pécel települési térségének területe:

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

A változtatások a térségi területfelhasználási kategóriák megváltoztatását sem kiterjedésében sem a kategória vonatkozásában nem eredményezik.

3. A település biológiai egyenértéke nem változik.

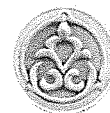
BIA egyenleg biztosításának kimutatása:

Számított BIA érték különbözet					-3,0
hrsz	Telekméret (ha)	Meglévő	Tervezett	BIA mutató	Számított BIA érték
		Tervezett területfelhasználás (ha)			
0292/1	0,6160	Má	Gksz	0,4	0,25
0292/1	0,2682	Má	Ev	9-3,7=5,3	1,43
0292/2	0,0315	Köu	Gksz	0,4	0,01
0292/2	0,2275	Köu	Ev	9-3,2=5,8	1,3
összesen:					+3,0

4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása:

4.1. BATrT 40. § „(1): FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

INDOKLÁS: A területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térség növekmény 20,323 hektár. A módosítással 0,6475 ha beépítésre szánt terület kijelölése történik amely a Város települési térségének 2%-át (20,323 ha) nem meghaladó mértékű, így a települési térség növekményének jogszabályi feltétele BIZTOSÍTOTT.



4.2. 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. és 11.§(1): FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

INDOKLÁS: A 0292/1 és 0292/2 hrsz ingatlanok más célú hasznosításának igénybevétele a termőföld védelméről szóló jogszabályi előírások szerint, a PMK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 15337-3/2020 számon kiadott határozata alapján engedélyezett.

4.3. MATrT 12. § „(3) FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

INDOKLÁS: A 6475 m² újonnan beépítésre szánt terület növekmény 5%-ából származóan 324 m² kiterjedésű véderdő kijelölése szükséges, melynek mértékét a BIA szinten tartás okán kijelölésre kerülő, összesen 4957 m² véderdő fedezi.

5. Ökológiai hálózat pontosítása történik: a DINPI 5401-1/2020 ügyiratszámú levelének hozzájárulása alapján a 0292/1 és 0291/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően az ökológiai folyosó övezet törléséhez hozzájárult, adatbázisában átvezette azt.
6. Jelen határozat a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Horváth József
polgármester

Oláh János
jegyző

PÉCEL VÁROS

A 0292/1 HRSZ-Ú

**KÜLTERÜLETI INGATLANRA
VONATKOZÓ**

**TSZT, HÉSZ eseti
módosítása**

"H" módosításának

**3. melléklete: TSZT-2 jelű
SZERKEZETI TERVLAP**

M 1:2000

JELMAGYARÁZAT:

**Módosítással érintett terület
határa**

TERÜLET FELSZÁMLÁLÁSI MŰK

BEEPÍTÉRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLET

GkSz

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET

BEEPÍTÉRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

KÖ.

KÖZÜTKÖZLEKÉSI TERÜLET

KÖ.

KÖTŐTTPALYÁS KÖZLEKÉSI TERÜLET

ERŐTERÜLET

EV

VÉDELMI ERŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Mh

AL-TALAJOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VEZETÉSKÖZBÍRÓ TERÜLET

V

VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI

Dinamikus működésben álló kábelvezeték

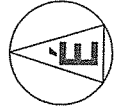
KÖZLEKEDÉS

KÖZÜTKÖZLEKÉSGÉP

helyjelölés

KÖTŐTTPALYÁS KÖZLEKÉSGÉP

vezetékjelölés



Közeledéstervezés

Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 Csoái, Bocza utca 2.
Macskinka Kft-ra
okl. építőmérnök
13-107; KEK; TKD

Közműtervezés

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök, okl. településmérnök
okl. városépítési szakmérnök
TE, TH, TV-01-2418

Táj-, és zöldfelületrendezés

Juhász Gergely András
Tájrendező és kertépítő mérnök

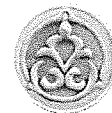
Településtervezés

Sin Emília
vezető településtervező tervező
területrendező tervező
kamarai szám: T/1/ 01-4657/1,
TR 01-4657

Megrendelő

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával



határozat 2. számú L-1 jelű melléklete

1. A szerkezeti terv leírásának 2. Fejezetének 2.1. pontjában közölt táblázata az alábbi 6. ponttal egészül ki:

sorszám:	Terület	Helyrajzi szám	TSZT területfelhasználás módosítás	
	ha	hrsz	hatályos	tervezett
6. területfelhasználás változások				
Beépítésre szánt terület kijelölés	0,6160	0292/1	Má	Gksz
	0,0315	0292/2	Köu	Gksz
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás	0,2682	0292/1	Má	Ev
	0,2275	0292/2	Köu	Ev
6.Összesen:	1,1432			

2. A szerkezeti terv leírásának 3. fejezete az alábbi 3.2. ponttal egészül ki:

2021. évi eseti tárgyalásos eljárás keretében 0292/1 és 0292/2 hrsz vonatkozásában			
Területfelhasználás	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha) kiinduló állapot	2021 évi változása (ha)	2021. évi területfelhasználás
erdő területek (E)	864,32	+0,4957	864,81
Általános mezőgazdasági terület (Má)	2636,27	-0,8842	2638,38
Közúti közlekedési terület (Köu)	40,37	-0,2590	40,11
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	99,03	+0,6475	99,68



RENDELET TERVEZET

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (...) számú önkormányzati
rendelete Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés pontjában adott felhatalmazással, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: "R") „5. Beépítésre szánt területek általános előírásai” című fejezete az alábbi 80/A.§-al egészül ki:

„80/A.§ Az Isaszegi út – Rákos patak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

- a.) Az építési övezetben kizárólag: mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási-, iroda-, kereskedelmi-szolgáltató-, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el.
- b.) Az építési övezetben a HÉSZ 80.§-ában előírtakat nem kell alkalmazni.
- c.) Az építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni.
- d.) Beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3,0 méter szélességben, a TKR szerint kell megvalósítani.
- e.) A területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani és aburkolt felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.”

2.

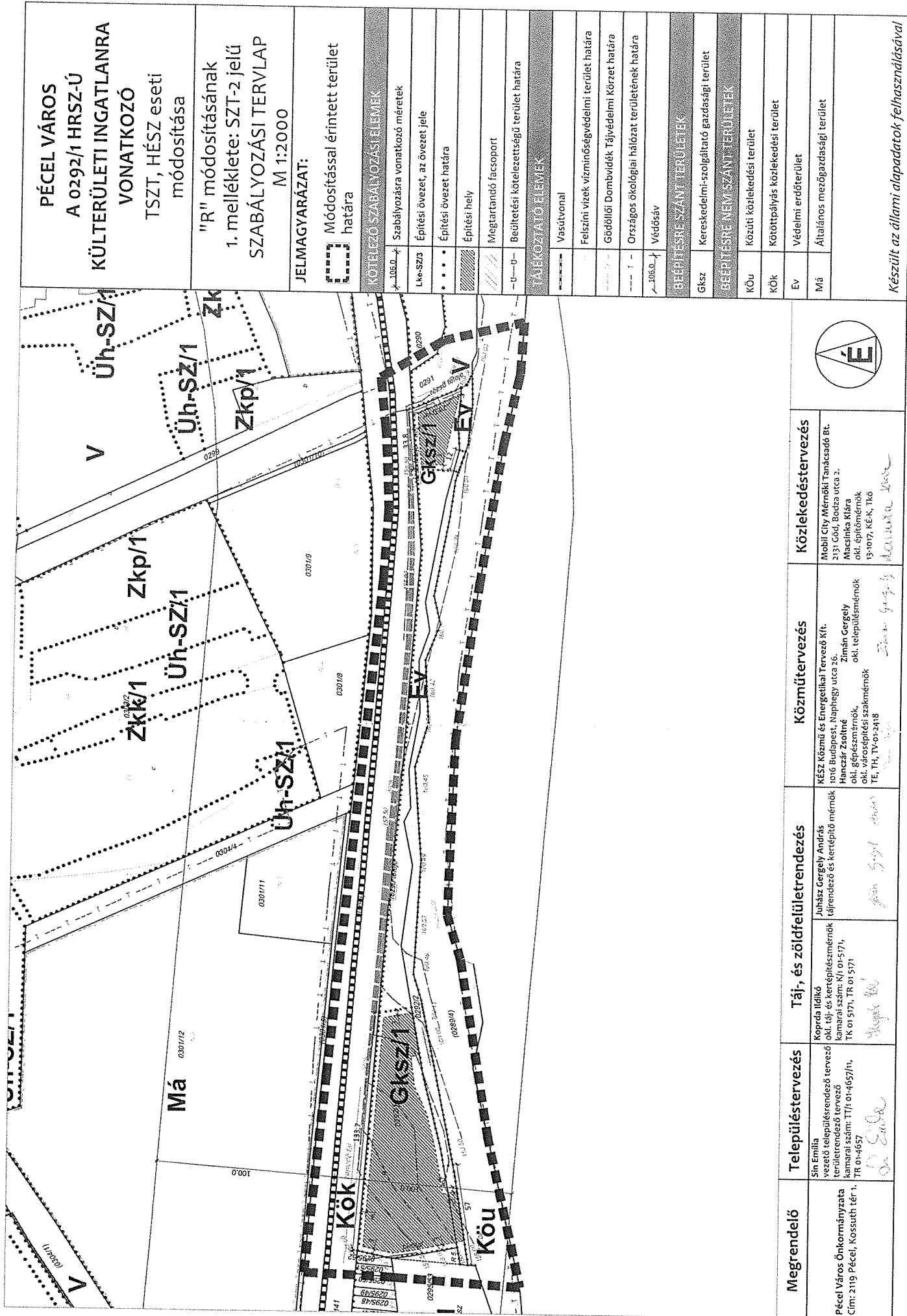
Az „R” 1. számú mellékletének C4 és D4 jelű szelvénye és Jelmagyarázata a jelen rendelet 1. számú mellékletének SZT-M1 jelű módosító szabályozási tervlap és jelmagyarázat tartalma szerint módosul.

3. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Horváth József
polgármester

Oláh János
jegyző



PÉCEL VÁROS
A 0292/1 HRSZ-Ú
KÜLTERÜLETI INGATLANRA
VONATKOZÓ
TSZT, HÉSZ eseti
módosítása

"R" módosításának
 1. melléklete: SZT-2 jelű
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
 M 1:2000

JELMAGYARAZAT:
 Módosítással érintett terület
 határa

- KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- 106.0-+ Szabályozásra vonatkozó méretek
 - Lko-SZ/3 Építési övezet, az övezet jele
 - Építési övezet határa
 - ////// Építési hely
 - ////// Megtartandó facsoport
 - 0-0-0- Beültetési kötelezettségű terület határa
- TÁJROKZATÓ ELEMELK**
- Vasútvonal
 - Felszíni vizek vízminőségvédelmi terület határa
 - Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
 - Országos ökológiai hálózat területének határa
 - 106.0-+ Védősáv

- BÉPÍTÉSRÉ SZANT TERÜLETÉK**
- Gkszi Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- BÉPÍTÉSRÉ NEM SZANT TERÜLETÉK**
- Köü Közüti közlekedési terület
 - Kök Kötőpályás közlekedési terület
 - Ev Védelmi erdőterület
 - Má Általános mezőgazdasági terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megrendelő	Településtervezés	Táj, és zöldfelületrendezés	Közműtervezés	Közelkedéstervezés	
Pécel Város Önkormányzata Cím: 2119 Péceli, Kossuth tér. 1.	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: K/1 01-5171, TK 01 5171; TR 01-4657/1n, TR 01-4657	Koprida Ildikó okl. táj- és kertépítésmérnök kamarai szám: K/1 01-5171, TK 01 5171; TR 01-5171	Juhász György András lejtrendező és kertépítő mérnök okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök TE, TH, TV-01-2418	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. 1076 Budapest, Naphegy utca 36. Hanczár Zsoltné Zimán György okl. gépészmérnök, okl. településmérnök TE, TH, TV-01-2418	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt. 2131 Göd, Bodza utca 2. Macskinka Klára okl. építőmérnök 13-1017, KE-K, TH-K 13-1017, KE-K, TH-K



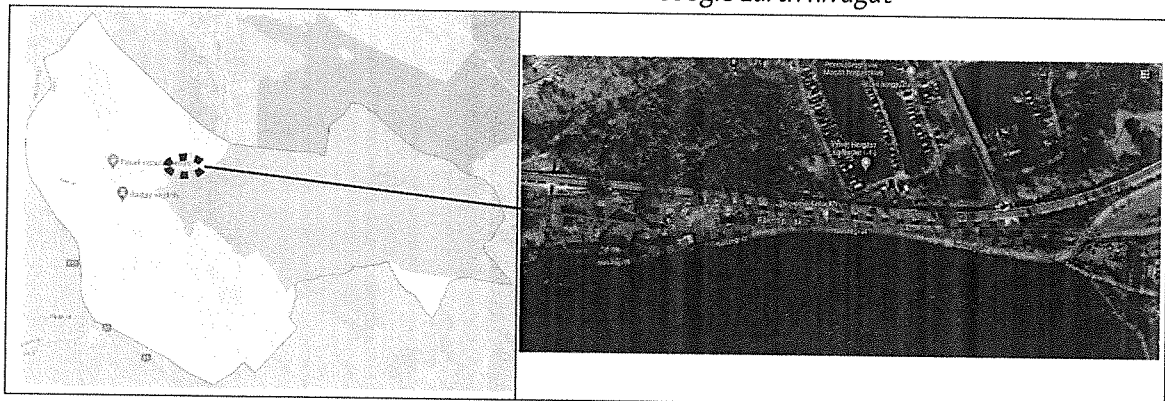
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

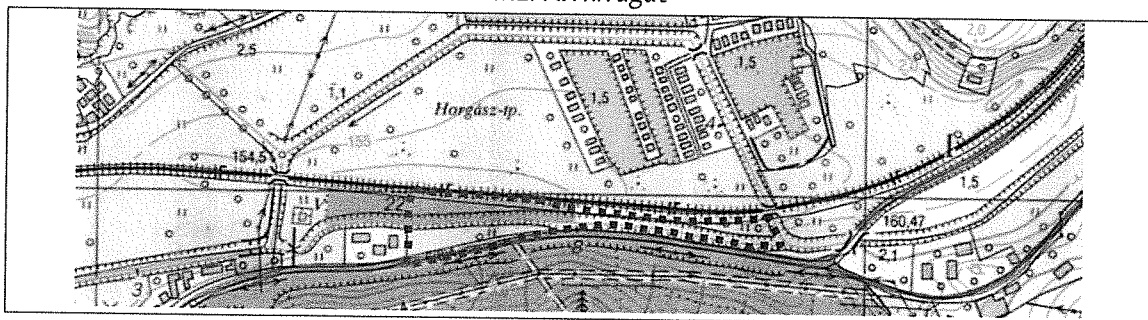
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, észak-keleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal. Térségi elhelyezkedése és településhálózati kötöttsége a budapesti agglomeráció településrendszerének keretében értelmezhető, mivel Pécel a Budapest körüli városi jogállású településekből álló „kertvárosi gyűrű” része.

A tanulmánytervben vizsgált tervezési terület a város észak-keleti részén, Pécel vasútállomástól keletre található, Pécel külterületén a vasúti nyomvonal és az Isaszegi út között elterülő részén. A vizsgálattal érintett területet a 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú telkek képezik, melyet megközelíteni Pécel városközpontja felől az Isaszegi útról lehet. A terület jelenleg telephelyként működik. A tervezési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek északi szomszédságában a vasúti nyomvonal és horgász telephelyek, déli irányból az Isaszegi út és erdőterületek jelennek meg. Az érintett területet nyugati és keleti irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, de a két szélén a Rákos-patak nyomvonala veszi körbe.

A tervezési terület lehatárolása – Google Earthi kivágat



MEPAR kivágat





Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

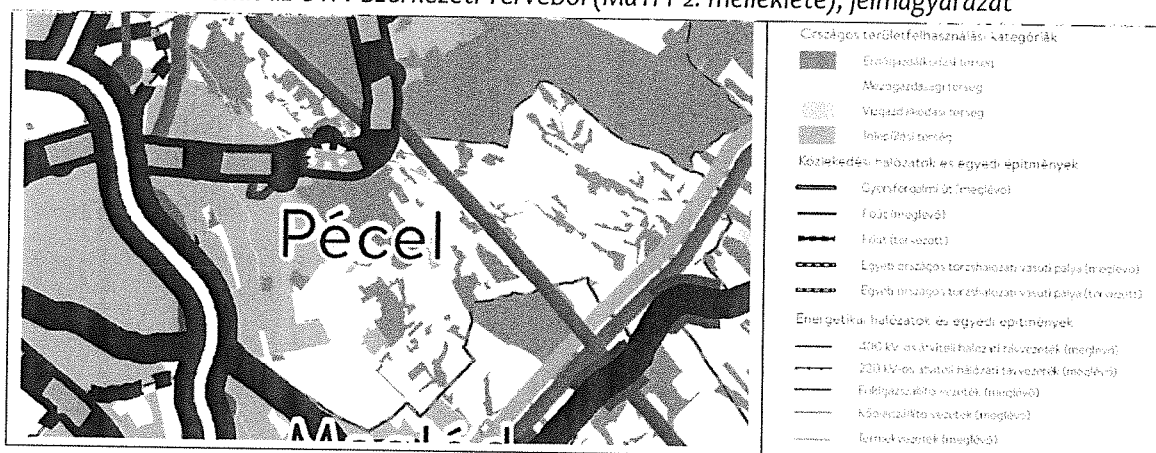
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelet (TKR)

2. Területrendezési Tervek vizsgálata

2.1. Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel Város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat



Pécel nyugati határán fut az Mo gyorsforgalmi autótút, mely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati vasútvonal egy állomással érinti. A Rákospatak mentén található az országos kerékpárútvonal tervezett nyomvonala is. A Város területének keleti részén 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut, míg nyugatról 220 kV-os átviteli távvezeték határolja. A település nyugati részét keresztülszelve észak-déli irányban



földgázszállító vezeték és kőolajszállító vezeték nyomvonalát jelöli a terv. Meglévő termékvezeték és földgázszállító vezeték nyomvonala a város keleti részén is elhalad. A tervezési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek északi határán fut az **országos vasúti törzshálózati vasúti pálya meglévő nyomvonala**.

Pécel érintettsége az országos övezetekkel:

Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)	Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)	
Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)	Kivonat az OTrT Világörökségi és várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)	Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettség a településnek:

--	--	--



Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból
Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	IGEN	IGEN
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	IGEN	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	IGEN
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a tervezési területet az **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**, a **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**, a **Tájképvédelmi terület övezete** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete** érintik.

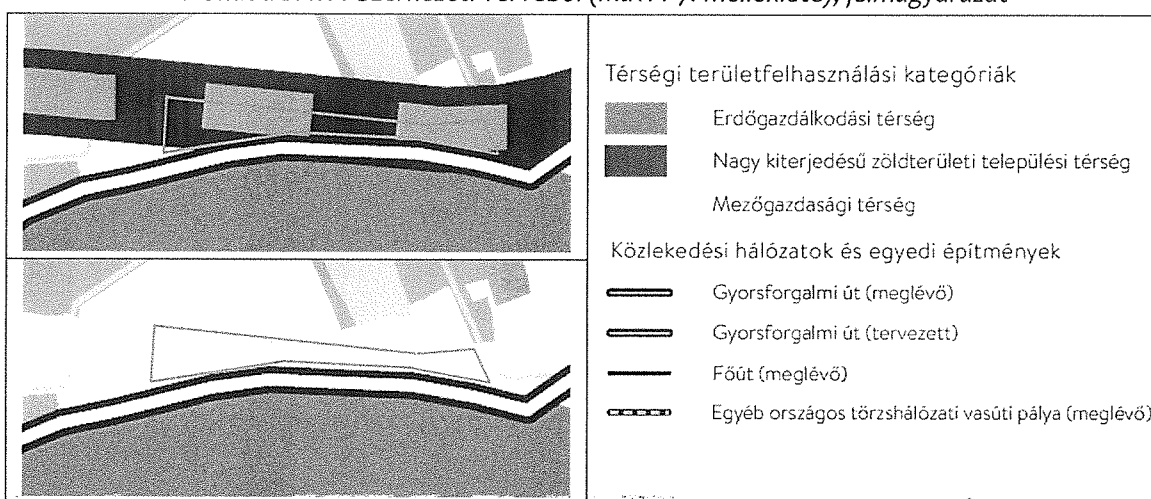


2.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Tervén a fejlesztési terület:

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



A változással érintett terület mezőgazdasági térségbe sorolt, amelyet északról meglévő országos törzshálózati vasúti pálya hálózati eleme, míg délről meglévő főút hálózati eleme határolja.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége a településnek:

Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból



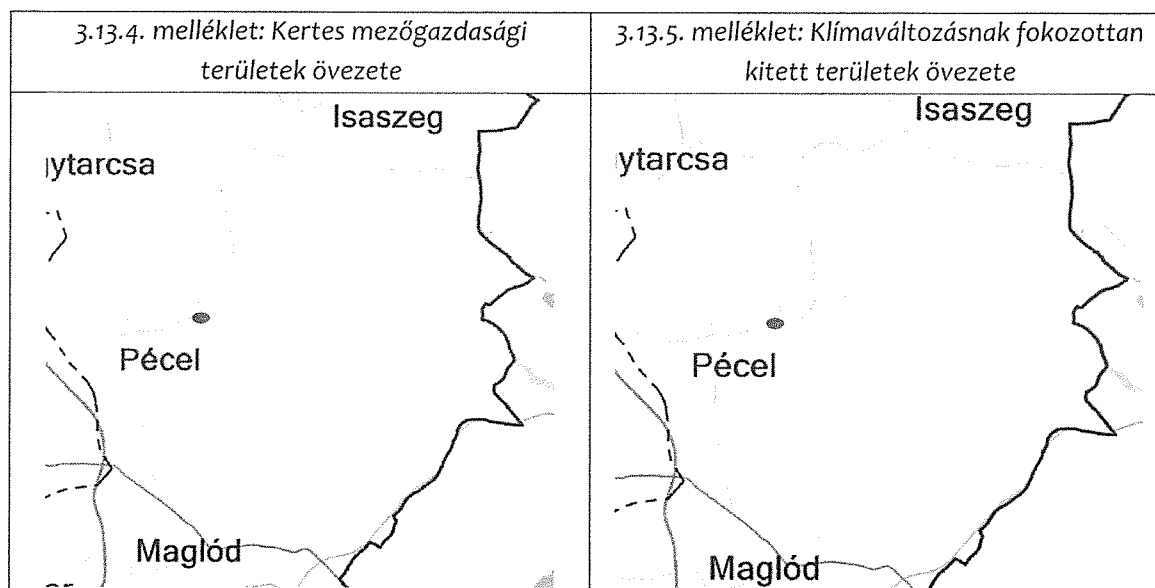
Budapesti Agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

A tervezési terület a Budapesti Agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel **nem érintett**.

2.3. Pest Megye Területrendezési Tervének vonatkozó megállapításai

Pest megye egyedileg meghatározott, a Budapest Agglomeráció településeire is hatályos megyei övezetei: <ul style="list-style-type: none">• 3.11.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete• 3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete• 3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete• 3.13.4. melléklet: Kertés mezőgazdasági területek övezete• 3.13.5. melléklet: Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	3.11.1. melléklet: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

3.13.2. melléklet: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	3.13.3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



A tervezési terület az Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetével és a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett.

A Területrendezési Tervek vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”



Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- 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 olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

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

(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 véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

MATrT (HARMADIK RÉSZ – BATrT):

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési eszközökben 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,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.

...

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

...

„39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”



A települési térség növekménye

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben 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.”

...

Az OTrT és a BATrT a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

...

„44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.



(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint)

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Pest Megye területrendezési tervének egyedi megyei övezetire vonatkozó előírások:

Az érintett övezetek a tervezett fejlesztés vonatkozásában nem relevánsak, ezért a vonatkozó előírások részletezésétől eltekintettünk.

3. A településrendezési eszközök vizsgálata

3.1. Hatályos Településszerkezeti Terv

Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a tervezési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.

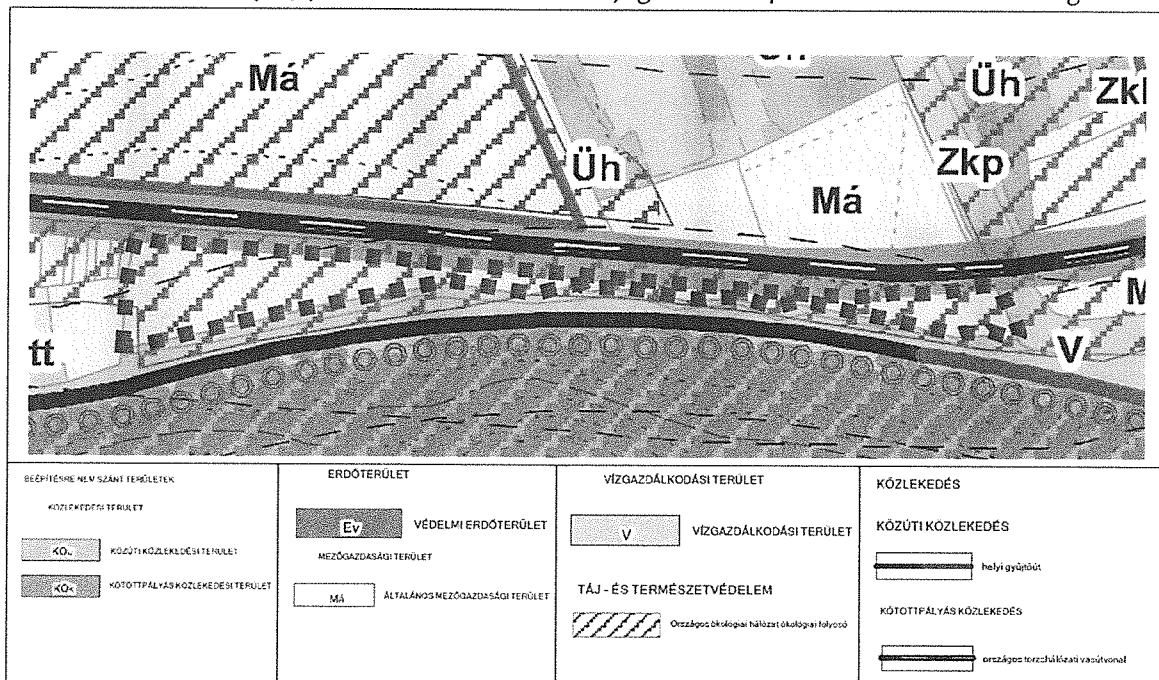
A tervezéssel érintett területet északi és déli irányból beépítésre nem szánt Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk), valamint Közúti közlekedési terület (KÖu) határolja, nyugat felől (Má) – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg keletről a Rákos-patak menti Vízgazdálkodási terület (V) képezi határát.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásmedre mentén került lehatárolásra.

A tervezési terület közúti megközelítését jelenleg a 0289/4 hrsz-ú (KÖu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Isaszegi út adja, mely Pécel városközpontjából keleti irányba haladva kb. 1,0 km-re kifelé található külterületen. Az országos közúttal párhuzamosan, annak déli oldalán tervezett térségi/kistérségi kerékpárutat jelöl a hatályos Településszerkezeti Terv. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Kötöttpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan között közlekedő személy és gyorsvonatok menetrendszerűen közlekednek. A vasútállomás Pécel belterületén, a tervezési területtől a városközpont felé nyugatra haladva kb. 1,3 km-re található.



Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat



3.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv melléklete

Pécel Város képviselő testülete a 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a tervezési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

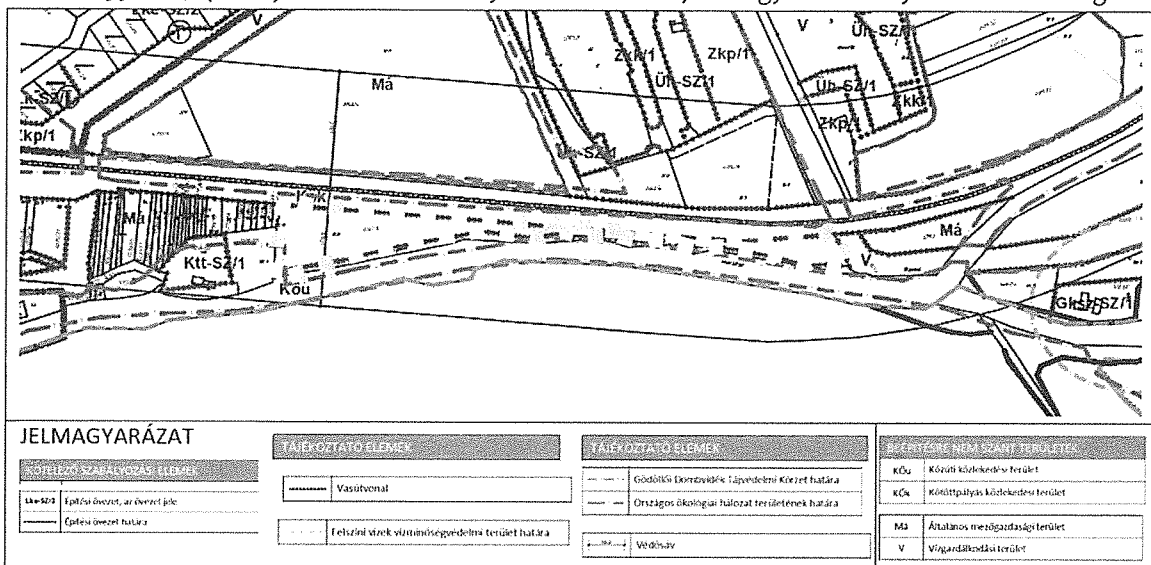
A területet északról és délről KÖk és KÖu jelű Köttötpályás közlekedési terület, valamint Közúti közlekedési terület övezet határolja, nyugatról pedig további Má jelű általános mezőgazdasági övezet veszi körbe. Keleti oldalról beépítésre nem szánt Vízgazdálkodási terület (V) határolja.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat területének ökológiai folyosója, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásiránya mentén lett lehatárolva. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik. A terület továbbá a vasútvonallal párhuzamosan húzódó 100-100 méteres védősávján belül helyezkedik el.

A területet csak nyugati-keleti irányból lehetséges megközelíteni, a 0289/4 hrsz-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület, Isaszegi út irányából. A tervezési terület Pécel külterületén a városközponttól keleti irányba kifelé kb. 1,0 km-re található. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Köttötpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan vasútvonal található.



Pécel 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv - kivágat



A tervezési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

„171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

172. § Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,
- csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partjától számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó



- épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
 - c. a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
 - d. a beépítés módja szabadonálló,
 - e. az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
 - f. a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.”

4. Területhasználat vizsgálat

A tervezéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település központjától keleti irányba fekszik. A területet északról és délről közlekedési területek határolják, vasúti, valamint közúti közlekedési területek. Nyugatról mezőgazdasági területek, keletről pedig a Rákos-patak területének kijelölt ingatlan.

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 9011 négyzetméternyi rétként nyilvántartott területével.

A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan. Az építkezés idén nyáron fejeződött be, melynek eredményeként a növényállomány jelentős része megsemmisült a tereprendezés miatt, ami a nehézgépjárművek mozgatása és parkoltatása miatt vált szükségessé. A faállomány a Rákos-patak egykori ága mentén maradt meg.

5. Telekvizsgálat

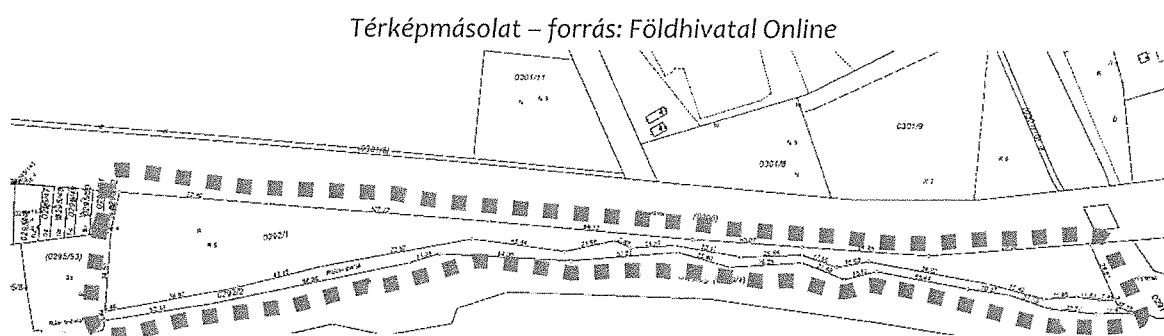
A 0292/1 hrsz-ú telek 0,9011 hektárnyi területe R5 minőségi osztályba sorolt **átlagosnál gyengébb minőségű rétként** van nyilvántartva, melyet délről a Rákos-patak korábbi nyomvonalának fenntartott 0292/2 hrsz-ú telek, kelet felől a patak természetbeni medrével megegyező 0291 hrsz-ú, míg nyugatról a 0295/52 és 0295/53 Sz4 minőségi osztályba tartozó ingatlanok, északról a vasút telke veszik körbe.

hrsz	telekméret (m ²)	művelési ág
0292/1	9011	rét 5
0292/2	2590	Rákos patak



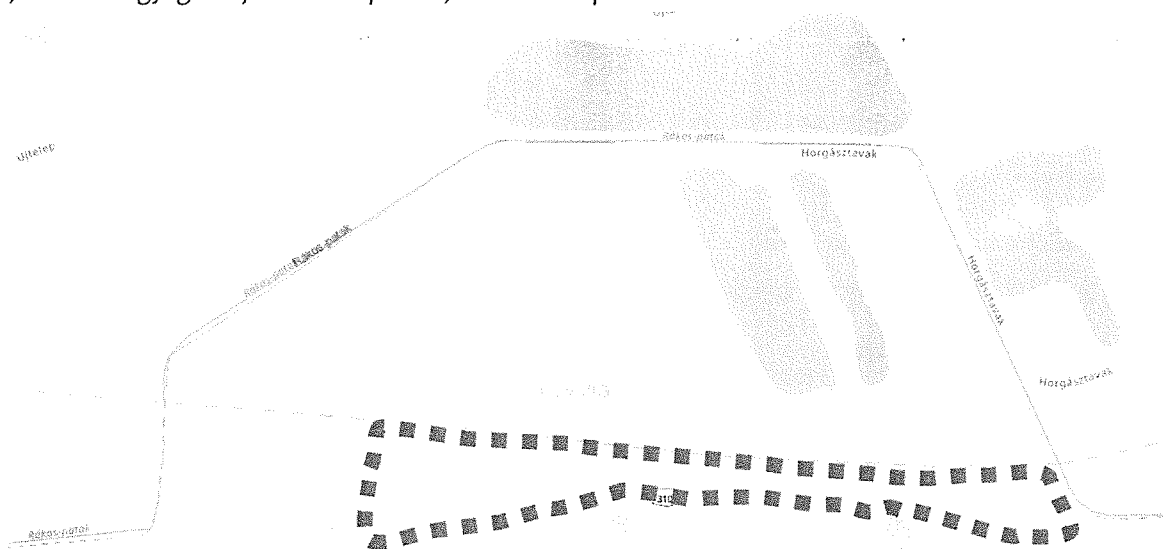
A felvonulási területként történő telekhasználatot követően az illetékes földhivatal felé benyújtott végleges más célú hasznosítási kérelem elfogadásra került a 15337-3/2020 számú határozat szerint, így a tervezett hasznosításnak földvédelmi szempontú akadálya nincs.

A Rákos-patak egykori ágának tulajdonosa az Önkormányzat, aki a tervezett fejlesztések államigazgatási szakmai szempontú támogatása esetén el kívánja adni azt a 0292/1 hrsz-ú telek tulajdonosa részére.



A Rákos-patak felhagyott szakasza a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság nyilvántartásában a térkép kivágat szerint nem szerepel.

forrás: vízügyi geoinformatikai portál , hibrid térkép



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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:792885/4/2020

2020.06.24

Szektor : 61

PÉCEL
Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Széljegy: 10254/2010 2010.05.19

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8740 (m2) törölő határozat:999948/1996.01.03
Földrészlet területe változás előtt: 8322 (m2) törölő határozat:351/2002.2002.09.25.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. rét	5	9011	17.21	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 49228/2000.07.13
törölő határozat: 49228/2000.07.13

jogcím: földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: RÁKOSVÖLGYE MEZŐGAZDASÁGI ÉS IPARI SZÖVETKEZET
cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER Pesti út 474
törzsszám: 10107359

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 33818/2005.01.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13
törölő határozat: 33818/2005.01.31

jogcím: részaránykivitel
jogállás: tulajdonos
név : Szűcs Géza Pálné
sz.név: Szever Mária Terézia
szül. : 1943
a.név : Zavaros Mária
cím : 2119 PÉCEL Napsugár utca 76.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/2005.01.31

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Baranyi Éva
szül. : 1974
a.név : Alexa Éva
cím : 1173 BUDAPEST Pesti utca 164.III/22.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13
Önálló szöveges bejegyzés 14/2892 sz. részarány terhére kiadott föld.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 792885/4/2020

2020.06.24

Szektor : 61

PÉCEL

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 351/2002. 2002.09.25.

Önálló szöveges bejegyzés térkép kiigazítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 79 2894/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 53

Külterület 0292/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv.	adatok ha m2 k.fill
Földrészlet területe változás előtt:	3445 (m2)	törölő határozat: 999948/1996.01.03			
Földrészlet területe változás előtt:	3015 (m2)	törölő határozat: 30596/2001.01.08			
1. Kivett Rákospatak	0	2590	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35988/1992.06.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30596/2001.01.08
Önálló szöveges bejegyzés területcsökkenés, 425 n.méter, beolvadt a 0295/53 és 0295/55 hrszba.

TULAJDONI LAP VÉGE



6. Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A területet azonban teljes egészében lefedí az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és érinti a Tájképvédelmi terület övezete is. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik.

A vizsgált terület területhasználata megváltozott az idők során. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek okán a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárulását adta az ökológiai háló pontosítására, melynek eredményeként a vizsgált terület ökológiai hálózati érintettsége megszűnik.

7. Környezetvédelem vizsgálata

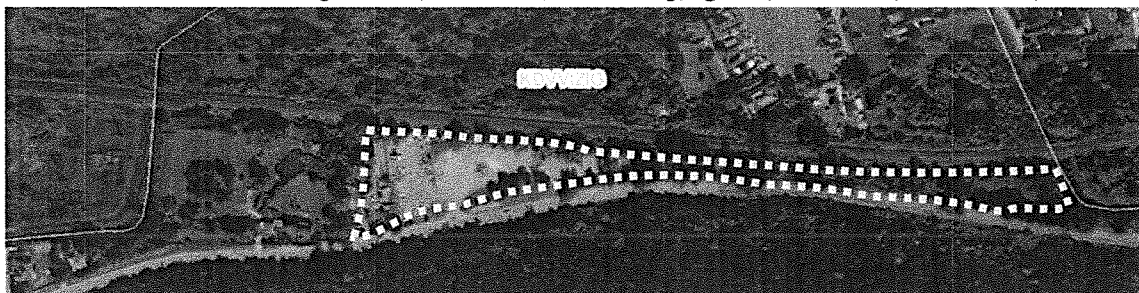
7.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.

Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, területét nyugati – keleti irányban a Rákospatak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². A Rákospatak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú. A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.

A tervezési területen belül felszíni vízfolyás nem található, ellenben a Rákospatak eredeti nyomvonalának kijelölt 0292/2 hrsz-ú telek a déli határon párhuzamosan halad. Mint az a Vízügyi Igazgatóság adataiból is látszik, a patak meder északi irányba lett elterelve a horgásztavak felé, így a nyomvonala a tervezési terület nyugati határán, a vasúti pálya alatt észak felé halad el, majd a tervezési terület keleti szélén tér újra vissza. A közvetlen környezetben a felszíni-, és felszín alatti vizeket, valamint a talajt érintő szennyezőforrás nincs.

Vízügyi térkép – forrás: forrás:vízügyi geoinformatikai portál , ortofoto térkép





7.2. Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen a légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értékét.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO_2 , PM_{10} tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg. Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0292/1 hrsz-ú tervezési területen és közvetlen környezetében nem található légszennyező pontforrás. Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható, azonban a 3103-as számú közútnak az Isaszegi úti szakasza – mely a tervezési terület mellett halad el – a kelet-pesti agglomeráció települései között fontos



összekötő út, így a forgalmasabb út légszennyezése érinti a területet. A telítetlen szénhidrogének pedig közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. További légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés említhető meg.

7.3. Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.

A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. A Budapest – Hatvan vasúti pálya vonalas zajforrásnak tekinthető, mely közvetlen környezetében mindenképpen magas a vasúti eredetű zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró az Isaszegi út vonalán is, hiszen összekötő úti funkciót tölt be. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő.

A jelenlegi tervezési terület környezetében zajterhelés ugyan jelentkezik, mivel a terület közvetlenül a vasútvonal és az 3103-as számú közút Isaszegi úti szakasza között helyezkedik el. A vasúti pálya túloldalán és a vizsgált terület felől egy szakaszon zajvédő fal épült, a jelentős zavaró zaj-, és rezgés csillapítására.

7.4. Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított.

A tervezési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.

8. Közlekedés vizsgálata

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

8.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

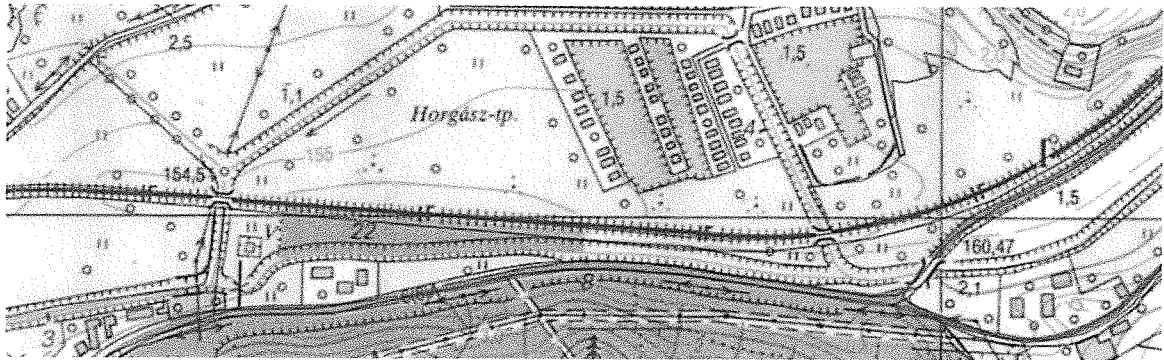
Közúti kapcsolatok

Pécel a budapesti agglomeráció keleti oldalának egyike települése, amely közvetlenül az Mo autópályán mentén, annak keleti oldalán található, Maglód városától északra. A városon



két országos mellékút halad keresztül, amelyek a térségi közúti kapcsolatokat biztosítják: a 3103. j. Rákoskeresztúr – Isaszeg – Gödöllő összekötő út és a 31. sz. főút irányából érkező 31102. j. Pécel bekötőút.

A tervezési terület a város keleti részén helyezkedik el, egy keskeny területsávban a vasútvonal és az Isaszegi út között. A 3103. j. út biztosítja a terület (és a város) közvetlen gyorsforgalmi úti kapcsolatát, mivel különszintű csomópontot képez az M0 autópályával, ahonnan szinte minden ország rész megközelíthető a gyorsforgalmi úthálózaton.



A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület közúthálózati kapcsolata:

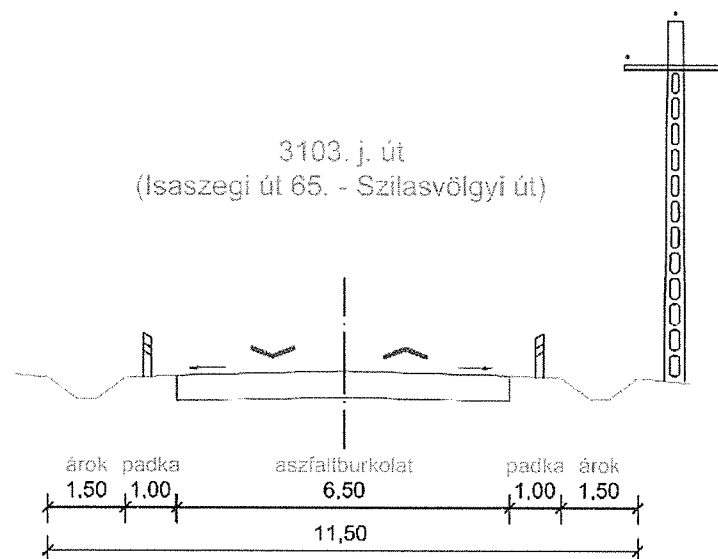
Országos mellékút

- 3103 j. út (Rákoskeresztúr – Isaszeg – Gödöllő összekötő út)
- Útkategória: K.V.A.

Az útszakasz a település belterületén kívül, külterületi jelleg, 2x1 forgalmi sávval, aszfalburkolattal és kétoldali nyílt árokkal kialakított.

A vizsgált terület egyetlen kapubehajtóval nyílik az országos mellékútra, a nyugati oldalon.

Az Isaszegi út érintett szakaszán a forgalmi terhelés sokkal kisebb, mint az út belterületi szakaszán (annak kb. 25 %-a).





Forgalmi terhelés

Az alábbi táblázat a 3103. j. út átlagos napi forgalmát (ÁNF) mutatja a tervezési szakaszon. (Az adatok az országos közúthálózatot kezelő Magyar Közút Nonprofit ZRt. által 2019. évre közzétett adatbázisból származnak.)

3103 j. út (Rákoskeresztúr – Isaszeg – Gödöllő)

- (6+706 – 11+746 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2102	602	41	0	38	32	7	37	1	55	58	5	3166

Kapacitásszámítás:

A vonatkozó útügyi műszaki előírás (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” – e-UT 03.01.11.) szerint:

Külterületen 2x1 forgalmi sávok esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság: 1400 Ejm/h kétirányban, az eltűrhető: 2000 Ejm/h kétirányban.

$F = 317 \text{ Ejm/h} < 1400 \text{ Ejm/h}$, vagyis az érintett útszakasz jelentős kapacitástartalékkal rendelkezik.

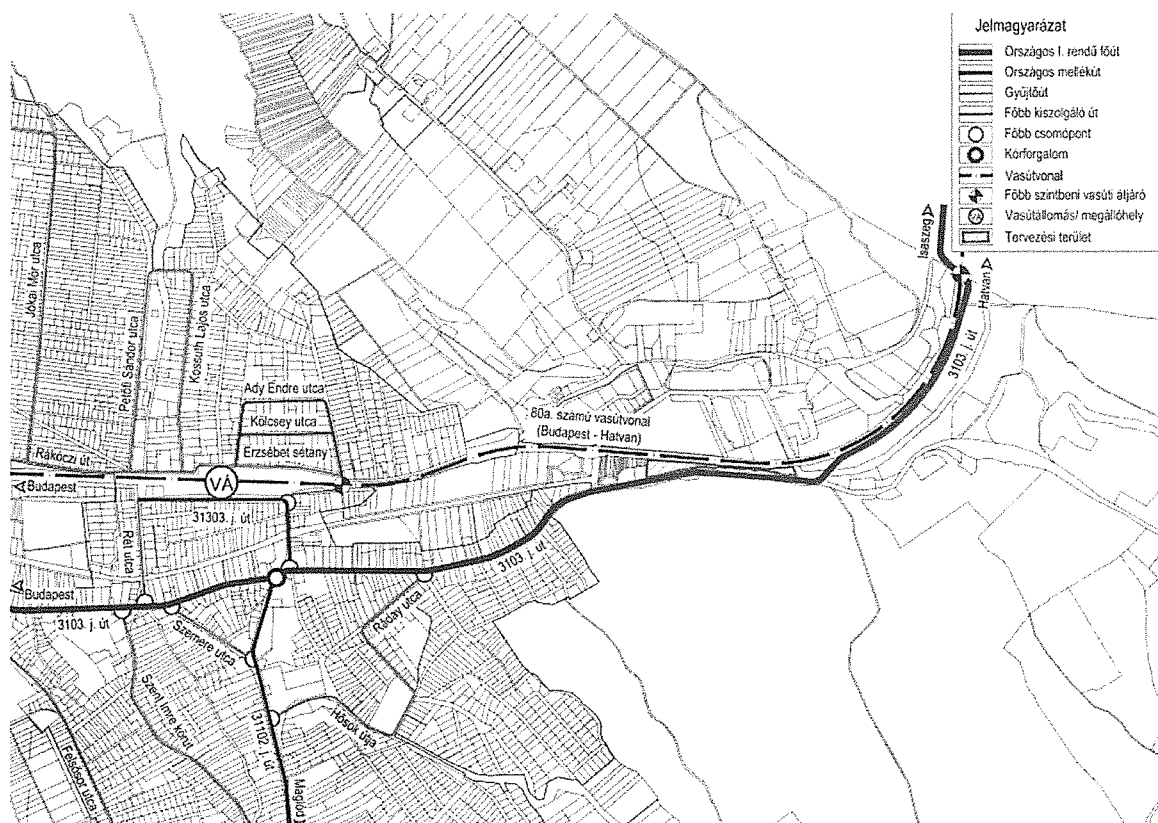
Kötőpályás kapcsolatok

A 80. sz. (Budapest – Hatvan – Miskolc - Sátoraljaújhely) vasútvonal a tervezési terület északi határát alkotja. Legközelebbi megállója Pécel vasútállomás, kb. 1,50 km távolságban a területtől.

8.2 Közúti közlekedés

A tervezési területet egyedül a 3103. j. országos összekötő út érinti, amely annak déli határán halad.

A terület és a város fő úthálózati elmeinek kapcsolatát az alábbi úthálózati ábra mutatja:



Pécel, meglévő közlekedési hálózat

8.3 Községi közlekedés

9.3.1. Közúti közösségi közlekedés

A tervezési területet a következő autóbusz-viszonylat érinti:

- 484 Budapest, Örs vezér tere – (Pécel – Isaszeg-) Dány, autóbusz-forduló (04:45 – 22:45 között 20-30-60 percnként közlekedik)

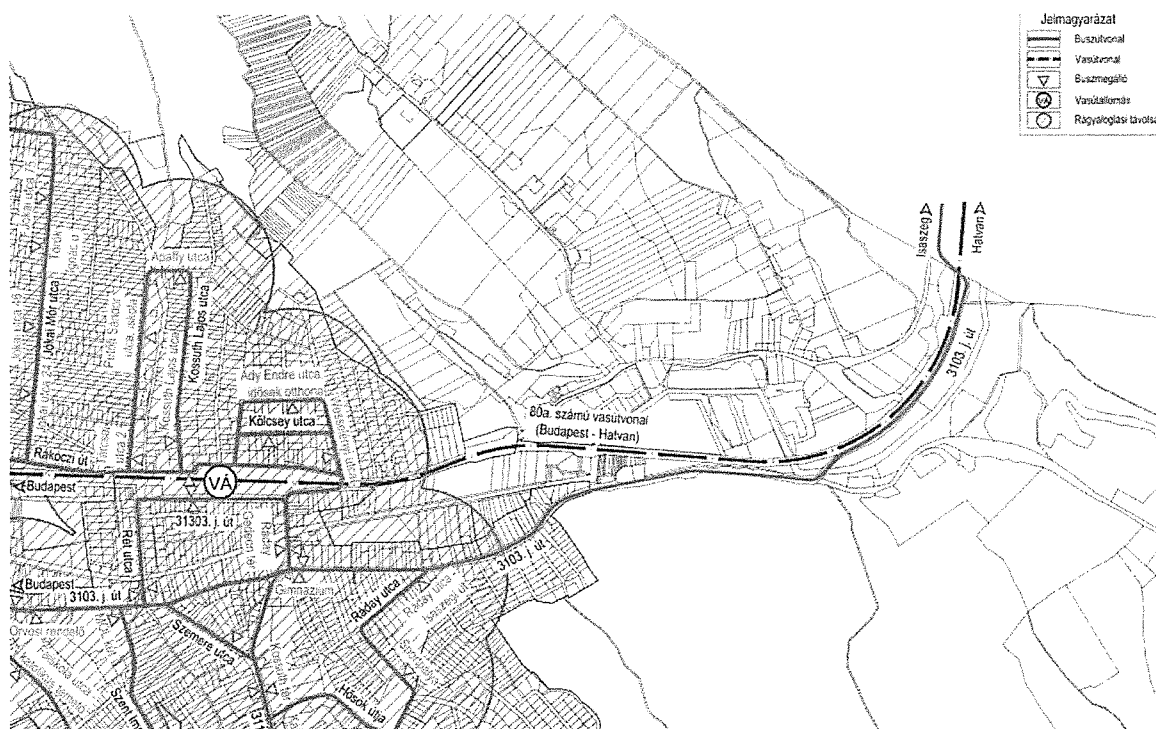
Legközelebbi megálló: Pécel, gimnázium 1,40 km távolságban

9.3.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés

A Pécel vasútállomásról hétközben az S80 jelű személyvonat 30 percnként közlekedik. A 20 km távolságot 25 perc alatt teszi meg a Keleti pályaudvarra.

A Péceli vasútállomás a tervezési területtől 1,5 kilométerre található.

Fentiek alapján a vizsgált terület nem tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, ami a külterületi jelleget figyelembe véve elfogadható.



Pécel, közösségi közlekedési hálózat

8.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület környékén, külterületi jellegének megfelelően sem gyalogos forgalom, sem gyalogos infrastruktúra nincs. Kerékpárút, vagy egyéb kerékpáros létesítmény sincs kiépítve.

8.5 Parkolás

Az országos közút mellett nincs lehetőség parkolásra, az csak ingatlanon belül lehetséges a vizsgált területen.

9. Közművizsgálat

Miután az ingatlan az épített környezettől kissé távol található, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú tervezési terület vonatkozásában nem teljes mértékű. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, melyek alábbiakban részletesen is ismertetésre kerülnek.

9.1. Víziközművek

Vízellátás:

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m³ (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302



nem lakossági. A kitermelt és a hálózatból kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A tervezési terület vonatkozásában megállapítható, hogy vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található, azonban közvetlen környezetében, nyugat felől a vízellátás biztosított.

Csapadékvíz-elvezetés:

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákos-patak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el.

A tervezési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, ellenben a déli részen haladó Isaszegi út két oldalán, valamint a vasúti pálya mellett is vízvezető árok került kiépítésre. A lehulló csapadékvizek befogadója a Rákos-patak medre.

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak.

A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

9.2. Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.



Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kétrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisméretű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A tervezési terület vonatkozásában közvetlenül nem, de az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat.

9.3. Táv – és hírközlés

Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. **Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.**

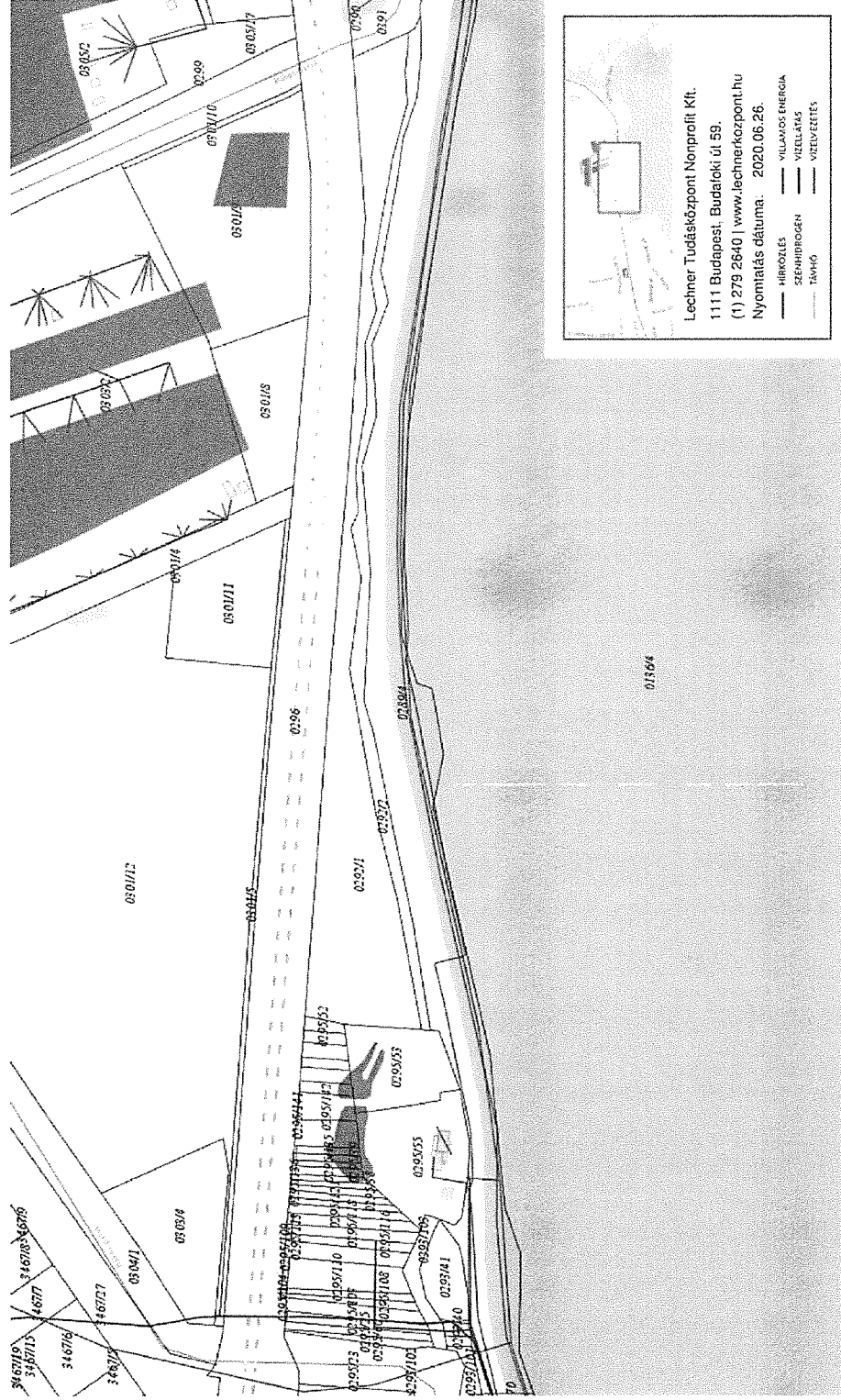
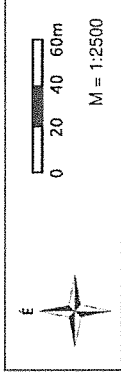
A tervezési területen belül szintén nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat, azonban a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán a hírközlési ellátottság megoldott.



Közművizsgálat – E-közmű térkép



Pécel, külterület 01292/1 hrsz
Megjegyzés: Közművizsgálat



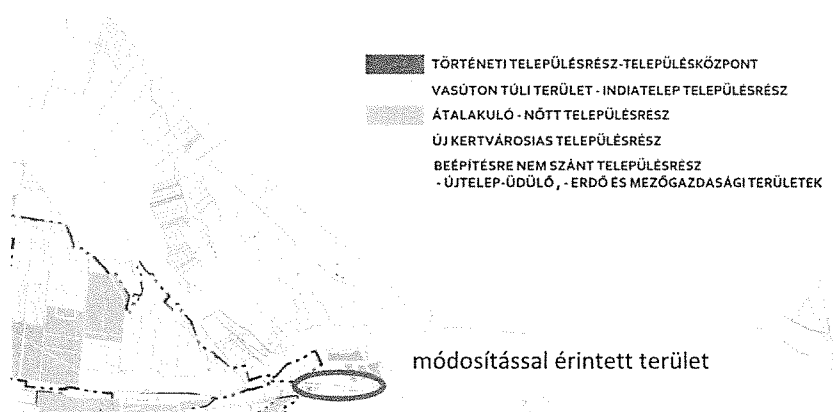
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budatöki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu
Nyomtatás dátuma: 2020.06.26.

—	HERKÓZÉS	—	VILLAMOS ENERGIA
—	SENNHIDROGÉN	—	VIZELLÁTÁS
—	TÁPHÓ	—	VIZELVEZETÉS



10. Épített értékek vizsgálata – településképvédelmi rendelet

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként üzemel. A telek a város belterületétől és épített környezetétől távolabb esik, Pécel városközpontjától kb. 1,0 km-re keleti irányba az Isaszegi út mellett. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlan helyi védelemmel nem érintett. Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve és az annak alapján a településképvédelemről szóló, 31/2017.(XII.20.) számon elfogadott rendelete a módosítással érintett területet a beépítésre nem szánt településrészek közé sorolja.





11. Fotódokumentáció

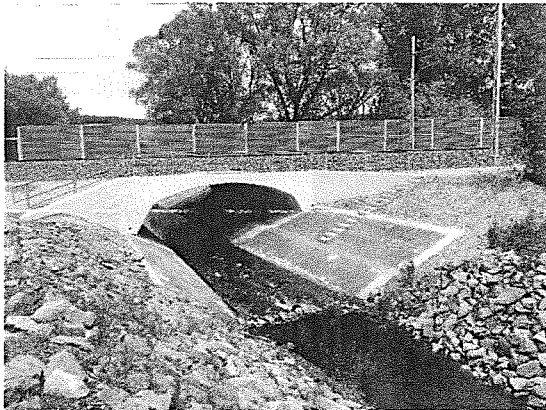
vasúti zajvédőfal építés közben



északon a vasút, délen az Isaszegi út, között az elkeskenyedő 0292/1 hrsz-ú telek jelenlegi állapota



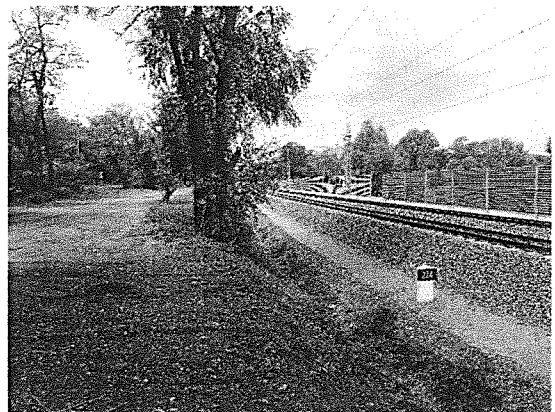
A Rákos-patak medre a telek keleti határán a vasút alatti átvezetéssel és azt megelőző szakaszon



az Isaszegi út



Budapest–Hatvan vasúti pálya a telekbelső felől





látkép a telekbelső felől a Rákos patak – vasút alatti lekeresztése felé



a telekbelső vasúttal határos részének látképe



Az Isaszegi út a telekbelső felől





12. A Vizsgálatok összefoglalása

12.1. A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A tervezési terület az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térségbe tartozik, mellyel a területre jelenleg hatályos településrendezési eszközök összhangban vannak. Pest Megye Területrendezési Tervében érintett egyedi övezetek a tervezett fejlesztések vonatkozásában nem relevánsak.

A módosítás során a tervezési területnek beépítésre szánt területbe vonása tervezett, így a mezőgazdasági terület más célú hasznosítása a vonatkozó terület-, és településrendezési szempontú szabályok egyidejű alkalmazásával tervezhető az átsorolás az összhang fenntartásának figyelembe vétele mellett.

12.2. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT:

A 0292/1 ingatlan a TSZT-n jelölt területfelhasználási kategória szerint Má jelű, azaz Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely nem felel meg a jelenlegi természetbeni állapotnak a Budapest-Hatvan vasútvonal fejlesztésével járt környezetrombolás okán. A 0292/2, hrsz-ú ingatlan a TSZT-n jelölt területfelhasználási kategória szerint Köu jelű, azaz közlekedési területbe sorolt, azonban az a természetbeni állapota szerint a Rákos-patak egykori ágának területeként felhagyott, foltokban fás-bokros terület. A telkek távlati hasznosításának megváltoztatása tervezett a természetbeni állapotokkal összhangban, melyhez Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása szükséges.

A hatályos HÉSZ:

A hatályos HÉSZ a tervezési területet Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe és Köu jelű közlekedési övezetbe sorolja, melyek nincsenek összhangban sem a jelenlegi állapotnak, sem pedig a tervezett hasznosításnak, így a hatályos HÉSZ előírások és annak Szabályozási Tervlap módosítása szükséges.

12.3. A területhasználat vonatkozásában

A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú külterületi telek 0,9011 hektár, mely rétként nyilvántartott. A földhivatali adatok alapján az ingatlan R5 minőségi osztályba sorolt átlagosnál gyengébb minőségű terület, melyen az illetékes körzeti Földhivatal 15337-3/2020 számú határozata értelmében a telek végleges más célú hasznosítása engedélyezett. A 0292/2, hrsz-ú, a Rákos-patak egykori ágának földterületét a vízügyi nyilvántartás már nem jegyzi, azonban a földhivatali nyilvántartás szerint még a Rákos-patak területeként jelölt. A telek vízjogi és földhivatali rendezése szükséges.



12.4. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A területet az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete és a felszíni vizek vízminőség védelmi területe érinti.

A vizsgálat terület területhasználata megváltozott az idők során, így azon táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be.

A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 területet), országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

12.5. A környezetvédelemmel kapcsolatban

A tervezéssel érintett területen, illetve közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű környezeti konfliktust eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

12.6. Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként funkcionál. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlan helyi védelemmel sem érintett. A településképi rendelet a területet nem sorolja a településképi szempontból meghatározó területek közé, a területre a beépítésre nem szánt területek egyedi építészeti előírásai vonatkoznak.

12.7. A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlant Pécel belterülete felől jelenleg csak 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

12.8. A közműellátottsággal kapcsolatban

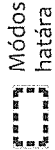
A tervezési terület az épített környezettől kissé távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában nem teljes mértékben kiépített. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, mint a csapadékvíz-elvezetési rendszer, a meglévő villamos energia hálózat és a hírközlési ellátottság.


PÉCEL VÁROS
A 0292/1 HRSZ-Ú
KÜLTÉRÜLETI INGATLANRA
VONATKOZÓ


TSZT, HÉSZ eseti
 módosítása


ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT
 M 1:2000


JELMAGYARÁZAT:


 Módosítással érintett terület határa


 0301/12 Helyrajzi szám


 Minőségi osztály


 Alrészlet


 Meglévő telekhatár


 Útburkolat


 Kapubehajtó

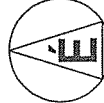
 Burkolatlan felület

 Degradált felület

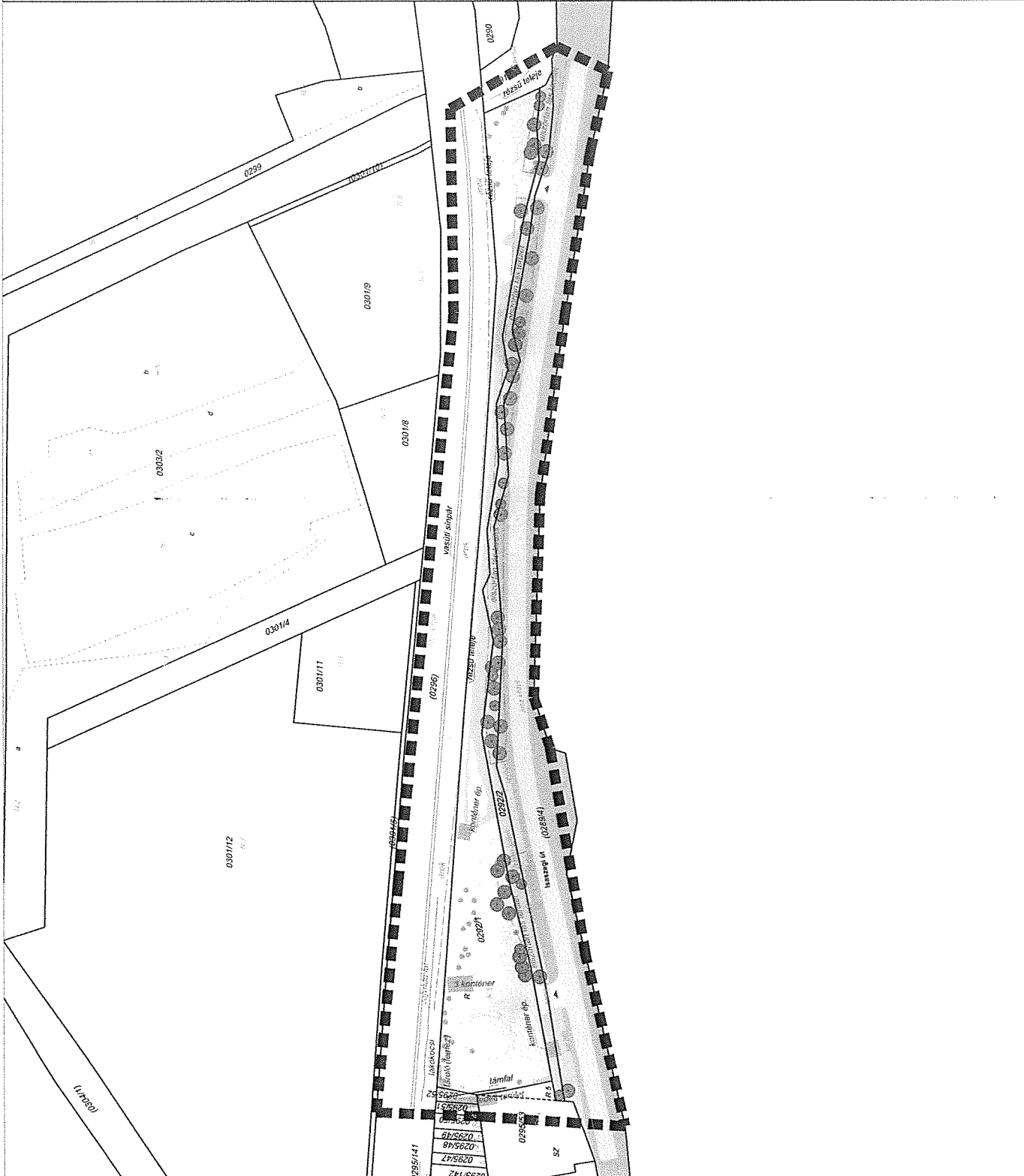
 Közterületi zöldfelület

 Telken belüli zöldfelület

 Fásítás



Készült az állami
 alapadatok
 felhasználásával





2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A tervezési területen tulajdonosi szándék szerint egy a valós természetbeni állapotok szerint kialakult gazdasági telephely építésjogi megalapozása a cél, melynek alapján építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. A telek a lakott területektől távol, a város külterületi részén helyezkedik el, ugyanakkor a tervezett funkció szempontjából kedvezően, viszonylag elszeparáltan, a vasúti zárványterületek közvetlen szomszédságában, közúti közlekedési infrastruktúrához kapcsoltnak. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenlegi telephelynek továbbfejlesztése javasolt a 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a nyugat felől határos telekszomszédokkal közös jogi birtokhatár természetbeni pontosítása is tervezett a tulajdonosok közös megállapodása alapján .

Környezetalakítási javaslat:

A tervezett fejlesztés megalapozása érdekében a 0292/1 hrsz.-ú telek nyugati részén lévő 0295/53 hrsz.-ú ingatlannal határos jogi birtokhatár rendezése és pontosítása szükséges. Közös megegyezés alapján a tulajdonosok a természetbeni használatnak megfelelően kívánják módosítani a földrészletek határrendezését, melynek eredményeként a változási vázrajz alapján a 0292/1 hrsz.-ú 9011 m²-es telek területe 169 m²-el csökken a szomszédos, 0295/53 hrsz.-ú ingatlan telekterület javára.

A beépítési javaslat és egyéb számítások ennek megfelelően a 0292/1 hrsz.-ú telek változás utáni 8842 m²-re telekméretre készül. A területen telephely kialakítása a cél, tüzép telep és az ahhoz kapcsolódó raktár épületek és iroda funkció elhelyezésével a gazdasági tevékenység kereskedelmi-szolgáltató profilú tevékenység helybiztosításául.

A tervezési terület megközelíthetőségét közúton továbbra is az Isaszegi út biztosítja. A 3103-as számú országos közútról leágazva a már meglévő, engedélyezett kapubehajtón érhető el a terület. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható.

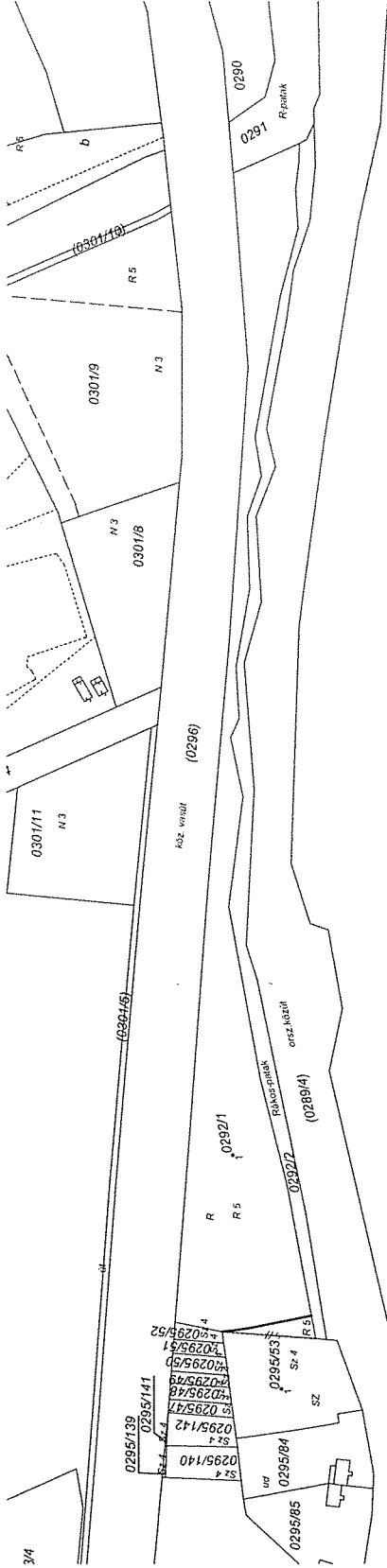
Mikes Gergely
Földmérő Vállalkozó
 2/19 Pécel, Tüskésmező vezér u. 9.
 Tel.: 06-30-232-64-64

Pécel
 külterület
 Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-1381/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
 a 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészelemek határrendezéséről

Munkaszám: 86/2020

M = 1:2000



Címkoordináták	Y	X
Hrsz. Psz.	673469	238964
0292/1 1	673373	238944
0295/53 1		

A vázrajz mérések levételére nem alkalmas.

Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Művelési és egyéb jogok
	Alfésztlet	Terület ha. m ²	AK	Alfésztlet	Terület ha. m ²	AK	
0292/1	3	5	6	9	11	12	73
	jel műv. ága	0	17.21	jel műv. ága	0	16.89	
	ret	5	0.9011	ret	5	0.8642	
0295/53	szántó	4	0.1901	szántó	4	0.2070	
összesen			1,0912			21,51	

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Gödöllő, 2020. hó nap

A telekhatár rendezés akeratunknak megfelelően történt:

..... Mezőgazdász

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Pécel, 2020.06.02.

Készítő: Földmérő lg. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2020. hó nap

Minőséget tanúsító: Ing. rend. min. szám: 1075/1990
 Földmérő lg. száma: 1-1225

P.h. Záradékoló:
 Ing. rend. min. száma:/.....



3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

1. A változtatással érintett terület javasolt területhasználata

A 0292/1 hrsz-ú ingatlan övezeti rendszerének kialakítását meghatározó tényezők:

- -telekméret változása: 0,8842 ha
- telek morfológiája, mely szerint annak „közepén” szélessége jelentősen lecsökken, azaz a legkeskenyebb szakaszon csak 3,0 széles,
- teleken belül kell helyet biztosítani a BIA egyenleg pótlás és ezzel együtt a beépítésre szánt terület 5%-os mértékével megegyező méretű véderdő területet.

A 0292/2 hrsz ingatlan (Rákos patak) árka funkcióját veszítette már évtizedek óta, az árok növényállománnyal fedett, nem karbantartott és a mellette haladó Isaszegi úthoz „csatoltan” közúti övezetbe sorolt. A 0292/1 hrsz előtti szakasza kiváltásra és elvezetésre került attól északra és délre kiépített nyílt árkokban. Az Önkormányzat a „kezelésben” lévő ingatlan átadásáról a fejlesztővel megállapodott, így jelen módosításban annak más célú hasznosítása is tervezett a telephely kialakításához kapcsolódóan.

Fentiek értelmében az alábbi telekhasználat javasolt:

Beépítésre szánt Gksz terület kijelölése összesen: : 6475 m²

hrsz	Telekméret (m ²)	Tervezett területhasználat változása	
0292/1	6160	Má > Gksz	a telek keleti felén 1000 m ² -es telek kialakítása a telek nyugati felén 5160 m ² -es telek kialakítása
	2682	Má > Ev	a telek középső részén kialakítva
0292/2	0315	Köu > Gksz	a telek nyugati felén kialakítva
	2275	Köu > Ev	a telek fennmaradó részén kialakítva

A módosítás során a 0292/1 hrsz-ú ingatlan egy részének (6160m²) általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt, Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába való átsorolása tervezett a jogszabályok által előírt BIA pótlással és a kijelölés mértékének 5%-os mértékben (2682m²) történő véderdő kijelöléssel együtt. A 0292/2 hrsz-ú ingatlan egy részének (340m²) közúti közlekedési területből beépítésre szánt, Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába való átsorolása tervezett a fennmaradó telekrészek (2250m²) véderdőbe történő besorolásával. Az így kialakuló két építési telek közterületi kapcsolata a közlekedési fejezetben tárgyalta szerint biztosítható. A nagyobb telek esetében a közterületi kapcsolatot a szabályozást követően automatikusan maga az Isaszegi út biztosítja, míg a kisebbik építési telek esetében a véderdőt megszakítóan, a szabályozási tervlap szerint kialakítandó építési telek kialakításával válik biztosítottá.



2. A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

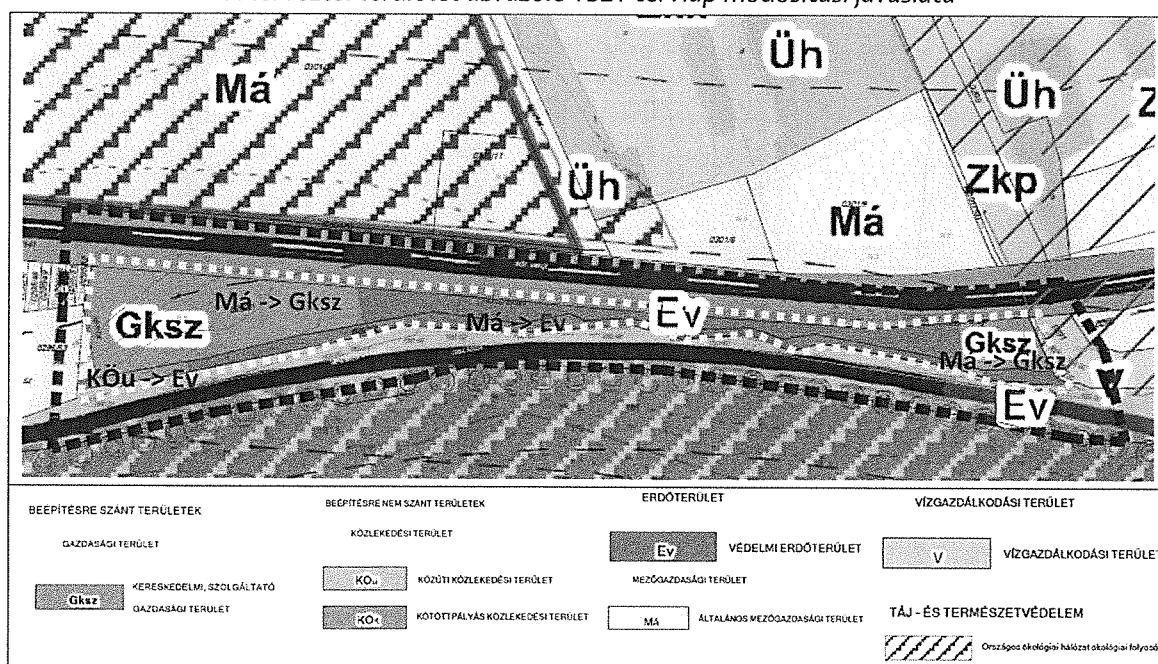
A tervezett telekhasznosítás a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosítását teszi szükségessé beépítésre szánt terület kijelölésével. A 0292/1 hrsz-ú ingatlan jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriájának átsorolása szükséges a Pécel településszerkezeti tervében is szereplő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználási kategóriába a tervlapon jelöltek szerint. A beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a biológiai egyenérték szinten tartása /Étv 7.§ (3) b)/ és az 5%-os kötelezettség /MATrT 12. § (3)/ okán védelmi erdő jelölése szükséges a felhagyott patak meder területén (annak nyugati telekhatárától mért kb.57 méteres szakaszának kivételével) és a 0292/1 hrsz-ú ingatlan fennmaradó, közepső részén.

A változások az Má, a Gksz, Ev és Köu területfelhasználási kategóriák területi mérlegének változását vonja maga után.

A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt már létjogosultsága nem releváns. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyeves vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek tekintetében javasolt az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határának pontosítása, melyhez az illetékes Nemzeti Park Igazgatósága hozzájáruló véleményét adta.

A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének rajzi munkarésze az alábbiak szerint módosításul.

A tervezési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata





3. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztések építésjogi megalapozására Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is szükséges.

Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban az érintett a beépítésre szánt területeket Gksz-SZ/1 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe-, míg a véderdő területfelhasználási kategóriába soroltakat Ev övezetbe kell átsorolni.

A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölésből eredően a 0292/2 hrsz-ú KÖu – Közúti közlekedési terület helyett a szabályozási tervlapon jelöltek szerint Gksz SZ/1 jelű építési övezet és Ev jelű övezet jelölése szükséges. **A módosítással az Isaszegi út természetbeni és földhivatali nyilvántartás szerinti területe nem csökken.**

A fejlesztések megvalósulását hivatott megteremteni továbbá a TSZT változással összhangban az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának pontosítása is a változtatással érintett területen rögzített jelölés törlésével a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának ökológiai hálózat pontosítására adott felhatalmazása alapján.

A módosítással a fejlesztési területre az alábbi előírások fognak vonatkozni a hatályos Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai alapján:

„75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- b. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- c. igazgatási, iroda- és szociális épület,
- d. parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e. sportépület és -építmény,
- f. egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
- g. a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
- b. kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkció,
- c. igazgatási, irodai, sportfunkciók,
- d. szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezhető üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem



lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.”

A HÉSZ-ben rögzített Gksz-SZ/1 övezet paramétereit és előírásait:

„82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a. a telek szabadonálló módon építhető be,
- b. az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- c. a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d. a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e. a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f. ⁴³az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g. az elő-, oldal-, hátsókerter mérete 5 méter.”

A kialakuló gazdasági telephely közterületi kapcsolatát a telek két végén, az egykori patak lekeresztésével a tervezett Ev övezettel érintett telken kiszabályozott 12,0 méter széles út szabályozás biztosítja a telek közterületi kapcsolatát, mely magánútként is kialakítható.

A módosítással érintett Erdőterületek (E) előírásaira vonatkozóan:

„170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi lefedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtervezhető, felújítható, lekereshető.”

A változással érintett terület vonatkozásában a változással érintett területre az alábbi egyedi előírások javasoltak a HÉSZ-ben (továbbiakban: Rendelet) :

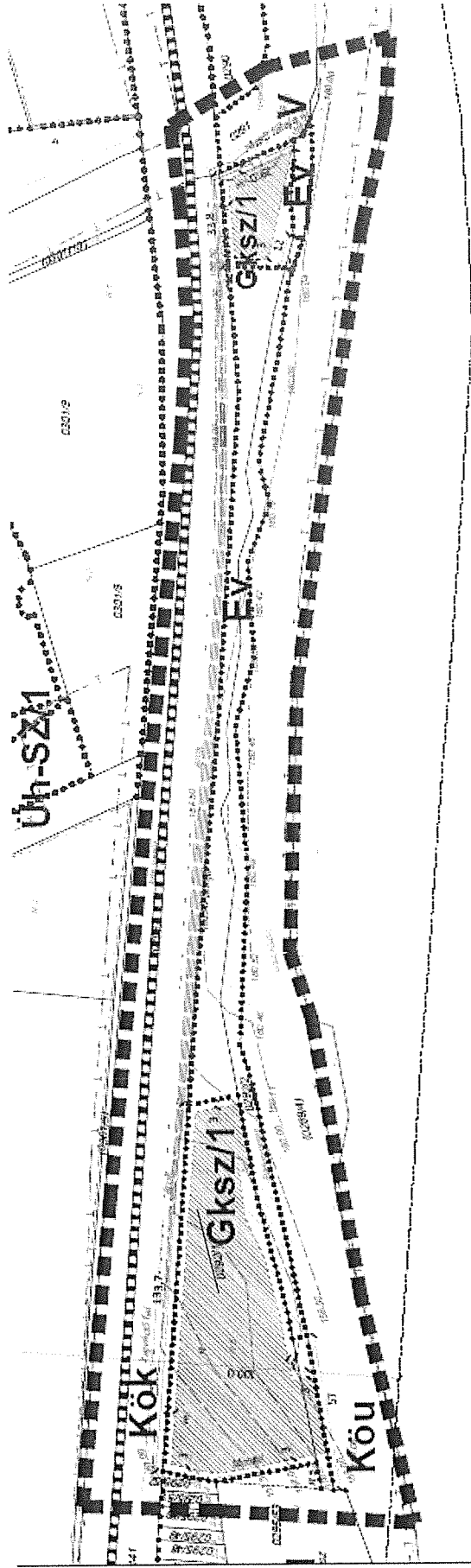
A Rendelet az alábbi 80/A.§-al egészül ki:

„80/A.§ Az Isaszegi út – Rákospatak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

- a.) Az építési övezetben kizárólag: mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási-, iroda-, kereskedelmi-szolgáltató-, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyag-töltő helyezhető el.
- b.) Az építési övezetben a HÉSZ 80.§-ában előírtakat nem kell alkalmazni.
- c.) Az építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni.
- d.) Beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3,0 méter szélességben, a TKR szerint kell megvalósítani.
- e.) A területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani és a burkolt felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.”



JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERVLEAP MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

■ ■ ■ ■	Építési övezet határa
▨ ▨ ▨ ▨	Építési hely
▨ ▨ ▨ ▨	Megtartandó fás csoport
- 0 - 0 -	Beültetési kötelezettségű terület határa

TÁJELKÖZTETŐ ELEMEL

— — — —	Vasútvonal
— — — —	Gödöllői Dombvidék Rajvédelmi Körzet határa
— — — —	Országos ökológiai hálózat területének határa
— — — —	Védősáv

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
------	--

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu	Közüti közlekedési terület
Ev	Védelmi erdőterület



4. Településképvédelmi rendelet javasolt módosítása:

A településképi rendeletben lehatárolt, településképvédelmi szempontból meghatározó területek kategóriái egyike közé sem illeszthető a tervezett területhasználat, azonban annak területi kiterjedése okán nem is javasolt külön kategória beiktatása. Miután a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások között a gazdasági területek is megemlítésre kerülnek, így az ott leírtak alkalmazása a fejlesztési terület megvalósítása során is javasolt.

15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei

31. § (1) Mezőgazdasági üzemi és tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági területeken magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép.

(2) A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos.

(3) A mezőgazdasági üzemi telkeken, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, fa,) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5) Honvédelmi területen magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek) kivitelezhető.

(6)⁴⁹

(7) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető, tömör kerítés nem alakítható ki.

(8) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

(9) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(10)⁵⁰

(11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

5. KÖZLEKEDÉS JAVASLAT

3.1. Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

Közlekedési szempontból nincs akadálya a telephelyként való üzemeltetésnek, mivel az ingatlan közúti kapcsolata adott és a határoló közút forgalmi terhelése nem olyan nagy, hogy bármi gondot okozna akár nagyobb teherautók kikanyarodása az ingatlanról. (Jelenleg az útszakasz 77 %-os kapacitástartalékkal üzemel.) A közút érintett szakasza jól belátható.

Amennyiben nagyobb közforgalom várható az ingatlanon (pl. kereskedelmi hasznosítású lesz jelentős forgalmú üzlettel), akkor javasoljuk, hogy a pontos betelepülő funkció és a vonzott forgalom ismeretében egy forgalmi ellenőrzéssel (közlekedési hatásvizsgálattal) a várható használhatóságot és a forgalombiztonságot ellenőrizze a tervező.



Mivel a vizsgált terület speciális alakú és helyzetű (keskeny, hosszú telek, két jelentős közlekedési infrastruktúra-elem közé zárva), kettéosztásának lehetősége közlekedési szempontból támogatható, amennyiben a bejáratok egymástól a lehető legmesszebb kerülnek (pl. a 480 m hosszú terület két végére) kialakításra.

A tervezett tárgyi módosítás a meglévő közúti közlekedéshálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú országos közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni. A 0292/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül a 0292/1 hrsz-ú telek az Isaszegi útról már meglévő kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során lett korszerűsítve.

6. KÖZMŰELLÁTÁSI JAVASLAT

Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A tervezett gazdasági telephely számára a tervek szerint csak részleges közműellátást igényelnének, de a **tervezett gazdasági terület nyugati szélé „A” hidrogeológiai védőterületbe, míg a maradék rész „B” hidrogeológiai védőterületbe tartozik. Emiatt a területen a közcsatornás szennyvízelvezetés is kötelező előírás.** A közműellátásból így a földgázellátás hagyható csak ki.

A telephelyen csak egy konténerházban üzemelő iroda tervezett, azonban a telek a építési övezeti besorolása alapján 40%-os beépítéssel is rendelkezhet, és a szintterületi mutatója is 2,0 lehet, ami jelentős közműigénnyel társulhat a jövőben.

4.1. Vízellátás

A terület ivóvízellátása várhatóan az Isaszegi út nyugatabbi szakasza alatt üzemelő NA 80-as vízvezeték megtoldásával biztosítható lesz.

A tűzvíz ellátásra a megfelelő műszaki megoldást a továbbtervezés során meghatározandó pontos tűzvíz igény ismeretében, a kormányhivatallal való egyeztetés szerint kell megoldani.

4.2. Szennyvízelvezetés

A telephely nyugati szélétől nagyjából 100 méterre üzemel a DPMV Zrt egyik vízműkútja, aminek az „A” hidrogeológiai védőterülete a tervezett telephely alá is benyúlik, így a telephelyen szigorúan ügyelni kell a földbe szivárgó szennyezés elkerülésére. Emiatt a telephelyen közcsatornás szennyvízelvezetés vagy egyedi közműpótló alkalmazandó.

A területen keletkező szennyvíz a Isaszegi út nyugatabbi szakasza alatt üzemelő NA 200-as elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatornába vezethető.



4.3. Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett gazdasági területen jelentkező csapadékvíz túlnyomó részét telken belül kell összegyűjteni és szikkasztani. A területen kívülre lehetőleg ne kerüljön a csapadékvíz, mert a Rákos patak így is túlterhelt.

A déli 0292/2 hrsz-ú telek a földhivatali nyilvántartás szerint még a Rákos-patakként nyilvántartott. Az új építési szabályok megalapozáshoz telek a vízjogi és földhivatali nyilvántartás szerinti rendezése is szükséges. Ehhez vízjogi engedélyezési tervet és művelési ág váltási kérelmet kell.

4.4. Villamosenergia ellátás

Előzetes tervek szerint a felmerülő vezetékes energiaigényeket kizárólagosan villamos energiával tervezik kielégíteni. A terület közelében üzemel egy oszloptranzformátor, a felmerülő villamosenergia igények arról várhatóan biztosíthatóak lesznek.

4.5. Megújuló energia

Pécel területén elsődlegesen a napenergia hasznosítása hozhat rövid időn belül eredményt, valamint jelentősebb beruházással a föld hőjének a kinyerése is elképzelhető, de ez utóbbi jelentős támogatási összeg hiányában hosszú idő múlva fordulhat csak nyereségessé.

A területen létesülő épületek energetikai jellemzőinek a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§ (2) alapján meghatározott energiahatékonyságot el kell érniük, és ez csak a megújuló energia hasznosításával érhető el. A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

7. KÖRNYEZETVÉDELMI SZEMPONTOK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A tervezési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen lévő új építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízvezető árkokba, csapadékcatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházások esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos



termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Az 0292/1 hrsz-ú ingatlanon már meglévő területhasználat, valamint a hozzá kapcsolódó új funkciók, létesítmények megjelenése az Isaszegi út közúti forgalmában várhatóan kismértékű forgalomvonzó hatásokat eredményeznek, mely növelheti a légszennyezést és a szálló por terhelést. valamint azok forgalomvonzó hatása kismértékű hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. Ezt nagymértékben csökkentheti a 0292/2 és 0289/4 hrsz-ú telkek területére tervezett dús, állandó fedettséget biztosító erdőállomány kialakítása, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a diffúz porterhelés megszűnésével is.

A tervezett telephelyfejlesztés esetén zajterheléssel számolni kell. A fejlesztések hatására megnövekedhet a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés is, azonban a várható lokális jellegű zajterhelés a tervezési terület közvetlen környezetében jelentkezik ezáltal sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyeztetve és nem korlátozva. A szomszédos ingatlanokon kijelölt erdőterületen lévő fásítás, növénytelepítés, a terület északi részén a vasúti pálya mellett megépület zajvédő fal az esetleges környezeti terhelést nagy mértékben visszafogja és csökkenti.

A hulladékgyűjtés szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható fejlesztések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

8. TÁJ – TERMÉSZETI ÉS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK VÉDELME

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A tervezési terület az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. Az idők során a patak megváltozott nyomvonala miatt a területen érintett ökológiai hálózat táj- és természetvédelmi szerepét már nem tölti be. A kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határvonala



pontosításra kerül, mellyel azonban a folytonosság és a Tájképvédelmi terület övezet sem sérül.

Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található. A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Naturaz000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A javasolt TSZT alapján a tervezési területet érintő beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölés átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési águ terület igénybevétele nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.

A tervezési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény.

9. ZÖLDFELÜLETEK

Pécel város közigazgatási területén a településképvédelmi rendeletben a zöldfelületek, kertek kialakításának szabályai rögzítésre kerültek, melynek betartása a fejlesztési területen is kötelező. Ennek megfelelően az alábbiakra kell figyelemmel lenni a telken belüli zöldfelületek kialakítása során:

kivonat a TKR előírásaiból:

„ 6. Zöldfelületek, kertek kialakítására vonatkozó településképi követelmények

16. §²²

17. § (1) A zöldfelületek kialakításánál a táji és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek, a rendelet 3. melléklete alapján.

(2) Agresszíven gyomosító, allergizáló hatású fajok nem telepíthetők.

(3) A telekhatár menti fás szárú növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza.

(4) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát az építészeti környezethez illeszkedően kell megválasztani.

(5) A településképi szempontból jelentőséggel bíró fák, fasorok kivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében lehetséges, a védett fák vagy fasorok egyidejű pótlása mellett, összhangban e rendelet előírásával.”



A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE

1. A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt Mezőgazdasági terület (Má) beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) történő hasznosítását több településrendezési szempontú előírás szabályozza. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

1.1. A települési térség növekménye

A 0292/1 hrsz-ú ingatlanok a telekosztás következtében kijelölésre tervezett 0,8842 ha nagyságú Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, olyan új beépítésre szánt terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt települési térségen kívül esik. A települési térségnek számító területfelhasználás aránya ennek következtében változik a településen.

BATrT 40. § „(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”

A **MaTrT 8. melléklete** alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

A **MaTrT 8. mellékletében** szereplő területi mérleg alapján számolt települési térség 2%-a:

Települési térség területe (ha)	Települési térség területének 2%-a (ha)
1016,15	20,323

A területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térség növekmény 20,323 hektár. Mivel a Város települési térségének 2%-át (20,323 ha) nem meghaladó mértékű beépítésre szánt terület (0,8842 ha) kijelölése történik, így a települési térség növekményének jogszabályi feltétele teljes mértékben **BIZTOSÍTOTT**.

1.2. Új beépítésre szánt terület kijelölése

MATrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével *

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A város település szerkezeti tervi leírása szerint a mezőgazdasági térség több mint 75%-a sorolt mezőgazdasági területhasználati kategóriába, így jelen kijelölés nem ront az előírt mérlegen



8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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,

Az új kijelölés nem csatlakozik a települési területhez, de települési főúthoz igen, így „zárvány hatást” nem okoz a településszerkezetben.

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

Az új kijelölés a közigazgatási határtól, illetve annak 200 méterétől távol esik, így a települések összenövését nem okozza.

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.

Pécel területén gazdasági területek aránya alacsony, meglévő, még be nem épült gazdasági területi kijelölés nincs a szerkezetben.

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

(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 véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az 5%-os növekményhez kapcsolódó véderdő kijelölést a terv tartalmazza.

13. §(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A kijelöléssel érintett terület nem része a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeinek.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A kijelöléssel érintett terület nem része az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeinek.

37. § * A Budapesti Agglomeráció településeinek 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,

ld. fentebbi bekezdések.



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

A kijelölt terület a fenti érdekeket érintettség hiányában nem sérti.

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 kijelöléssel érintett terület ellátásához szükséges közlekedési infrastruktúra adott, a közműinfrastruktúra kiépítése az igénybevétellel párhuzamosan kiépül.

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

A kijelölés a közigazgatási határtól mért 200 méterétől távol történik.

(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 kijelölés nem ipari területhasználatra tervezett.

A tervezett kijelölés a MATrT 11., 12, 13, 37, 38.§-ban rögzített feltételeknek **BIZTOSÍTOTT**.

1.3. Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett beépítésre szánt 0,8842 ha gazdasági célú (Gksz) terület minőségi osztály szerinti eloszlása R5, vagyis átlagosnál gyengébb minőségű rét.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében:

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.”

A termőföld védelméről szóló törvénynek megfelelően a módosítás elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével történne, továbbá Pécel közigazgatási területén igen alacsony a munkahelyteremtést és a helyben foglalkoztatottságot biztosító gazdasági területek aránya, ennek értelmében a termőföld védelméről szóló törvényben foglaltak teljes egészében **BIZTOSÍTOTT**.



1.4. Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása

Miután a javaslat szerint beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartását települési szinten biztosítani kell.

Az *Étv 7.§ „(3) b)* bekezdésébe megfogalmazottak szerint *“újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”*

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése és a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján számolt BIA érték:

Meglévő területhasználat (ha)	Jelenlegi területhasználati kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,8842	Má	3,7	3,2
0,2590	Köu	0,6	0,1
1,1432	összesen:		3,3

Új beépítésre szánt terület (ha)	Tervezett területhasználati kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,6475	Gksz	0,4	0,26

Számított BIA érték különbözet	- 3,0
--------------------------------	-------

BIA egyenleg biztosításának kimutatása:

hrsz	Telekméret (ha)	Meglévő	Tervezett	BIA mutató	Számított BIA érték
		Tervezett területhasználat (ha)			
0292/1	0,6160	Má	Gksz	0,4	0,25
0292/1	0,2682	Má	Ev	9-3,7=5,3	1,43
0292/2	0,0315	Köu	Gksz	0,4	0,01
0292/2	0,2275	Köu	Ev	9-3,2=5,8	1,3
összesen:					+3,0

A gazdasági terület kijelölésével keletkező 3,0 BIA érték csökkenés a tervezett átsorolásokkal kiegyenlítésre kerül, így a biológiai egyenérték szinten tartása **BIZTOSÍTOTT**.

1.5. Véderdő kijelölése

Miután a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a MATrT 12.§-a értelmében a kijelölés 5%-ának mértékéig véderdő kijelölése szükséges.



MATrT 12. § „(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 véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése alapján számolt területnövekmény 5%-a:

Új beépítésre szánt terület (ha)	Területnövekmény legkevesebb 5%-a (m ²)
0,6475	324

A 0,6475 hektár újonnan beépítésre szánt terület kijelölése 0,4957 hektár kiterjedésű véderdő kijelölését teszi szükségessé a BIA érték szinten tartásnak való megfeleltetéshez. Ez a BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi nagyság fedezi a területnövekmény 5%-ából származó 324 m² véderdő kijelölési szükségesség mértékét is. Az Étv 7.§ (3) b) pontjának megfelelésével a területnövekményről szóló jogszabályi feltétel úgyszintén **BIZTOSÍTOTT.**

1.6. Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok

A tervezési terület teljes területét lefedő Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe nem teszi lehetővé beépítésre szánt terület kijelölését.

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT) szóló törvény 11. fejezetének értelmében:

„11. A térségi övezetek lehatárolása

22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

...

23. § (2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”



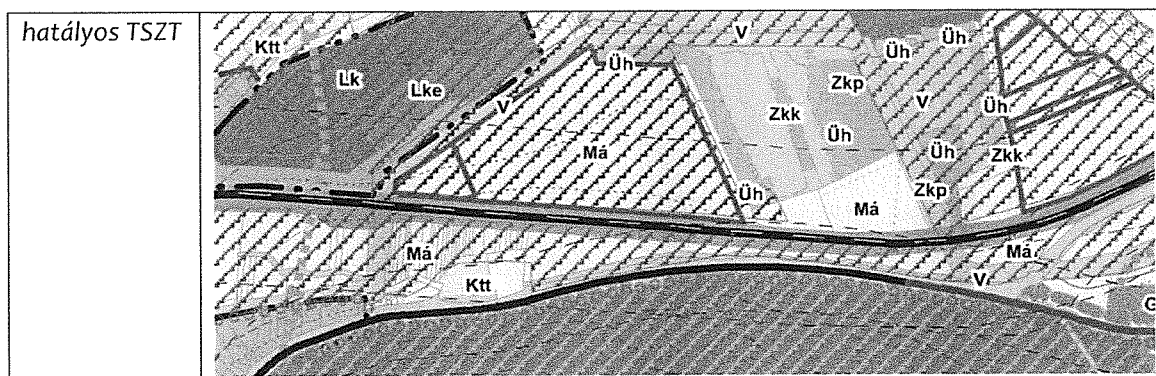
1.5.1. A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai

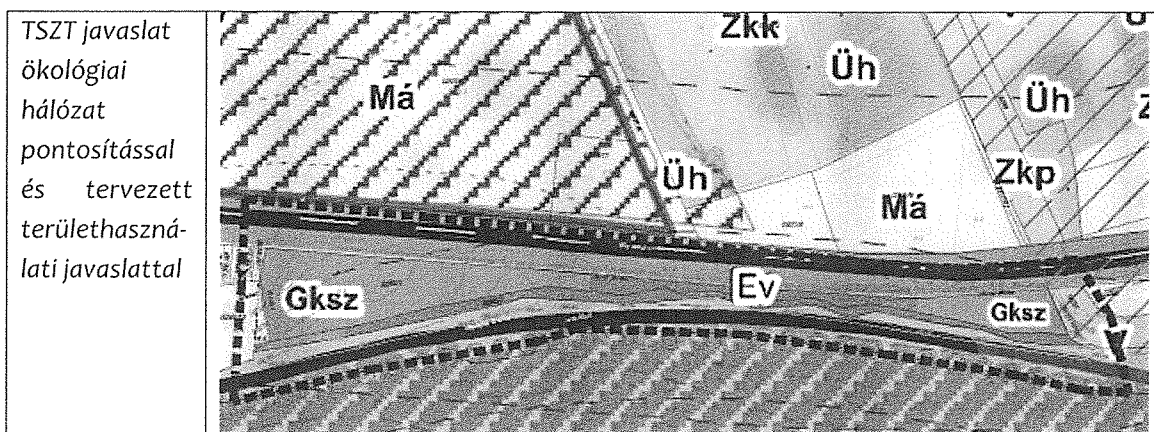
A tervezési terület az országos ökológiai hálózat folyosójának területével érintett, melynek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján szerepel a hatályos településrendezési tervekben. A jelen TSZt/HÉSZ módosítás készítését megelőzően készített Tanulmányterv kidolgozásakor még aktualizált adatszolgáltatással nem rendelkezünk, azonban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának interneten elérhető térinformatikai adatbázisa szerint az ökológiai folyosó kiterjedése a vizsgált terület vonatkozásában nem változott, azaz a Pécel 0292/1, 0292/2, 0289/4 hrsz.-ú telkeket érinti.

Az ökológiai hálózat folyosója pontosításának kezdeményezését az alábbi körülményekre hivatkozva tártuk a Nemzeti Park Igazgatósága elé:

- A jelenlegi kijelölés a Rákospatak egykor itt húzódó ágát övező növénytakaságok és élőhelyek védelme okán történt, mely tényező ma már nem áll fenn. A patak ezen szakasza elterelésre került, miután keletre a vizsgált telek határán, nyugatra néhány telekkel odébb került átvezetésre a vasúti vágányok töltése alatt, épített mederben.
- Az egykori patak meder, mely ma már inkább csak csapadékvíz elvezető árokként funkcionál- közvetlen természeti környezete a Budapest – Hatvan vasútvonal korszerűsítése során jelentős károkat szenvedett, miután a telek felvonulási területként működött néhány évig.
- A jelenlegi ökológiai hálózati elem két jelentős közlekedési műtárgy közé ékelődve helyezkedik el, ami északról a vasútvonalat, míg délről az Isaszegi út (országos mellékút) nyomvonalát jelenti. Kiterjedése nem jelentős, a telek közepén nincs 10 méter, míg a telek szélein keletről kb. 35 méter, nyugatról 65 méter.

Ökológiai hálózat folyosójának pontosításának javaslata:





A fentebb bemutatottak alapján az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak a megkeresésre adott véleményében kifejtettek szerint a terület természeti értéket nem képvisel, az ökológiai folyosó jelölésének indokoltsága nem megalapozott, így hozzájárul az ökológiai folyosó érintettségének törléséhez a 0292/1, 0292/2 hrsz-ú ingatlanok teljes területéről. A tervezett módosítás mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási Terv módosítását igényli. Az ökológiai folyosó lehatárolásának pontosításával az illetékes államigazgatási szerv (DINPI) egyetértése alapján a módosítás iránya a településrendezési eszközökben **BIZTOSÍTOTTÁ** válik.

Budapest, 2021. december hó





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00106-29/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása **tárgyalásos eljárás keretében**
kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/259-19/2021

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére
Pécel Város Önkormányzata

2119 PÉCEL

Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

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: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Pécel módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/000106-27/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárásban

Időpont: 2021. október 27. 10:30 óra

Helyszín: PMKH, Bp. V., Városház u. 7. 201. terem

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7. 1364 Budapest, Pf. 270	VAIPADI TIBOR 	
SIN ENI/VA EU.	SIN ENI/VA 	kratin.sine@gmail.com 30/566-8620
BUDAPEST XVII. KER BÁNYÓ FERENC FŐÉPÍTÉSZET	BÁNYÓ FERENC 	foepitesz@varoshaz.hu 1/253-3406
PEST MEGYEI ÖNKÖR MEGYEI FŐÉP	SCHINDLER-KÖRNYEI ELEONÓRA 	kornose@pestmegye.hu 20/999-382

Folytatás a következő oldalon.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00106-28/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében kiemelt
beruházással kapcsolatosan

Időpont: 2021. október 27.

Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal
1052 Budapest, Városház u. 7.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Pécel Város Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (6) bekezdés szerint, *kiemelt fejlesztési terület ingatlanának területén* – beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor kérte az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Sin Emília, tervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésére kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF-TKI/2370-3/2021 és BP/PNEF-TKI/2370-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00669-17/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/2005-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 35100/10244-9/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 13360-3/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Hatósági Főosztály	iktatószám: 14080-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE K/23260-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 01946-0045/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2021-00017-1009/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/3998-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/12851-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1605-10/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.070-8/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/7535-3/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/V/3047-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/1577-12/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest Főváros Önkormányzata	iktatószám: FPH059/1726-25/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nagytarcsa Község Önkormányzata	iktatószám: H/9528-11/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Főépítész	iktatószám: 675-9/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Miniszterelnökség Országos Főépítész	iktatószám: TKF-72/904/2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: A tervezett módosítási szándék ellen kifogást nem emelt. Az alábbi észrevételeket teszem, javításukat kérem:

- Kérjük, hogy a Szabályozási Terv módosításnál az övezethatárokat a jellemző pontokon köttázzák be, mert az övezethatár több helyen nem a telekhatárok mentén van meghatározva. Ezt egyébként helyesen több helyen is megtették.

-
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet 1. §-ban és a 2. §-ban a kiemelt fejlesztési területen kívüli részre, általános szabályok vonatkozásában módosítanak az eredeti HÉSZ szövegezését tárgyalásos eljáráson belül. Az R. 32. § (6) bekezdése szerint a módosítás kizárólag a beruházással érintett, kiemelt fejlesztési területeket érintheti. Ebben a formában nem fogadható el a rendelet. Javasoljuk, hogy az általános részre tervezett módosításokat az új övezeti előírásokhoz helyezték át, így kizárólag a kiemelt fejlesztési területet érintené.
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ új 20. §-a ellentétes az OTÉK rendelkezésével. Az OTÉK alapján az egyes övezetekre előírt paramétereket telkekre kell megállapítani és kiszámítani, nem lehet több övezetbe tartozó telek esetén övezetenként külön paramétereket megállapítani egy telekre.
 - Ezen felül megjegyezzük, hogy a HÉSZ-ben a 13. § foglalkozik a beépítésre szánt területek általános előírásaival. A 20. § már a kisvárosias lakóterületre vonatkozó rész. Ráadásul a tervezet szerint új 20. § lenne, azonban a HÉSZ-nek már van 20. §-a (lehet esetleg 13/A. §).
 - Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint az *építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.* Szabadtéri raktározási tevékenységre vonatkozóan nem lehet a HÉSZ-ben szabályokat megállapítani, ezért a rendelet-tervezet 2. § átdolgozása szükséges. A szabadtéri raktározás nem építési tevékenység.
 - Felhívom a figyelmet, hogy a módosító rendelet tervezetének teljes körűen meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.), és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) vonatkozó előírásainak, ezért a rendelet-tervezetet az alábbiak szerint kell átdolgozni:
 - A rendelet-tervezet 3. §-ban az új 80/A. § később 80/1 §-ként szerepel.
 - Az új 80/A. § a) pontjában az előkert méretéről rendelkeznek, de a második mondatrészben már az oldalkerttel foglalkoznak. Kérjük, hogy ezt pontosítsák.
 - A rendelet-tervezet 4. §-ban HÉSZ 1. mellékletét a JsZR. 133. § (5) bekezdése szerint kell módosítani (pl.: A HÉSZ X. melléklete az Y. melléklet szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában). A szelvények lecseréléséről módosító rendeletben nem lehet rendelkezni. Az egységes szerkezetbe történő összedolgozáshoz nem kell rendeletet alkotni.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradai Tibor
állami főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetzvayné
dr. Kelemen
Erzsébet

Digitálisan aláírta:
Gyetzvayné dr.
Kelemen Erzsébet
Dátum:
2021.10.15
12:05:18 +02'00'

Váradí Tibor állami főépítész
részére

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/2370-3/2021
BP/PNEF-TKI/2370-4/2021
Ügyintéző: Rác Eszter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel településrendezési eszközök
módosítása – 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő beruházás –
tárgyalásos eljárás keretében
Hiv. szám: PE/AF/00106-5/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2021. október 20-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.

A módosítással érintett településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapja:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu



Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető
(2021.10.21. 09:56:09)

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor állami főépítész úr
részére

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Budapest
Városház u. 7.
1052

Iktatószám: BP/0801/00669-17/2021.
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Pécel város településrendezési
eszközeinek módosítása
(0292/1 és 0292/2 hrsz.
ingatlanok) – tárgyalásos
eljárás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre (KRID: 216397999)!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00106-7/2021 számú, 2021. október 18-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

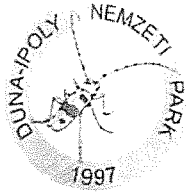
Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2021. október 27-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2005-~~7~~⁴/2021.
Ü.int.: Ronyecz Zsófia
Tárgy: Pécel város településrendezési
eszközeinek módosítása a 0292/1 és 0292/2
hrsz-ú külterületi ingatlanokra vonatkozóan
Hiv.sz.: PE/AF/00106-5/2021.

Váradi Tibor,
állami főépítész
Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda
B u d a p e s t
Városház u. 7.
1052

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő, tárgyalásos eljárás keretében történő módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú véleményt adja:

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem része. Igazgatóságunk a DINPI/5401-1/2021. ügyiratszámú állásfoglalásában az ökológiai hálózat övezetének korrekciójához hozzájárult, a tárgyi ingatlanok így már nem képezik részét az ökológiai folyosó övezetének.

A tervdokumentáció szerinti módosítás táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható, ellene **Igazgatóságunk kifogást nem emel.**


Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2021. október 19.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából




dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes



FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása a 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú
ingatlanokat érintő beruházás kapcsán -
vélemény
Hiv. szám: PE/AF/00106-7/2021.
Hiv. számunk: 35100/10244/2021.ált.
Ügyintéző: Benkéné Keszthelyi Adrienn
Telefon: +36-1-459-2476
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Budapest V. kerület, Városház u. 7.

Tisztelt Váradi Tibor Úr!

Tárgyi ügyben megküldött dokumentáció alapján a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO), az alábbi tájékoztatást adja:

A módosítással kapcsolatban az FKI-KHO kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét *a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése, *a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

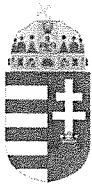
Dr. Varga Ferenc t. dandártábornok
igazgató
nevében és megbízásából

dr. Vími Zoltán
szolgálatvezető-helyettes

Terjedelem: 2 oldal
Melléklet: -
Továbbítva: biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján: Hivatali Kapu
Kapják: Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

ZÁRADÉK

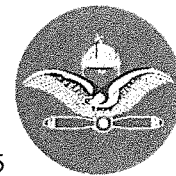
A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35100/10244-9/2021. ált.



HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 13360-3/2021/h
Hiv. szám: PE/AF/00106-5/2021

sz. példány

Váradí Tibor

Pest Megyei Kormányhivatal
állami főépítész részére

Budapest

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész urat, hogy véleményemet 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: Kormányrendelet) 42. § (4) bekezdésére és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, Időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkó Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Halászné dr. Tóth Alexandra ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Antal Krisztina százados (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: antal.krisztina@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály (Hivatali Kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>
adatvédelmi tájékoztató:

<https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BC1%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf>

Nyt. szám: 14080-2/2021/h

. számú példány

Hiv. szám: PE/AF/00106-5/2021.

„Elektronikusan továbbítandó!”

Váradi Tibor
Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

1051 Budapest

Városház u. 7.

Tárgy: Pécel város településrendezési eszközök módosítása 0292/1 és
0292/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanokra vonatkozásában
- tárgyalásos eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2021. október 20-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Jakabné Papp Anita alezredes (tel.:+36 (1) 414-1100/22-679; HM 022-22-679; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

IGAZGATÓ

Dátum:
2021. 10. 20.

Ügyiratszám:
01946-0045/2021.

Előadó:
Lendvai Zalán

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében – 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, válasz

Melléklet: -

Váradi Tibor úr részére
állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal
KRID:216397999

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, az alábbiak betartása mellett:

Felszín alatti vizek vonatkozásában:

A tervezési területek „a felszín alatti vizek védelméről” alkotott **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet** alapján **érzékeny, továbbá az ivóvízbázis védőterületei fokozottan érzékeny** vízminőség-védelmi besorolású területek. A rendelkezésünkre álló információk alapján a tervezési területek nem érintik „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről” szóló **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** szerint hatályos határozattal kijelölt vízbázis védőidomát, védőterületét, ugyanakkor a vízműutak közvetlen közelében található, és a benyújtott alátámasztó dokumentáció alapján a vízmű hidrogeológiai A és B védőterületét érintik. Mindezek alapján, mindenképp szükségesnek tartjuk a vízbázis üzemeltetőjével történő egyeztetést. A tervezett telephelyen folytatott tevékenység semmilyen formában nem okozhatja a felszín alatti víz szennyeződését, valamint a terület vízbázis érintettségére való tekintettel a fentebb hivatkozott **123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet** előírásait is szükséges betartani.

A tervezési területekre eső felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotba hozásával, illetve a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban és mellékleteiben.**

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-a szerint:

A MI VÍZÜGYÜNK

„(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.”

Fenti jogszabályok teljesülésének feltétele a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek nem szikkasztással történő elhelyezése, a telephelyen keletkező szennyezett vizek közcatornával történő elvezetése. Gondoskodni kell továbbá a keletkező csapadékvíz elvezetésének és elhelyezésének ártalommentes (környezetet nem szennyező) megoldásáról.

Víziközművek vonatkozásában:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelőse, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

A fejlesztéssel érintett területeken a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi ingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen.

Felszíni vizek vonatkozásában:

Pécel Város TRE módosítása érinti a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő Rákos-patakat.

Amennyiben a Rákos-patak medrét vagy annak 3 méter széles parti sávját érintő munkavégzés történik, valamint a patakba történő bevezetés, vagy vízkivétel esetén Igazgatóságunktól vagy kezelői hozzájárulást kell kérni.

Vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény** 4. § (1)-ban, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben** foglaltak alapján:

- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.
- A vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

A vízgazdálkodási érdekek érvényesítése céljából, a fent hivatkozott jogszabályok előírásai mellett az alábbi jogszabályok betartására hívjuk fel a figyelmet:

- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. Törvény;**
- „a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet;**
- „a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet;**
- „a Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról” szóló **58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet;**
- „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet;**
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet;**
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló **30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet;**
- „a földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló **6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet.**

Tájékoztatjuk, hogy Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv részleges módosításával, adatszolgáltatás megadásával kapcsolatos szakvéleményünket az **Országos Vízügyi Főigazgatóság** (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levelünk mind Igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza.

Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek elektronikusan megküldeni részünkre.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE K /23260-2/2021.

Tárgy: **Pécel** településrendezési eszközeinek módosítása – PE/AF/00106-5/2021

Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal

Tel.: 1 457 7168

E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Pest Megyei Kormányhivatal

Váradi Tibor állami főépítész

Budapest

Városház u. 7.

1052

Tisztelt Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Pécel településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó** egyeztetési anyagot megvizsgálta.

A mellékelt tervezet szerinti módosítás – *0292/1 és 0292/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokra vonatkozó TSZT és HÉSZ eseti módosítása* – hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljáráshoz adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



Hitelesítette: Országos Atomenergia Hivatal

Országos Atomenergia Hivatal

OAH-2021-00017-1009/2021

Váradi Tibor
állami főépítész
Pest Megyei Kormányhivatal Állami
Főépítészeti Iroda
1364 Budapest, Pf.: 270.

Ügyintézőnk: Gábor Anita
Ügyintézőjük: Tóth Olympia
Kimmer Dávid Kálmán
Számuk: PE/AF/00292-2/2021
PE/AF/00106-5/2021

Tárgy: Válasz Érd és Pécel településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás keretében történő módosításáról szóló értesítésre

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

2021. október 11-én és 12-én kelt, fenti számú leveleivel tájékoztatást adott részünkre Érd és Pécel rendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás keretében történő módosításáról az Érd 18754/2, 18754/3, 18755 és 18756 hrsz-ú, valamint a Pécel 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően. Leveleiben elküldte a módosított dokumentációk elérhetőségét, valamint az egyeztető tárgyalások meghívóit.

Az OAH alapvető és más további feladatköreit az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 155/2014. (VI. 30.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárgyjal összefüggő OAH véleményezési jogkörrel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

Tárgyi települések rendezési eszközeinek módosított dokumentációit, azok alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. A jogszabály felhatalmazása alapján, megkereséseire válaszolva az alábbi véleményt adom:

Érd figyelembe veendő közelségében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, és az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora; míg Pécel esetében az előbbieken túl a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy a települések rendezési eszközeinek jelen módosításai az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érintik, ezért a 2021. október 20-ára meghirdetett egyeztető tárgyalásokon nem kívánunk részt venni.

Felhívom még a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2021. október 13.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
2. Irattár



PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközök módosításának ügyében egyeztető tárgyalás
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. százados
Telefon: 06-20-8200-923

Váradi Tibor
állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

Budapest

Pf.: 557
1373

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Értesítem, hogy Pécel Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2021. október 20. napon 10³⁰ órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Pécel Város területén a településrendezési eszközök módosításához a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Péter András tű. alezredes
hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 1 old.
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/3998-1/2021. ált.



PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Pécel településrendezése
Ügyintéző: dr. Kiss Ádám r. főhadnagy
Hivatkozás: PE/AF/00106-5/2021.
Tel.: 06 1 443 5119

Dr. Tarnai Richárd
Pest Megyei Kormányhivatal
kormány megbízott

Budapest

Tisztelt Kormány megbízott Úr!

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámom érkezett, Pécel Város Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos átiratára válaszol, az alábbiakról tájékoztatom:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának, valamint annak 9. számú melléklete 21. sz. pontjának értelmében, a tervezett intézkedések **kizárólag** abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban **akkor kívánunk részt** venni, ha az **határrendészeti szakterületet** érint.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Nagy László r. dandártábornok
rendőrségi főtanácsos
megyei rendőrfőkapitány

Cím: 1139 Budapest XIII.ker. Postafiók:123
Telefon: 06 1 237-4341;
e-mail: pmrpk@pest.police.hu



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/1605-10/2021.

Ügyintéző: M. Aradi Csilla

Telefon: 06-30/249-1692

Tárgy: Pécel Településrendezési Eszközeinek
módosítása (0292/1 és /2 hrsz.-ú ingatlanok
övezeti besorolásának megváltoztatása) –
tárgyalásos eljárása ügyében örökségvédelmi
szakvélemény

Hiv. szám: PE/AF/106-5/2021

Lelőhely azonosító: -

Váradai Tibor részére
állami főépítész
Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

Budapest
Sas u. 25.
1051

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

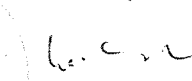
Köszönettel kézhez vettem Pécel Településrendezési Eszközeinek módosítása (0135/7 és /8 hrsz.-en idősotthon létesítése, övezeti besorolás megváltoztatása) ügyében küldött megkeresését, amellyel kapcsolatosan az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel örökségvédelmi szempontból a településrendezési eszközök módosítását az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja, a módosítást tudomásul veszem.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak (500 millió Ft nettó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás) minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Várkapitányság Nonprofit Kft. (székhely: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: Várkapitányság) jogosult. A beruházónak a Várkapitánysággal szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, 2021. október 13.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Okrutay Miklós
osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest V. Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

2021. OKT. 12.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

K.D.

Ügyiratszám: 10.070-8/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Pécel 0292/1 hrsz-ú területre
vonatkozó Településszerkezeti és
Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési
Szabályzat módosítása – tárgyalásos
eljárás

Hív. szám: PE/AF/00106-5/2021.

Melléklet: -

Váradi Tibor állami főépítész úr
PMKH Állami Főépítész
Budapest
Városház utca 7.
1052

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

PMKH Állami Főépítésze megkereséssel élt a Pest Megyei Kormányhivatal ÉBFNTE Főosztály Földügyi és Földmérési Osztálya felé, melyben meghívta az Pécel 0292/1 hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalására, melyen egyéb irányú elfoglaltságom miatt részt venni nem áll módomban.

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Pécel 0292/1 hrsz-ú, 9011 m² nagyságú termőföldterületen folytatott engedély nélküli más célú hasznosítás továbbfolytatásához a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 15.337-3/2020. számú határozatával hozzájárult. Tekintettel arra, hogy az érintett területen már jelenleg is egy telephely működik, a tervben foglalt elképzelésekkel szemben a PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya kifogást nem emel.

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolati példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2021. október 12.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető



Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

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

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

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/7535-3/2021.
Ügyintéző: Bogdán-Tóth Pál
Telefon: +36 28 532-352

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása
tárgyalásos eljárás keretében – véleményezés
Hív. szám: PE/AF/00106-5/2021 – Kimmer Dávid
Kálmán
Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pest Megyei Kormányhivatal

Állami Főépítési Iroda

allamifoepitesz@pest.gov.hu

Váradai Tibor

Megyei Állami Főépítész

Tisztelt Címzett!

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú meghívó levelét, amelyben *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § alapján megküldte Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó tervdokumentációját véleményezés céljából. A tervszöveggel kapcsolatban a **Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály** (2101. Gödöllő, Pf.:431. – a továbbiakban **erdészeti hatóság**) **kifogást nem emel, azzal egyetért.**

A tervdokumentáció vizsgálata során megállapítást nyert, hogy a módosítások **nem érintik negatívan az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról** szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) alapján az **Országos Erdőállomány Adattárban** nyilvántartott erdőterületeket. A további államigazgatási egyeztetési eljárásban, jelen ügy kapcsán az erdészeti hatóság részvétele ennek megfelelően nem indokolt.

Véleményemet *a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 1. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (KRID: 216397999)
2. Irattár

HK

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,

http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://www.nfk.gov.hu/

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/V/3047-2/2021
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakkérdésben adott szakvélemény, Pécel
településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében – 0292/1 és
0292/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

Ügyiratszámuk: PE/AF/00106-5/2021
Ügyintézőjük: Kimmer Dávid Kálmán

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

allamifoepitesz@pest.gov.hu

SZAKKÉRDÉSBEN ADOTT SZAKVÉLEMÉNY

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet) területrendezési hatósági engedélyezési eljárásban bányafelügyeleti szakkérdésben véleményt ad.

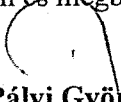
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze fenti ügyiratszámú levelével megkereste Bányafelügyeletet és meghívta a tárgyi ügyben 2021. október 20-án tartandó tárgyalásra. A Bányafelügyelet a tárgyaláson akadályoztatás miatt nem tud részt venni, ezért írásban adja meg szakvéleményét:

Pécel város településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának a 0292/1 és a 0292/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanokra vonatkozó eseti módosítása ellen **kifogást nem emel**. A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet a szakkérdésben adott szakvéleményét *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki, illetékességi területéről *a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról* szóló 161/2017. (VI. 28.) Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2021. október 12.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Pályi György
bányakapitány

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/1577-12/2021.	Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
Előzmény ügyiratszám:	módosítása – 0292/1 és 0292/2 hrsz.
PE-06/UT/01536-1/2019	Hiv. szám: PE/AF/00106-5/2021.
Ügyintéző: Helméczy Károly	és PE/AF/00106-7/2021.
Telefon: 06-1/460-2274	Melléklet: ---

Kérelmező ügyfél neve: Állami Főépítészeti Iroda (1052 Budapest, Városház utca 7.)

Tisztelt Főépítészeti Iroda!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 15. pontja alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (továbbiakban: Ütügyi Osztály) részéről az alábbi nyilatkozatot tettem:

A 2021. október 27-én tartandó tárgyaláson az Ütügyi Osztály más irányú elfoglaltság miatt nem tud részt venni. A megküldött tárgyi tervek (KRATU Ingatlanrendezés, Tanácsadás, Településtervezés szám nélküli munkája, 2021. augusztus) áttanulmányozása alapján az egyeztetés alatt álló módosításban foglaltak céljával alapvetően egyetértek.

A területek megközelítését biztosító 3103. j. Isaszegi út a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében áll, a tervezett felhasználás előtt ki kell kérni a társaság véleményét, milyen forgalomtechnikai változtatások szükségesek, valamint a bejáratok létesítéséről is meg a társaságot keresni. A forgalmi ellenőrzést szükséges lesz elvégezni.

A kiépítendő parkolók és utak megfelelő vízelvezetésének kiépítése elengedhetetlen. A közúti létesítményeket egyik legnagyobb mértékben a nem, vagy rosszul elvezetett csapadék rombolja. Ezzel együtt olajfogyó műtárgyakat is el kell helyezni a környezet védelme érdekében.

Az elektromobilitás terjedésének elősegítéséről a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 8. melléklete rendelkezik. A rendelet melléklete magában foglalja az új építésű, vagy jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező épületek esetében a kialakítandó töltőpontok és az elektromos csatlakozást biztosító létesítmények mennyiségéről. Emellett rendelkezik a 2025. január 1-jétől életbe lévő előírásokról.

Kérem a jóváhagyott terv település honlapján való közzétételét.

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) Pest megye területére kiterjedő hatáskörét és illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1)-ben foglaltak, továbbá az 1988. évi I. tv. 11.§ határozza meg.

Budapest, 2021. október 22.

KK



dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Varga János
osztályvezető

Címzettek:

1. Állami Főépítészeti Iroda (1052 Budapest, Városház utca 7.) - allamifoepteszesz@pest.gov.hu
2. Irattár

Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

Telefon: 06-1-460-2226 Fax: 06-1-460-2225 KRID: PUKH-KFUT 1615369369
E-mail: utugy@cekt.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



1000121715101

Váradí Tibor állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal

1364 Budapest
Pf. 270

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1726 - 25 /2021

hiv. szám: -

tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása a 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintően – tárgyalásos eljárás keretében

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 42. § (2) bekezdésben foglaltakra hivatkozva megküldött megkereső levelére az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A hatályos fővárosi településrendezési eszközök:

- az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet.

Pécel Budapest XVII. kerületével határos, de a tervezési terület nem fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett. A tervezett módosítás (kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése) várhatóan Budapestre környezeti, közlekedési hatást érdemben nem gyakorol.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A dokumentáció vezetői összefoglalójának (6. oldal) 4. pontja és az „5. Közműellátási javaslat” fejezet első bekezdése (52. oldal) között ellentmondás van: az előbbi szerint a területen a közművesítettség mértéke „hiányos”, míg az utóbbi szerint „részleges”. (Ezzel kapcsolatban megjegyezzük, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 16-tól hatályos új, 8. § (3) bekezdése lehetővé teszi egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazását. Ez, valamint az „5. Közműellátási javaslat” fejezetben leírtak alapján az építési övezetben a szükséges közművek biztosíthatóak, így a teljes közművesítettség mértéke is teljesíthető.);
- A közút és a vasút között lévő zárvány terület beépítésre szánt területként történő igénybevehetősége a közlekedési infrastruktúra elemek védőtávolságai miatt erősen korlátozott.
- Kérem pótolni a MaTrT 11.§ b) pontnak való, valamint a 12.§, 37.§ és 38.§-nak való megfelelés igazolását.

- Kérem az újonnan létesülő Ev (véderdő) övezet esetében a fásítás, növénytelepítés, illetve azok fenntartásának előírását. (170§)

Indoklás:

„170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi lefedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekereshető.”

Ez alapján az újonnan Ev övezetbe vont területen nem szükséges a fásítás, növénytelepítés illetve fenntartás.

- A 80/1.§ a.) pontnál „az Ev övezettel közös telekhatárától számítottan: 0,0 méter.” szövegrész elhagyása javasolt.

Indoklás:

A Rendelet az alábbi 80/A.§-al egészül ki:

„80/1.§ A Gksz-SZ/1 jelű építési övezet egyedi előírásai az Isaszegi út mentén:

a.) Az építési telek előkerti mérete 2,0 méter, az Ev övezettel közös telekhatárától számítottan: 0,0 méter.”

Az Ev övezettel közös telekhatáron az előkerti méret elhagyását nem látjuk indokoltnak, miután ez csak akkor reális, ha nincs növényállomány az Ev (véderdő) ezen sávjában.

- Szükséges a szabályozásban rögzíteni, hogy a területre hulló csapadékok a magánterületen belül kerüljenek hasznosításra, szikkasztásra, illetve a burkolt – gépjárművek által használt - felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerüljön szikkasztásra.

Indoklás:

4.2. Szennyvízelvezetés

A telephely nyugati szélétől nagyjából 100 méterre üzemel a DPMV Zrt egyik vízműkútja, aminek az „A” hidrogeológiai védőterülete a tervezett telephely alá is benyúlik, így a telephelyen szigorúan ügyelni kell a földbe szivárgó szennyezés elkerülésére. Emiatt a telephelyen csak közcsatornás szennyvízelvezetés alkalmazható.

4.3. Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett gazdasági területen jelentkező csapadékvíz túlnyomó részét telken belül kell összegyűjteni és szikkasztani. A területen kívülre lehetőleg ne kerüljön a csapadékvíz, mert a Rákos-patak így is túlterhelt.

6. Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsatornába.

Tájékoztatom, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

A termódosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat a fentiek figyelembevételével nem kifogásolja.

Budapest, 2021. október „26.”

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

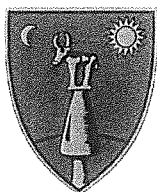


B85-

Balogh Samu Márton

a főpolgármester kabinetfőnöke

G-7V
10.20.



Nagytarcsa Község Önkormányzata
Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi utca 4.
Tel.: 06-28-450-204, Fax: 06-28-450-204

Ügyirat száma: H/9258-11/2021

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása tárgyalásos eljárás
keretében – 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú
ingatlanokat érintő beruházás ügyében
nyilatkozat tétel

Hivatkozási szám: PE/AF/00106-7/2021

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Állami Főépítész Iroda
Váradi Tibor állami főépítész

1364 Budapest, Pf.: 270.
216397999 KRID azonosító

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A PE/AF/00106-7/2021 számú 2021. október 18. napján a „Pécel településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében – 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő beruházás” tárgyában írt megkeresésére nyilatkozom, hogy a **tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.**

Nagytarcsa, 2021. október 18.

Tisztelettel:



Rimóczi Sándor Vilmos
Rimóczi Sándor Vilmos
polgármester



PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Váradai Tibor

állami főépítész úr részére

Pest Megyei Kormányhivatal

Állami Főépítész

Ikt. szám: 675-9/2021

Hiv. szám: PE/AF/00106-5/2021

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra

Tel: 06-1-233-68-60

Email: kormose@pestmegye.hu

1052 Budapest

Városház utca 7.

Pf.: 557

1373

Tárgy: Állásfoglalás Pécel város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének részleges módosítására vonatkozó 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti megkeresésre

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel város Helyi Építési Szabályzatának (HÉS) és Szabályozási tervének részleges módosításáról szóló, 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 Településrendezési kódex) 42. § (2) bekezdés szerinti véleménykérő levelére a dokumentáció átnézését követően a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbiakban fogalmazom meg a véleményem.

1. A módosítási szándékok nem ellentétesek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival.

2. A módosítási szándékok összhangban vannak a

- a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
- a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PmTK) céljaival is.

3. A Településszerkezeti Terv módosítási szándéka ellen kifogást nem emelek, megjegyzem, hogy a biológiai aktivitás értékszámítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései szerint kell számolni.

4. A HÉS módosításhoz az alábbi javaslattal élek a jogszabályi környezetnek való megfeleltetés érdekében:

Tervezett 20. §: Egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozása esetén az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását és a beépítési feltételek meghatározását az érintett építési övezet-, övezethatárok által körbe határolt telekrészre vetítetten kell érvényesíteni.

Tervezett 80.§: Országos és településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méteren belül szabadtéri raktározás csak akkor folytatható, ha az út és a gazdasági terület telke között legalább 6 méteres erdősáv húzódik.

Budapest, 2021. október 14.

Üdvözlettel:



Pányi Zsuzsanna





MINISZTERELNÖKSÉG

ÉPÍTÉSZETI, ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Iktatószám: TKF-72/90k / 2 / 2021.

Ügyintéző: Sill László

Telefonszám: 06-1-896-7240

E-mail: laszlo.sill@me.gov.hu

Ez az irat kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre

Tárgy: Pécel Város területén új beépítésre szánt terület kijelölésével módosított településrendezési eszköz tervezetének véleményezése

Országos főépítési vélemény

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2021. október 11-én kelt, PE/AF/00106-6/2021. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, Pécel Város területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítási eljárásában

észrevételt nem teszek.

Indokolás

Váradai Tibor állami főépítész 2021. október 11-én kelt elektronikus levelének mellékletében leírtak szerint Pécel Város területén, a 0292/1 és 292/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintve új beépítésre szánt terület jön létre. A jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználás Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdaság területhasználatra módosul.

A tervezett változtatásokkal összefüggésben új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése miatt az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé. A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

Ugyanakkor jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem érdemi vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól. Ennek során külön figyelmet szükséges fordítani az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak teljesülésére, miszerint csak olyan területfelhasználás céljára növelhető a beépítésre szánt terület, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2018. (VII. 3.) MVM utasítás 1. melléklet 114. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.

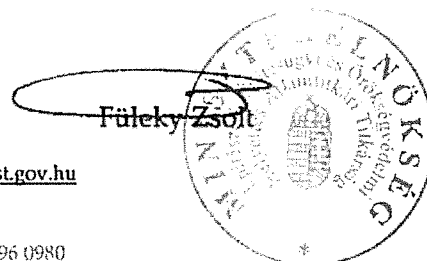
Budapest, 2021. október „21.

Készült: 2 példányban/1 oldal

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: Pest Megyei Kormányhivatal email: allamifoeptes@pest.gov.hu

2. sz. pl.: Irattár

Levelezési cím: 1357 Budapest, Pf.: 6.
1055 Budapest, Kossuth tér 2-4. Telefon: (06 1) 896 0980



M. Z. N.
2021. 05. 31.

L

H/259/2021

POLGÁRMESTERI HÍVATÁS	
2021. MÁJ. 31.	
POLGÁRMESTER	
11/259 - 18/2021. 01	
POLGÁRMESTER	
Helyettes	

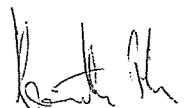
POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

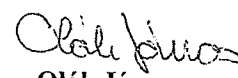
100/2021. (V. 27.) számú határozat:

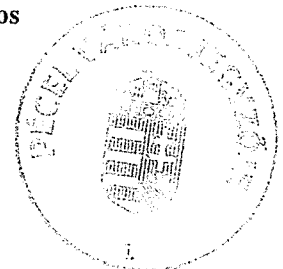
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése alapján, a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 18/2021. (I. 27.) számú határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervvel összefüggő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítással kapcsolatban úgy határoz, hogy


- tudomásul veszi, hogy a partnerektől a tervezettel kapcsolatban írásbeli észrevétel nem érkezett; a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak;
- a partnerségi véleményezési eljárást lezárja, a partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyvet aláírta és gondoskodik a partnerségi egyeztetés véleményezési eljárása eredményének dokumentálásáról és közzétételéről;
- a környezet védelméért felelős szervektől beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítése nem szükséges;
- a jelen döntéssel összhangban született határozatokat, valamint a településrendezési eszközök tervezetének egy-egy papír alapú példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi az állami főépítésznek a tárgyalásos eljárás megkezdésére vonatkozó kérelmével egyidejűleg.

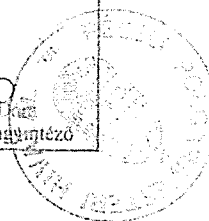
Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. július 30.

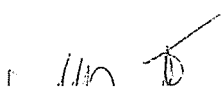

Horváth Tibor
polgármester


Oláh János
jegyző



Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2021. MÁJ. 28.
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

szervezési ügyintéző







PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:15337-3/2020

Ügyintéző: Molnár Balázs

Telefon: (28) 514-305

Tárgy: termőföld végleges más célú

hasznosítása

Hiv. szám:

Melléklet :

H A T Á R O Z A T

Baranyi Éva (2119 Pécel, Honvéd u 15. szám alatti lakos) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0292/1 helyrajzi szám alatt felvett, 9011 m² térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú rét művelési águ termőföldön az engedély nélküli tevékenység (telephely üzemeltetése) folytatásához

hozzájárulok,

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóság az alábbi előírásokat tette:

- A végleges más célú hasznosításra tervezett ingatlan megközelítőleg 85 % nagyságú területén (7660 m³) feltöltés miatt mentésre érdemes humuszos talajanyag nem található.
- A fennmarad, kerítés menti 1351 m² nagyságú területészen a talaj felső rétege antropogenitás és sekély humuszos szintvastagság miatt a *feltételesen mentendő* kategóriába tartozik. Mentése nem kötelező, azonban ha a beruházó a felső átlagosan 10 cm vastagságú talajréteg lementése és hasznosítása mellett dönt, a lementett területet csak helyben lehet felhasználni.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított **963.760 Ft**, azaz kilencszázhatvanháromezer-hétszázhatvan forint egyszeri földvédelmi járulékot és **2.891.280 Ft**, azaz kettőmillió-nyolcszázkilencvenegyezer-kettőszáznyolcvan földvédelmi bírságot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése jelen határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.
10023002-01040092-00000000

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeiként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.
Telefon: (28) 514-305 Fax: (28) 514-306
E-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu
Web: <http://www.foldhivatal.hu>
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülinek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-hoz (2100 Gödöllő, Ady E. sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30 000 forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

I n d o k o l á s

Baranyi Éva péceli lakos kérelemmel fordult a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6-hoz (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0292/1 hrsz-ú, 9011 m² térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását telephely kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 30.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2020. július 30-án helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15337-2/2020 számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:

A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a települést Isaszeggel összekötő út mellett helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, feltöltött terület. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül telephelyet alakított ki.

A Hivatal 15337/2020. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött, *BBT-Pécel_0292/1 hrsz_ vmch/2020* munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Joó Katalin talajvédelmi szakértő, ny. sz.: 009/2019) alapján a rendelkező részben részletezett előírásokat tette.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel város törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban: Tfv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

rét /5/ 9011 m² 17,21 Ak: 17,21 x 56.000 = 963.760

A Tfv. 24. § (1) f) pontja szerint földvédelmi bírságot (a továbbiakban: bírság) köteles fizetni az, aki a termőföldet engedély nélkül hasznosítja más célra. A földvédelmi bírság összege a Tfv. 2. számú mellékletének 2.5. a) pontja alapján az engedély nélkül igénybe vett területre vonatkozó földvédelmi járulék háromszorososa, azaz 2.891.280 forint.

A határozat a Tfv. 5. §, 7. §, 9-13. §, 21-23. §, 26 § 43. §-ában és 1. és 2. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

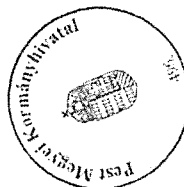
Hatáskörömet és illetékességemet a Tfv. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

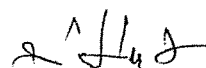
Gödöllő, 2020. augusztus 13.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Pazsiczki Imre
osztályvezető

A kiadmány hitelül:




Molnár Balázs
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

- 1./ Baranyi Éva
- 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági,
Talajvédelmi Főosztály

2119 Pécel, Honvéd u 15.
Állategészségügyi, Növény- és
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat véglegessé válása után:

- 3./ Polgármesteri Hivatal
- 4./ Irattár

2119 Pécel, Kossuth tér 1.



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/ 5404-1/2020.

Tárgy: Pécel, 0292/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet
pontosítás

Hiv.sz.: -

Ü.int.: Mike Eszter

Mell.: 1 db A/4 M= 1:3000 térkép

Sin Emília

vezető településrendező tervező

KRATU

Ingtatlanrendezés, Tanácsadás, Településtervezés

kratu.sine@gmail.com

Tisztelt Sin Emília!

Pécel Város 0292/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó ökológiai hálózat pontosításának kezdeményezése érdekében megküldött telepítési tanulmányterv alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tárgyi terület a Rákos-patak egykori medre mentén, a Budapest-Aszód vasútvonal és az Isaszegi út között található. Az út és vasút közötti terület a fűzes, nyáras növényállomány miatt került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetbe. Ezen természeti, ökológiai értékek a területhasználat következtében megszűntek, a benyújtott tanulmánytervben részletezett természetbeni állapotok a valóságnak megfelelnek. A természeti értékek degradálódása, megszűnése miatt az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet pontosítását elfogadhatónak tartjuk. Az ökológiai folyosó övezet törlését az alábbi ingatlanokat érintően, a melléklet térkép szerint az adatbázisunkban átvezettük:

0289/4, 0292/1-2, 0296, 0295/47-53, 0295/55, 0295/141-142, 0295/131-138, 0295/37-40, 0295/121-122, 0297/35, 0295/113-118, 0295/31, 0295/103-110, 0295/25-26, 0295/60, 0293/103, 0293/40-41 hrsz.

Állásfoglalásunkat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 22. §, 23. § (2) bekezdése, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § és 39. § alapján adtuk ki.

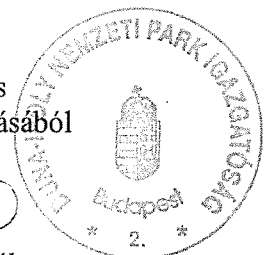
Budapest, 2020. november 19.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál

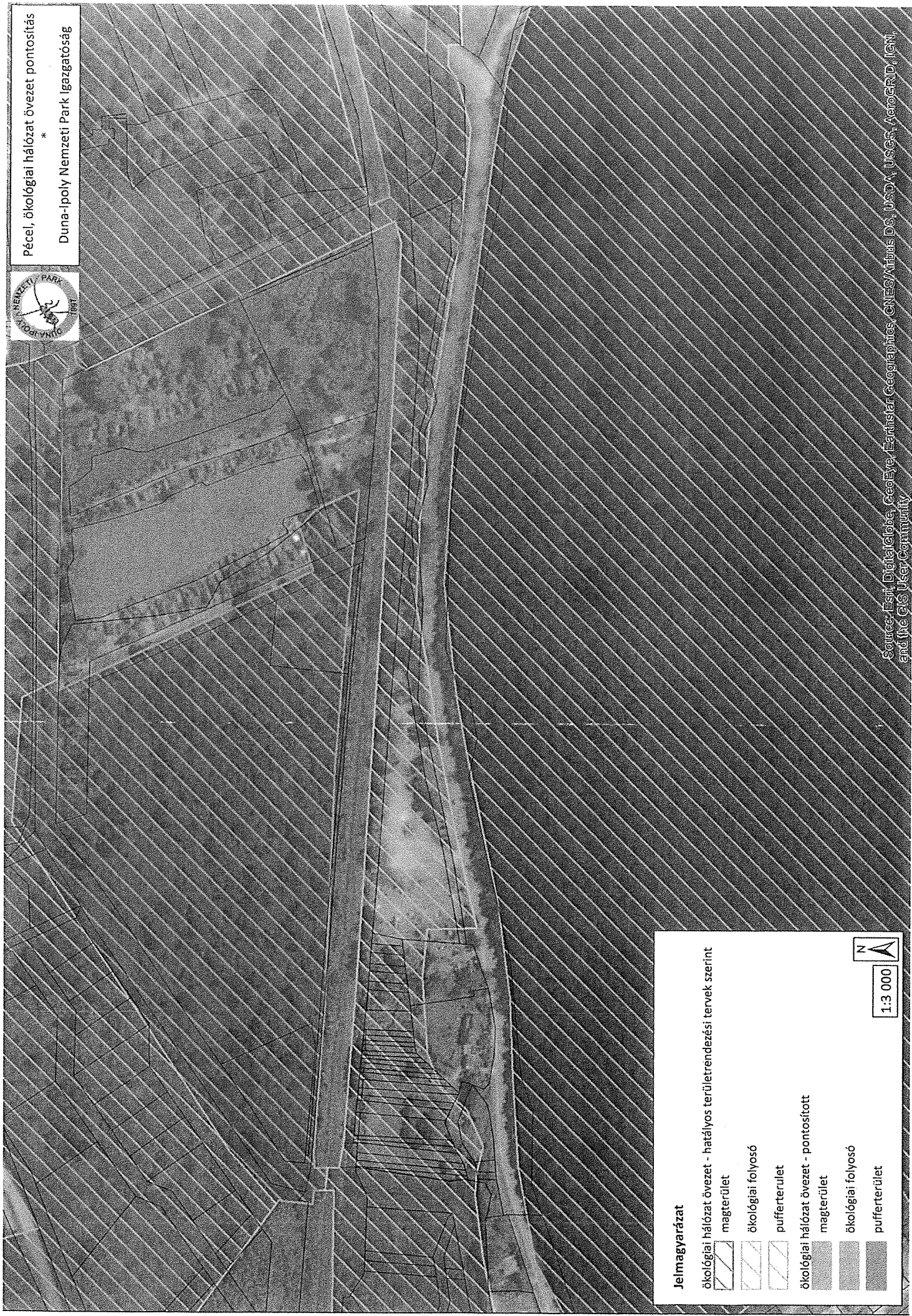
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (kratu.sine@gmail.com)
2. Irattár



Pécel, ökológiai hálózat övezet pontosítás
*
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság



Jelelmagyarázat

	ökológiai hálózat övezet - hatályos területrendezési tervek szerint
	magterület
	ökológiai folyosó
	pufferterület
	ökológiai hálózat övezet - pontosított
	magterület
	ökológiai folyosó
	pufferterület

1:3 000

M/259/2021

PÉCEL VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Hír- és tájékoztatói osztály

M/259-9/2021 HIRDETMÉNY

Készítette: Kőrösi V.

Pécel Város Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre tárgyalásos eljárás szerint

Ezennel értesítem a Tisztelt érintett lakosságot és partnereket, hogy Pécel Város Önkormányzata megrendelte Pécel Város Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a 0292/1 és a 0292/2 hrsz-ú, illetve a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú részterületekre.

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a területeken tervezett fejlesztések érdekében 0292/1 és a 0292/2 hrsz-ú, illetve a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetőséget ad arra, hogy a TRE tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes Településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.6.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás szerint történjen.

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II.25.) számú önkormányzati rendelete szerint tárgyalásos eljárás véleményeztetése előtt a tervanyagot a lakosság és a partnerség is észrevételezheti.

A tervekkel kapcsolatban észrevétellel, véleményrel az érintett ingatlan tulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; valamint az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviselői szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingatlanal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek énehetnek.

A Partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2021. 03.02-től - 2021.03.16.-ig

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.
Levelezés: Polgármesteri Hivatal: 2119 Pécel, Kossuth tér 1. illetve: polgarmester@pecel.hu

A véleményezési tervdokumentáció megtekinthető:
nyomtatott formátumban: a Polgármesteri Hivatal Hirdetőtábláján,
digitális formátumban: az önkormányzat honlapján www.pecel.hu

ZÁRADÉK
Péceli Polgármesteri Hivatalban
a kifüggesztés megtörténtét.

A kifüggesztés napja: 2021. 03. 02.
A kifüggesztésnapja: 2021. 03. 16.
Levétele napja: 2021. 03. 17.

Kifüggesztve: 2021. év 03. hó 02. napján.
Levele: 2021. év 03. hó 17. napján.
Péceli Polgármesteri Hivatal
aláírás

**Önkormányzatunk a lakossági egyeztetést lakossági fórum helyett
elektronikus úton teszi lehetővé**

A lakossági véleménynyilvánítás határideje: 2021. 03.02-től - 2021.03.16.-ig

2021.02.08-án hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.23.) számú Kormányrendelet. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Kormányrendelet módosította a veszélyhelyzet előtt érvényes 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben szabályozott partnerségi és lakossági fórum egyeztetési eljárásának szabályait. A módosítás szerinti veszélyhelyzetben az önkormányzat a rendezési tervek egyeztetéseit a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja.

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a véleményezési lervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.
Levelezés: Polgármesteri Hivatal: 2119 Pécel, Kossuth tér 1. illetve: polgarmester@pecel.hu

Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók észrevételeit, véleményeit!

Aláíró: Váradi Tibor (2021.03.26. 13:39:02)

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2021. MARE 23

M/259-4/2021

7840

K18

Ügyiratszám: PE/AF/00106-2/2021. Tárgy: Pécel településrendezési eszközök
Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán módosításával kapcsolatban nyilatkozat
Telefon: (06 1) 485 6900 környezeti vizsgáiról
Hiv. szám: M/259-4/2021.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor polgármester részére

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket a 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás kapcsán.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegyezzük meg:

A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentiek felül megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság álláspontját tarjuk irányadónak.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

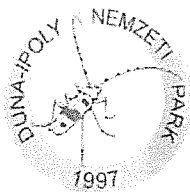
Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett / 2. Irrattár



Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2005-1/2021.

Ü.int.: Ronyecz Zsófia

Tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása a 0292/1-2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: M/259-4/2021.

Horváth Tibor
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 0292/1-2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott tájképvédelmi terület övezetének része, egyéb táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló terület nem érinti.

Az ingatlanokon kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett építőanyag kereskedelmi célból. Tekintettel arra, hogy a területet már jelenleg is ily módon használják, **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

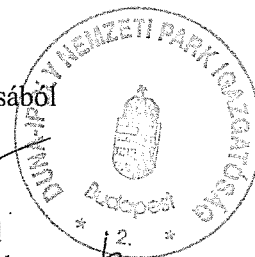
Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2021. március 24.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes



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



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/17027-3/2021.	Tárgy:	Pécel	Város	településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat szükségessége – vélemény
Ügyintéző: Pálincás Tamás	Hiv. szám:	M/259-4/2021.		
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet:	-		

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Polgármestere
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) érkezett megkeresés alapján a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi véleményt adjuk:

A Pécel 0292/1 hrsz.-ú és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott nyilvántartott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A tárgyi ingatlanok az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A földrészeletek a Kormányhivatal rendelkezésére álló térinformatikai adatállományok alapján érintik *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat övezetét.

Az országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó és puffer terület) övezete esetében, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete értelmében, a nemzeti park igazgatóság az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv.

A telepítési tanulmányterv mellékleteként benyújtott Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: DINPI) 5401-1/2020. számú levele alapján a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan az ökológiai folyosó övezet törlésre kerül.

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

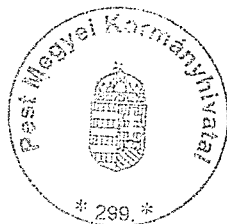
A benyújtott dokumentáció megállapítja: „A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan.”

Az telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján, valamint figyelembe véve a DINPI 5401-1/2020. számú levelét a módosítás céljait tekintve (a területen mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő tervezett előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható a módosítás által. **A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését a Pécel 0292/1 hrsz.-ú és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési eszközökben történő módosítására vonatkozóan nem tartja szükségesnek.**

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

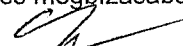
A Kormányhivatal véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a valamint 3. számú melléklete alapján valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján adta.

Budapest, 2021. március 31.



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:


Galamb István

osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECELONK; Krid: 253576727)
2. Irattár

HK

Az eredeti papíraleptő dokumentummal egyező.

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

Aláíró: Váradi Tibor (2021.03.26. 13:39:02)

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2021. MARCH 26
M/259-4/2021
K. U.

Ügyiratszám: PE/AF/00106-2/2021. Tárgy: Pécel* településrendezési eszközök
Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán módosításával kapcsolatban nyilatkozat
Telefon: (06 1) 485 6900 környezeti vizsgálatról
Hiv. szám: M/259-4/2021.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor polgármester részére

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket a 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás kapcsán.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegyezzük meg:

A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentiek felül megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság álláspontját tarjuk irányadónak.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

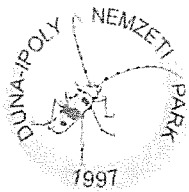
Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett / 2. Irrattár



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2005-1/2021.

Ü.int.: Ronyecz Zsófia

Tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása a 0292/1-2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: M/259-4/2021.

Horváth Tibor
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

P é c e l

Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 0292/1-2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott tájképvédelmi terület övezetének része, egyéb táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló terület nem érinti.

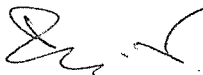
Az ingatlanokon kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett építőanyag kereskedelmi célból. Tekintettel arra, hogy a területet már jelenleg is ily módon használják, **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

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

Budapest, 2021. március 24.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/17027-3/2021.	Tárgy:	Pécel	Város	településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat szükségessége – vélemény
Ügyintéző: Pálincás Tamás	Hiv. szám:	M/259-4/2021.		
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet:	-		

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Polgármestere
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) érkezett megkeresés alapján a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi véleményt adjuk:

A Pécel 0292/1 hrsz.-ú és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott nyilvántartott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

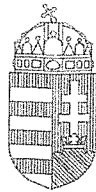
A tárgyi ingatlanok az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A földrészeletek a Kormányhivatal rendelkezésére álló térinformatikai adatállományok alapján érintik *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat övezetét.

Az országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó és puffer terület) övezete esetében, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete értelmében, a nemzeti park igazgatóság az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv.

A telepítési tanulmányterv mellékleteként benyújtott Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: DINPI) 5401-1/2020. számú levele alapján a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan az ökológiai folyosó övezet törlésre kerül.

K.W.
2021.04.09



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum:	2021. APR. 09	
Dokumentumszám:	09.09	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

MűB.T.
09.09
6

Ügyiratszám: 10.070/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Pécel 0292/1 hrsz-ú területre
vonatkozó Településszerkezeti és
Szabályozási Terv, valamint Helyi
Építési Szabályzat módosítás –
Környezeti hatásvizsgálat
Hiv. szám: M/259-4/2021.
Melléklet:-

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Pécel 0292/1 hrsz-ú, 9011 m² nagyságú termőföldterületen folytatott engedély nélküli más célú hasznosítás továbbfolytatásához a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 15.337-3/2020. számú határozatával hozzájárult. Tekintettel arra, hogy az érintett területen már jelenleg is egy telephely működik, nem látom szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.

Pécel Város területe összesen 4362,64 hektár, amelynek 79,9 %-a **termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 2888,54 hektár (ez a teljes terület 66,2 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	12,7158	23,55
	1	36,50	74,3874	
szántó	2	31,30	77,3510	18,68
	3	27,80	350,9369	
	4	22,60	449,1543	

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

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

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

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	4,29
	2	8,70	92,8438	
	3	5,60	364,9157	
gyep (rét)	3	34,80	2,0000	22,18
	4	27,80	38,9157	

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy Pécel Város belterületén **948 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 92,2449 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tervezett igénybevétele – különösen lakóterület céljára - jelenleg nem indokolt.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag.** Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

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

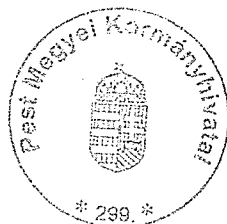
A benyújtott dokumentáció megállapítja: „A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan.”

Az telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján, valamint figyelembe véve a DINPI 5401-1/2020. számú levelét a módosítás céljait tekintve (a területen mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő tervezett előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható a módosítás által. **A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését a Pécel 0292/1 hrsz.-ú és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési eszközökben történő módosítására vonatkozóan nem tartja szükségesnek.**

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


A Kormányhivatal véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a valamint 3. számú melléklete alapján valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján adta.

Budapest, 2021. március 31.



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECELONK; Krid: 253576727)
2. Irattár


HK

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszhetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolni kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2021. március 22.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

PECEL POLGÁRMESTER HÍVÓHIVATAL

Államnév	7612
Adószám	M/259-11/2021
Helynév	Stáció



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetzayné
dr. Kelemen
Erzsébet

Digitálisan aláírta:
Gyetzayné dr.
Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.03.24
09:11:02 +01'00'

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat
Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/0737-3/2021.
BP/PNEF-TKI/0737-4/2021.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel város TSZT, HÉSZ módosítása a 0292/1
és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében -
véleményezés környezeti vizsgálat
lefolytatásának és környezeti értékelés
készítésének szükségességéről
Hiv. szám: M/259-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyvel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: Láng István s.k.,
2021.03.18. 16:38:32 az OVF szervezeti pecsétjével

ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

M/259-10/2021		FŐIGAZGATÓ
03.18.		7233
M/259-10/2021		kindi

Dátum:
2021.03.18.

Tárgy: Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása
környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Ügyiratszám:
22707-0123/2021

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Előadó:
Szántó Regina

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Melléklet:
3 pdf
1 asice
1 fájl
1 xml

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzata M/259-4/2021. számú levelében kérte, hogy 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó TSZT és HÉSZ módosításhoz kapcsolódóan nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szervezet, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (ÖVF) mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette. *M/259-4/2021 8*

Igazolásazonosító: 1393980166

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.19. 08:51:38

Letöltés időpontja: 2021.03.19. 08:51:38

Feladó: PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)

Címzett: Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály és Állami Főépítészeti Iroda (PMKHEPITES)

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: *M/259-4/2021#7*

Dokumentum típusleírása: Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Megjegyzés: N/A

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **216397999202103171126453604**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

170f88234d87051ea7a1610ebe562896dde2f41c8a0480cce8c915599e143d14

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

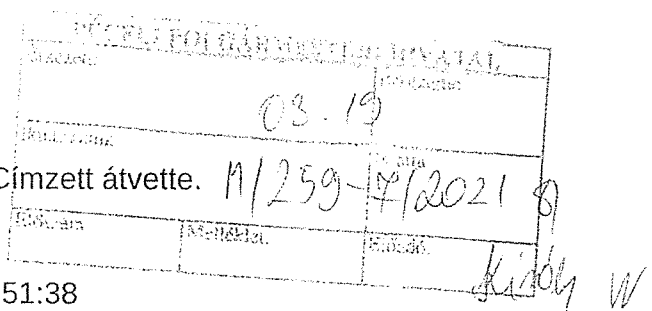
E-mail: ekozig@1818.hu

Honlap

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!



Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1392687949

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.18. 10:34:16

Letöltés időpontja: 2021.03.18. 10:34:16

Feladó: PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)

Címzett: Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (OKTVF)

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#1**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **508260165202103171122462155**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

817cb3584dfe6d7ca4aa61bd1fafc707ca2ce796d914f29293c68487189e6da8

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt térítvénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1392387057

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.18. 07:17:22

Letöltés időpontja: 2021.03.18. 07:17:22

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (KDVKTVF)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#2**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **201436115202103171123463275**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

540d73a68cbf5dc8c9a712fedef9aba512182ebd7ff0b813c7c1dd1386de6044

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1392343609

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.18. 07:11:24

Letöltés időpontja: 2021.03.18. 07:11:24

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#3**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **711100335202103171124464309**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

b6309ecd26be56b0c6a57f2dc11aa2e32cfc0f97ac2a10bd2714ae2680e5824b

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391653623

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 13:22:16

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 13:22:16

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (PMKHFH)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#8**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **516558998202103171127469089**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

067f9abd12a229768a8ce716c78f181c320def6ff4fb5caf1a9cfade73c5b416

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

Honlap

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391651007

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 13:18:24

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 13:18:24

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **BFKH Népegészségügyi Főosztály (BFKHNSZSZ)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#4**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **427094958202103171124464955**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

b4b7e4436df22bf4b3aeac3e8771496d8db59c3c4c7639289e480785f6f471fa

Dokumentum Hash-algortmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolászazonosító: 1391475530

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 11:30:30

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 11:30:30

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVIZIG)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#6**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **234538744202103171126467270**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

e7cb327e6cff1396ab9b38966f117687770a21571d98edb30a148aa068ffc9e7

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391487377

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 11:30:50

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 11:30:50

Feladó: PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)

Címzett: Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVFHKP)

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#5**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **628576158202103171125466590**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

5ab12a31d2f4d9b8d1c1ea7adef5c7fdf55aa6907aae4038ca88803a8d0588eb

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391473548

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 11:28:15

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 11:28:15

Feladó: PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)

Címzett: Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály (PMKHOO)

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: M/259-4/2021#9

Dokumentum típusleírása: Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása
környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Megjegyzés: N/A

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: 569323720202103171128454616

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

3b8b5910bc3f5b4557dbf6f115fb1d0c2614ac4c0994db0a2a473544b776960a

Dokumentum Hash-algortmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette. *M/259-4/2021 8*

Igazolásazonosító: 1393980166

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.19. 08:51:38

Letöltés időpontja: 2021.03.19. 08:51:38

Feladó: PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)

Címzett: Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály és Állami Főépítészeti Iroda (PMKHEPITES)

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: *M/259-4/2021#7*

Dokumentum típusleírása: Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Megjegyzés: N/A

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **216397999202103171126453604**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

170f88234d87051ea7a1610ebe562896dde2f41c8a0480cce8c915599e143d14

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

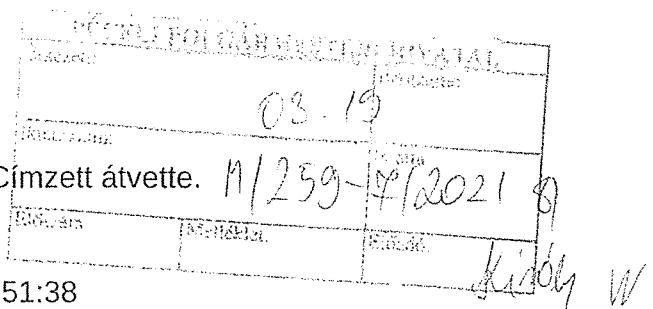
E-mail: ekozig@1818.hu

Honlap

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!



Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1392687949

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.18. 10:34:16

Letöltés időpontja: 2021.03.18. 10:34:16

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (OKTVF)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#1**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **508260165202103171122462155**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

817cb3584dfe6d7ca4aa61bd1fafc707ca2ce796d914f29293c68487189e6da8

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1392387057

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.18. 07:17:22

Letöltés időpontja: 2021.03.18. 07:17:22

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Bányafelügyeleti Főosztály (KDVKTVF)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#2**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása
környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **201436115202103171123463275**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

540d73a68cbf5dc8c9a712fedef9aba512182ebd7ff0b813c7c1dd1386de6044

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

Honlap

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolászonosító: 1392343609

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.18. 07:11:24

Letöltés időpontja: 2021.03.18. 07:11:24

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#3**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **711100335202103171124464309**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

b6309ecd26be56b0c6a57f2dc11aa2e32cfc0f97ac2a10bd2714ae2680e5824b

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391653623

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 13:22:16

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 13:22:16

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (PMKHFH)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#8**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **516558998202103171127469089**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

067f9abd12a229768a8ce716c78f181c320def6ff4fb5caf1a9cfade73c5b416

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértívevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391651007

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 13:18:24

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 13:18:24

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **BFKH Népegészségügyi Főosztály (BFKHNSZSZ)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#4**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **427094958202103171124464955**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

b4b7e4436df22bf4b3aeac3e8771496d8db59c3c4c7639289e480785f6f471fa

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolászazonosító: 1391475530

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 11:30:30

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 11:30:30

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVIZIG)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#6**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **234538744202103171126467270**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

e7cb327e6cff1396ab9b38966f117687770a21571d98edb30a148aa068ffc9e7

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt térítvénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolásazonosító: 1391487377

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 11:30:50

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 11:30:50

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVFHKP)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#5**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **628576158202103171125466590**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

5ab12a31d2f4d9b8d1c1ea7adef5c7fdf55aa6907aae4038ca88803a8d0588eb

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolászazonosító: 1391473548

Igazolás kiállításának időpontja: 2021.03.17. 11:28:15

Letöltés időpontja: 2021.03.17. 11:28:15

Feladó: **PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL (PECELPMH)**

Címzett: **Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály (PMKHOO)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum típusa: **M/259-4/2021#9**

Dokumentum típusleírása: **Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása
környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése**

Megjegyzés: **N/A**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum érkeztetési száma: **569323720202103171128454616**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

3b8b5910bc3f5b4557dbf6f115fb1d0c2614ac4c0994db0a2a473544b776960a

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözlettel:

NISZ biztonságos kézbesítési szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

K.W.
bolt. 04.09



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	Előnyel:	
2021. APR. 09		
Iktatószám:	Tételek:	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

M. B. T.
09.09
6

Ügyiratszám: 10.070/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Pécel 0292/1 hrsz-ú területekre vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás -- Környezeti hatásvizsgálat
Hiv. szám: M/259-4/2021.
Melléklet:-

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Pécel 0292/1 hrsz-ú, 9011 m² nagyságú termőföldterületen folytatott engedély nélküli más célú hasznosítás továbbfolytatásához a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 15.337-3/2020. számú határozatával hozzájárult. Tekintettel arra, hogy az érintett területen már jelenleg is egy telephely működik, nem látom szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.

Pécel Város területe összesen 4362,64 hektár, amelynek 79,9 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **2888,54 hektár** (ez a teljes terület 66,2 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	12,7158	23,55
szántó	1	36,50	74,3874	18,68
	2	31,30	77,3510	
	3	27,80	350,9369	
	4	22,60	449,1543	

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	4,29
	2	8,70	92,8438	
	3	5,60	364,9157	
gyep (rét)	3	34,80	2,0000	22,18
	4	27,80	38,9157	

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy Pécel Város belterületén **948 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 92,2449 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tervezett igénybevétele – különösen lakóterület céljára - jelenleg nem indokolt.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag.** Ennek megfelelően a földhivatainak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

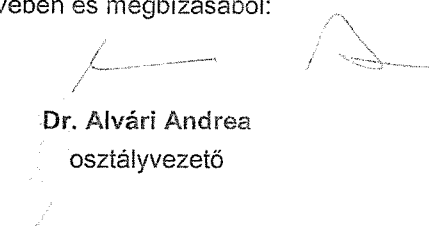
Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszhetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolnia kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a belterülettel **átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2021. március 22.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

412

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Értékesítés	4612
Dátum	11/259 - 11 / 2021
Előadó	Király



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetvayné
dr. Kelemen
Erzsébet

Digitálisan aláírta:
Gyetvayné dr.
Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.03.24
09:11:02 +01'00'

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat
Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/0737-3/2021.
BP/PNEF-TKI/0737-4/2021.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel város TSZT, HÉSZ módosítása a 0292/1
és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében -
véleményezés környezeti vizsgálat
lefolytásának és környezeti értékelés
készítésének szükségességéről
Hiv. szám: M/259-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: Láng István s.k.,
2021.03.18 16:38:32 az OVF szervezeti pecsétjével

M/259-4/2021	
53 19	5235
M/259-10/2021	FŐIGAZGATÓ
	Kindly

Dátum:
2021.03.18.

Tárgy: Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása
környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Ügyiratszám:
22707-0123/2021

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Előadó:
Szántó Regina

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Melléklet:
3 pdf
1 asice
1 fájl
1 xml

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzata M/259-4/2021. számú levelében kérte, hogy 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó TSZT és HÉSZ módosításhoz kapcsolódóan nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – **hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Iktatószám: M/.../2021

Tárgy: Pécel Város, egyes részterületeire vonatkozó Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása tekintetében az alátámasztó munkarészek tartalmának meghatározása

Ügyintéző: Bene Attila

Hivatkozási szám: -.

Elérhetőség: bene.attila@pecel.hu

Melléklet: -

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Pécel Város egyes részterületeire vonatkozó településrendezési eszközeinek részleges, eseti módosításának megindításával és lefolytatásával kapcsolatban a:

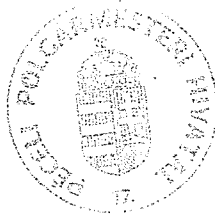
- 0135/7 és a 0135/8 helyrajzi számú külterületi ingatlanokra és a
- 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokra

vonatkozóan.

Pécel Város hatályos településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata módosításának készítése során a 314/2021.(XI. 8.) sz. kormányrendelet 3. mellékletében felsorolt alátámasztó munkarészek kidolgozása során a változtatás irányát és mértékét tekintve releváns fejezetek kidolgozását tartom szükségesnek.

A hatályos településrendezési eszközök megalkotásakor elkészült megalapozó vizsgálat módosítása nem szükséges.

Pécel, 2021. május 3.



Oláh János
jegyző

Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető
mb. főépítész

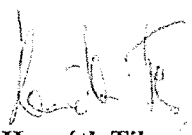
POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

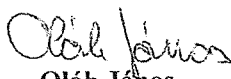
18/2021. (I. 27.) számú határozat:

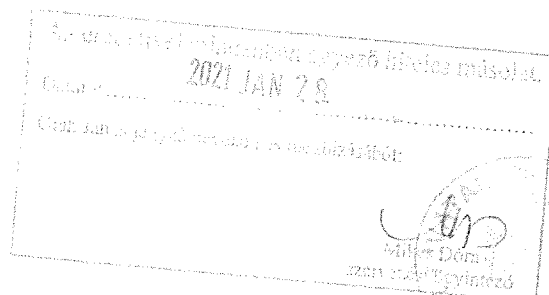
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 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., cég-jegyzékszám: 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 tervekészítés a fejlesztő által kiválasztott tervező, Sin Emilia 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


Horváth Tibor
polgármester


Oláh János
jegyző



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 „Jelzálogjog Jogosult” -, másrésztől

PETIK BT.

(Székhelye: 2119 Pécel, Honvéd utca 15., adószáma: 24505138-2-13, cégjegyzék: 13-06-014187, statisztikai számjele: 24505138-5221-117-13, képviseli: Ocsovay Péter ügyvezető - Születési neve: Ocsovay Péter, születési helye, ideje: , személyi azonosítója: Anyja neve: a), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”, és

BARANYI ÉVA

(Születési neve: Baranyi Éva, születési helye, ideje: , személyi azonosítója: , Anyja neve: , Lakcíme: , Adószáma:), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Tulajdonos” vagy „Jelzálogjog Kötelezett,

valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testülete Polgármesterének 17/2021. (I. 27.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZ:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel, külterület 0292/1 helyrajzi számú, jelenleg rét művelési ágú, 9.011 m² alapterületű és 0292/2 helyrajzi számú, jelenleg kivett Rákos-patak művelési ágú, 2.590 m² alapterületű ingatlan, azaz az együttesen 11.601 m² nagyságú két ingatlan és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). Felek rögzítik, hogy a 2021. 06. 01. napján lekért tulajdoni lapok tanúsága szerint a külterületi 0292/1 helyrajzi számú Má jelű, Általános mezőgazdasági terület övezeti besorolású ingatlan Baranyi Éva 1/1 tulajdoni hányadban, a 0292/2 helyrajzi számú KÖu jelű, Közúti közlekedési terület övezeti besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezi.
- 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 a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére Fejlesztő és Tulajdonos egyetemlegesen köteles, amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik, így Fejlesztő és Tulajdonos ettől eltérő egymás közötti megállapodásai az Önkormányzat felé hatálytalanok, tehát ahol a Szerződés valamely rendelkezése a Fejlesztőre tartalmaz rendelkezést, az alatt a Tulajdonosra vonatkozó rendelkezést is érteni kell.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Baranyi Éva
Tulajdonos/Jelzálogjog Kötelezett

Petik Bt.
Képv.: Ocsovay Péter ügyvezető
Fejlesztő

- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a 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 építési telek/telek létrehozása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-SZ/1) építési övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás (a továbbiakban: **Gazdasági terület**) kialakítása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni megelőlegezésével, illetve magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben (továbbiakban: **Szerződés**) rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közművekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő 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 a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetve 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. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

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, Ingatlannak a 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:

- előkészítésének,
- terveztetésének,
- megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- kiviteli tervei elkészíttetésének,
- megépítésének,
- használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- 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 közmuvelőkegyszervek által előírt, az új, az átépítésre, illetve bővítésre kerülő útpályák, illetve 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 Isaszegi út és a Fejlesztési területen kialakítandó utak és járda építésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímen átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő

közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: Költségek) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő 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.

Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztési terület kialakításához, a Fejlesztés fennállásáig a 0292/1 helyrajzi számú ingatlanra a településszerkezeti tervlapon feltüntetettek szerint a 0292/2 helyrajzi számú ingatlanon átvezető magánútnak jelölt területnek útként való használatát közforgalom elől el nem zárt magánút jelleggel engedélyezi, a 0292/2 helyrajzi számú ingatlan a településszerkezeti tervlapon feltüntetett része tekintetében közforgalom elől el nem zárt magánútként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (a továbbiakban: „Magánút”) követően. Felek megállapodnak abban, hogy a 0292/2 helyrajzi számú ingatlan Magánútként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének, valamint a magánút kialakításának minden költségét Fejlesztő köteles viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő és a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 4.5. Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére a csapadékvíz szikkasztó-elvezető rendszer szükséges munkálatait elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.7. pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindította, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.7. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

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

A 0292/1 helyrajzi számú ingatlan területén:

Kereskedelmi-szolgáltató területek övezet:	(Gksz-SZ/1);
Beépítési sűrűség:	2,0 m ² /m ²
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	1.000 m ²
Maximális építménymagasság:	10,0 m
Legkisebb zöldfelület:	25 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	40 %
Előkert legkisebb mérete:	10,0 m
Oldalkert legkisebb mérete:	5,0 m
Hátsókert legkisebb mérete:	min. 6,0 m (OTÉK)

Közművesítés mértékének az előírása

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, - kivéve ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonorna hálózat.
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzött legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsonornahálózatával összegyűjtött szennyvizek
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
 - d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, kivéve ahol az egyes övezeti előírások másként rendelkeznek.

Szennyvízelvezetés

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a nyers szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű csatornarendszer építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen, különös tekintettel az országos vízminőség védelmi területekre, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a szennyvíz közcsonorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 0,5 m³-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonorna hálózat) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását,
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 0,5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

- c) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a stabilizált, minimum 12,0 méter széles közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (7) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel.
- (8) A szennyvízáttemelő műtárgy szaghatásvédelmi övezete:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel, amelyet környezeti hatásvizsgálat megerősít.
- (9) Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi övezet igénye 300 méter, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.
- (10) Amennyiben a közüzemű szennyvíz csatorna bekötés rendelkezésre áll arra a rákötés kötelező.

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

- 1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- 2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - b) igazgatási, iroda épület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sportépület és -építmény,
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át,
 - f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épület, a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.
- 3) Az építési övezet telkei legfeljebb 2 méter magas kerítéssel keríthetők le.
- 4) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- 5) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- 6) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- 7) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- 8) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényzav létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, burkolt bejárat, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (9) bekezdésben előírtakat.
- 9) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
 - a) állattartó épület, állatkifutó,

- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) ömlesztettanyag-tároló.

A 0292/2 helyrajzi számú ingatlan területén:

A 0292/2 helyrajzi számú ingatlan területét Ev – védőerdő - jelű övezetbe sorolja az alábbi előírás mellett:

Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekeríthető.

- 4.8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 0292/2 helyrajzi számú ingatlan Ev – védőerdő - jelű övezetbe sorolása miatt a jogszabályban meghatározott kötelezettségeket - településkép védelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/ 2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. melléklete szerinti, a 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 8. melléklete által meghatározott darabszámú fásítást - saját költségén – a helyi építési szabályzat 4.6 pont szerinti elfogadását követően teljesíti, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő és a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A Tulajdonos és Fejlesztő egyetemleges módon kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl

- a. a 0292/1 helyrajzi számú ingatlan teljes alapterülete után 1.500.000 forint, azaz egymillió-ötszázezer forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére a Szerződés aláírásától számított 8 napon belül, valamint további 1.500.000 forint, azaz egymillió-ötszázezer forint településfejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére 2024. augusztus 31. napjáig.
- b. amennyiben az Ingatlanokat telekalakítással megosztják, vagy egyéb telekalakítást követően az Ingatlanokat is tartalmazó telket(telkeket) alakítanak ki, úgy minden egyes kialakuló ingatlan után 8 napon belül 2.000.000 Ft, azaz kétfélmillió forint településfejlesztési hozzájárulást köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

Tulajdonos és 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. Tulajdonos és 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 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Önkormányzat, Tulajdonos és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelző: [helyrehozandó]

dr. László Jenő
ügyvéd

Baranyí Éva
Tulajdonos/Jelzőjog Kötelezett

Petik Bt.
Képv.: Ocsovay Péter ügyvezető
Fejlesztő

ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a **0292/1 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **3.000.000 Ft összegű jelzálogjogot alapítanak** az 5. a) pontban foglalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékául. Amennyiben Fejlesztő az 5. a) pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti. Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog törlésre kerül, amennyiben Fejlesztő az 5. a) pontban körülírt kötelezettségét teljes mértékben teljesíti, a teljesítést követő 15 napon belül. Tulajdonos és Fejlesztő a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **0292/1 helyrajzi számú ingatlanra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **3.000.000 összegű jelzálogjog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a fejlesztőként vállalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de a Tulajdonos és Fejlesztő költségére elvégezni, melynek költségét Fejlesztő és/vagy Tulajdonos köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Tulajdonos és Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Tulajdonos és Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Tulajdonos és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Tulajdonos és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté kerüljön visszasorolásra, mely esetben Tulajdonos és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Tulajdonos és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik,

azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (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 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 Tulajdonos 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.

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 Tulajdonos és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a Cél megvalósítóját, 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, különösen:

- E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
- A Fejlesztés része a szabályozási tervlapon jelölt területen erdő telepítése és további 2 éven át tartó szakszerű gondozása a 4.8. pont szerint, mely a Fejlesztő feladata.
- A Szerződésben a Fejlesztő teljesítési kötelezettségként meghatározott közművel, út kidolgozással és véderdővel kapcsolatos feladatok 2028. december 31-ig történő megvalósulása hiányában (elmaradása esetén) az Önkormányzat jogosult a fejlesztési

terület (Ingatlanok, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2021. 06. 01-i tartalma szerinti beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó övezetbe visszasorolni, mely esetben Tulajdonos és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Tulajdonos és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- c) Az Ingatlanok és az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség szerinti kiépítését – annak minden költségével – a Fejlesztési terület mindenkorai tulajdonosai kötelesek teljesíteni.
- d) A Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló helyi szennyvíztisztító berendezés létesítése nélkül nem létesíthető és tengelyen történő szennyvízszállítással nem oldható meg a terület szennyvizeinek kezelése.

10.2 A Fejlesztés elmaradásának minősül az is, ha

- a) a Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló létesül vagy tengelyen történő szennyvízszállítással kezelik a terület szennyvizeit és ez az Önkormányzat tudomására jut,
- b) a szabályozási tervlapon jelölt területen az erdő telepítése elmarad vagy a gondozása elmarad vagy szakszerűtlen gondozás folytán a fák elpusztulnak.

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 érthetlenné 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 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.

11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.

11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.

11.4 Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról 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. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltatathat. 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.

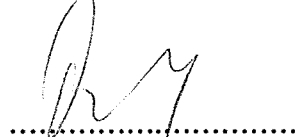
Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés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

Pécel, 2021. ...12.... hó ...08... napja



Baranyi Éva
Tulajdonos, Jelzálogjog Kötelezett

Pécel, 2021. ...12.... hó ...08... napja



Petik Bt.
Fejlesztő
képv.: Ocsovay Péter ügyvezető

Pécel, 2021. hó napja

.....
Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Önkormányzat, Jelzálogjog Jogosult

Ellenjegyzem: Pécel, hó napján.

... Kt. határozat 2. számú L-2 jelű melléklete

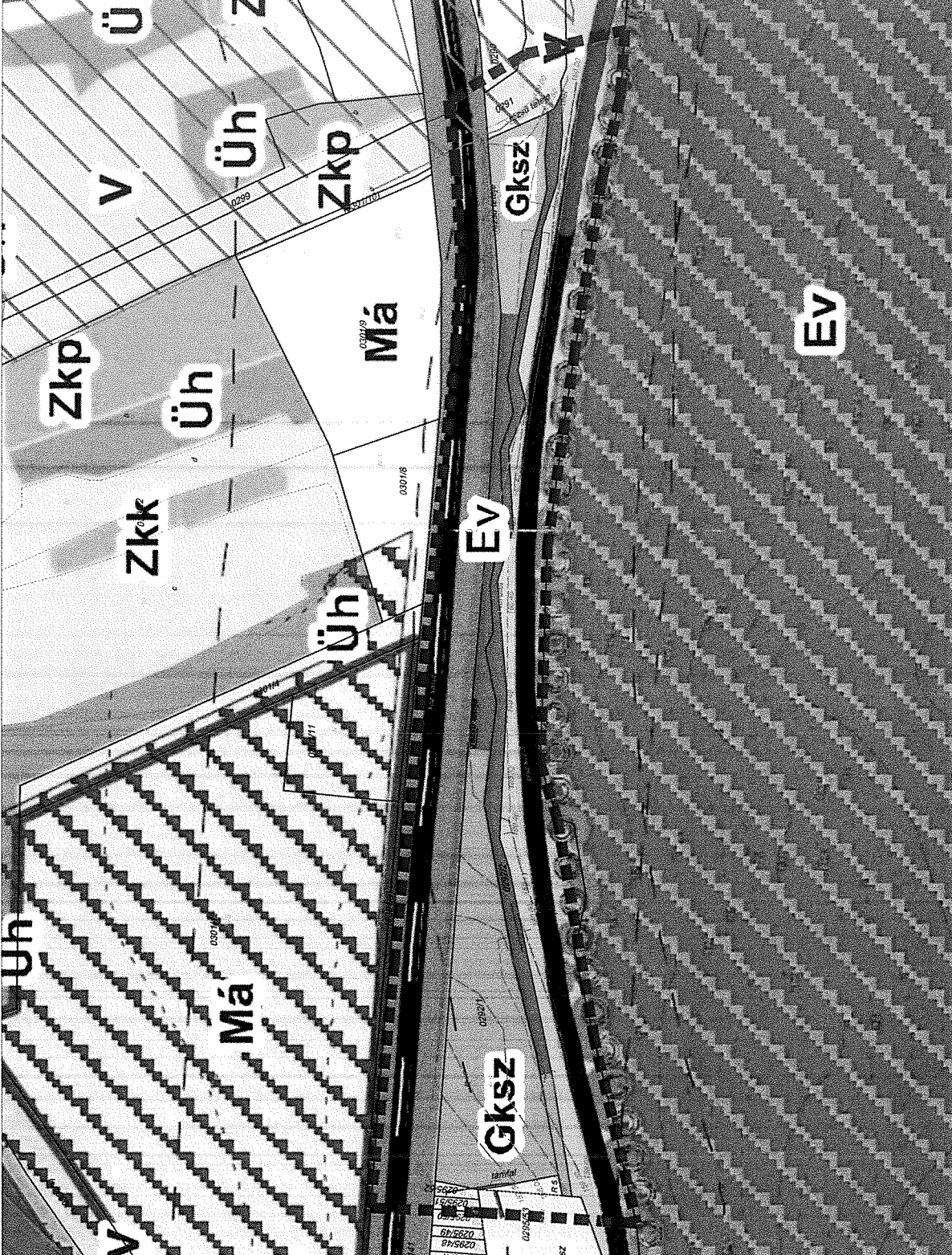
1. A szerkezeti terv leírásának 2. Fejezetének 2.1. pontjában közölt táblázata az alábbi 6. ponttal egészül ki:

sorszám:	Terület	Helyrajzi szám	TSZT területfelhasználás módosítás	
	ha	hrsz	hatályos	tervezett
6. területfelhasználás változások				
Beépítésre szánt terület kijelölés	0,6160	0292/1	Má	Gksz
	0,0315	0292/2	Köu	Gksz
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás	0,2682	0292/1	Má	Ev
	0,2275	0292/2	Köu	Ev
6.Összesen:	1,1432			

2. A szerkezeti terv leírásának 3. fejezete az alábbi 3.2. ponttal egészül ki:

2021. évi eseti tárgyalásos eljárás keretében 0292/1 és 0292/2 hrsz vonatkozásában			
Területfelhasználás	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha) kiinduló állapot	2021 évi változása (ha)	2021. évi területfelhasználás
erdő területek (E)	864,32	+0,4957	864,81
Általános mezőgazdasági terület (Má)	2636,27	-0,8842	2638,38
Közúti közlekedési terület (Köu)	40,37	-0,2590	40,11
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	99,03	+0,6475	99,68

<p>PÉCEL VÁROS A 0292/1 HRSZ-Ú KÜLTÉRÜLETI INGATLANRA VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ eseti módosítása</p>	<p>határozat 1.sz. melléklete: TSZT-2M jelű SZERKEZETI TERVLAP M=1:2000</p> <p>JELMAGYARÁZAT:</p> <p>----- Módosítással érintett terület határa</p> <p>----- TERÜLETFELHASZNÁLÁSHIDŐK ----- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ----- ÖRZŐSÁGI TERÜLETEK</p> <p>----- KÉRESEKEDÉLMI SZOLGÁLTATÓ ----- ÖRZŐSÁGI TERÜLETEK</p> <p>----- BEÉPÍTÉSRE VÁRSZÁNT TERÜLETEK ----- KÖZLEKÉSI TERÜLET</p> <p>----- KÖL. ----- KÖZTIKÖZLEKÉSI TERÜLET</p> <p>----- KÖ. ----- KÖZTIFALVÁS KÖZLEKÉSI TERÜLET</p> <p>----- ERŐTERÜLET</p> <p>----- EV ----- YERELMI ERŐ TERÜLET</p> <p>----- MEZŐÖRZŐSÁGI TERÜLET</p> <p>----- MÁ ----- ÁLTALÁNOS MEZŐÖRZŐSÁGI TERÜLET</p> <p>----- VEGYZÁRÓKÖRZÁSI TERÜLET</p> <p>----- V ----- VEGYZÁRÓKÖRZÁSI TERÜLET</p> <p>----- TAI-ÉS TERMESZERVÉGELEM</p> <p>----- Összkapcsolt objektumok területének jelölése</p> <p>----- KÖZLEKÉSI</p> <p>----- KÖZTIKÖZLEKÉSI</p> <p>----- Helyi önkormányzat</p> <p>----- FOTÓFFALVÁS KÖZLEKÉSI</p> <p>----- ÖRZŐSÁGI TERÜLET</p> <p>----- ÖRZŐSÁGI TERÜLET</p>
--	---



Megrendelő	Településtervezés	Táj-, és zöldfelületrendezés
Pécel Város Önkormányzata Cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.	Sin Emília vezető településtervező tervező területrendező tervező kamarai szám: TTI/ 01-4657/11, TR 01-4657	Kopráda Ildikó okl. táj- és kertépítésszerművek kamarai szám: K/1 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171
Közműtervezés	Közeledéstervezés	Közeledéstervezés
KÉSZ Közmu és Energetikai Tervező Kft. 1016 Budapest, Naphegy utca 26. Hancsár Zsolt né. okl. gépészművek, okl. városépítési szakmérnök TE, TH, TV-01-2418	Zimán Gergely okl. gépészművek, okl. településmérnök TE, TH, TV-01-2418	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt. 2131 Cöd, Bodza utca 2. Macskinka Klára okl. építésmérnök 13-1071, KÉ K, TKO

3. A. I.
B. I. 0125/135, 0125/137, 015/138
stb.

11/1117-5/2020
B. I.

Kérelem

Tárgy: Belterületbe vonás kezdeményezése

B. I.
E. I.

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Ahul írott Nagy Lili azzal a kérelemmel fordulok a Tisztelt Képviselő-testület felé, hogy tulajdonomat képező, belterülettel közre zárt, Pécel 0125/135, 0125/137, valamint a 015/138 hrsz. alatt található ingatlanok belterületbe vonását támogatni szíveskedjenek.

Az ingatlanok belterületbe vonásának célja:
Fenti földrészleteket édesapámtól örököltem, mikor még kiskorú voltam. A terület gondozását nagyszüleim végezték, de sajnos korukból és egészségi állapotukból adódóan ezt nem tudják tovább vállalni. Nappali tagozatos tanulóként és a lakóhelyemtől való nagy távolság miatt a föld gondozása sajnos nekem is nagy nehézségekkel járna, ezért szeretném a földterületeket értékesíteni, de jelenleg bonyodalmat okoz azok külterületi besorolása. A területek a Levendulás II. településrészen találhatóak, kertvárosias lakóterület övezeti besorolással.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat és Képviselő-testületet, hogy engedélyezze részemre a három földrészlet belterületbe vonását.

Budapest, 2020. június 08.

Köszönettel:

Nagy Lili

Nagy Lili

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/127388/2021

2021.12.03

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0125/135 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alozttály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
szántó	5	2189	3.04	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40577/2013.04.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Lili

sz.név: Nagy Lili

szül. : 2000

a.név : Lebbenezki Anita

cím : 1203 BUDAPEST Téglagyártó utca 13. A.lh. I/5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42178/2008.03.19

Önálló szöveges bejegyzés 0125/85-86 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/127389/2021

2021.12.03

Szektor : 61

PÉCEL

Külterület 0125/137 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
szántó	5	3818	5.31	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40577/2013.04.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Lili

sz.név: Nagy Lili

szül. : 2000

a.név : Lebbenszki Anita

cím : 1203 BUDAPEST Téglagyártó utca 13. A.lh. I/5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42178/2008.03.19

Önálló szöveges bejegyzés 0125/85-86 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/127390/2021

2021.12.03

Szektor : 61

PÉCEL

Külterület 0125/138 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
szántó	5	1380	1.92		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40577/2013.04.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Lili

sz.név: Nagy Lili

szül. : 2000

a.név : Lebbenszki Anita

cím : 1203 BUDAPEST Téglagyártó utca 13. A.lh. I/5.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42178/2009.03.19

Önálló szóveges bejegyzés 0125/85-86 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

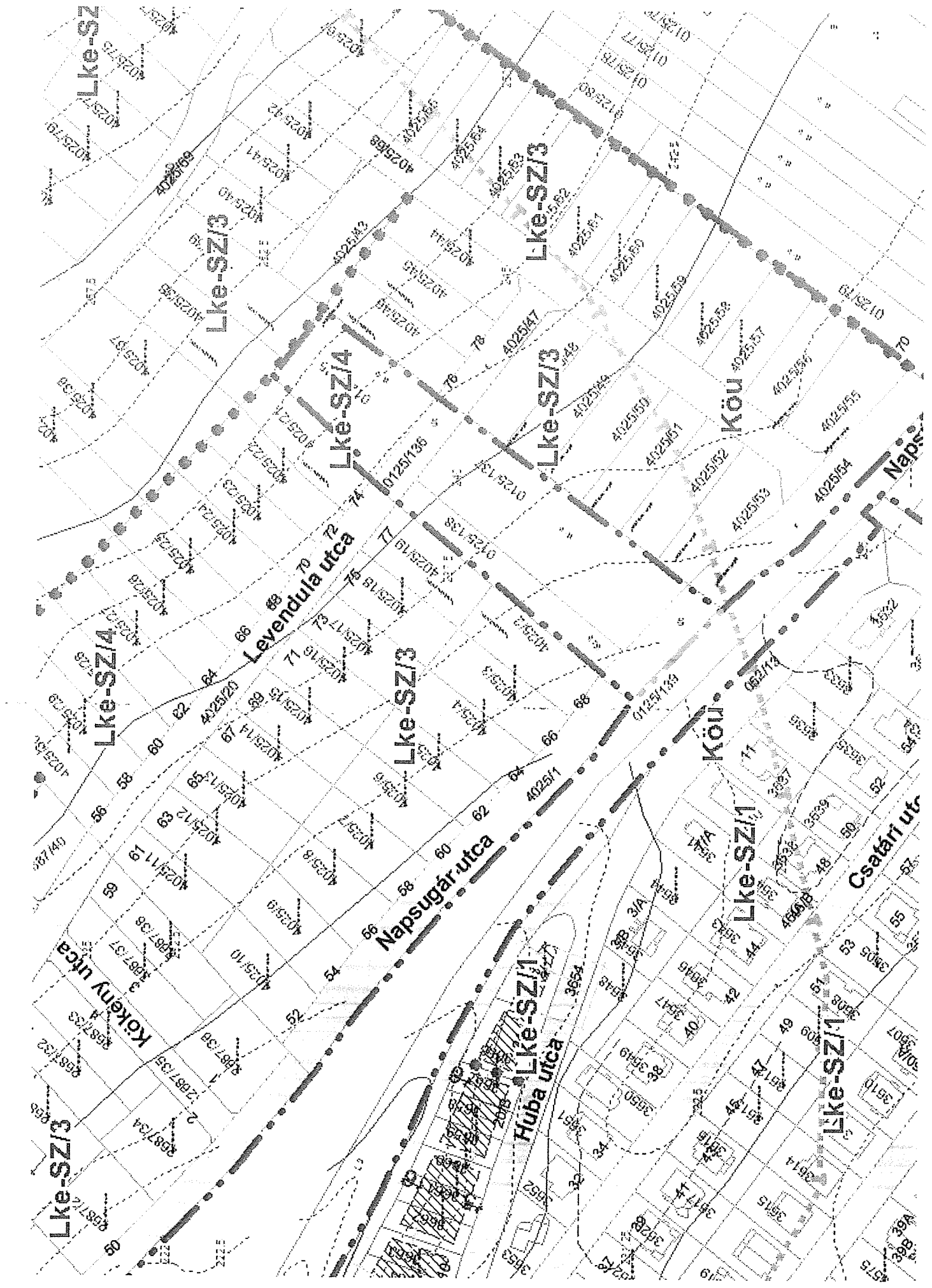
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

NAGY LILI

(Születési neve: , születési helve. ideie: , személyi azonosítója: , Anyja neve:
Lakcíme: , Szig. száma: Adószáma:
mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő” vagy „Jelzálogjog Kötelezett”-,

- együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZ:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel 0125/135, 0125/137 és 0125/138 helyrajzi számú ingatlan és az ezekből kialakuló összesen hat darab, 0125/505 - /510 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közmível 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 a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a 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 belterületi építési telkek létrehozása és kertvárosias övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás, kiemelten lakóépület létesítése.

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 részbeni megelőlegezésével, illetve magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben (továbbiakban: **Szerződés**) rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon

megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő 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 a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

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 út (0125/136 és 0125/139 helyrajzi számú közút), szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, Ingatlannak a 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:
- előkészítésének,
 - terveztetésének,
 - megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
 - kiviteli tervei elkészíttetésének,
 - megépítésének,
 - használatbavételi engedélyek beszerzésének,
 - műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
 - forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségen 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 a Napsugár utca és Levendula utca út- és járdaépítésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 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 kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: Költségek) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő 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. Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére a csapadékvíz szikkasztó-elvezető rendszer szükséges munkálatait elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 4.6. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását követően az Ingatlan belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő költségén 30 napon belül megindítja.

- 4.7. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését követően a 4.8 pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.8. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.
- 4.8. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei:
Kertvárosias lakó építési övezet: (Lke-3);
Szintterületi mutató: 0,6 m²/m²
Beépítési mód: szabadon álló
Telekméret minimuma: 1.000 m²
Maximális építménymagasság: 6,0 m
Legkisebb zöldfelület: 50 %
Maximális beépítettség: 30 %
Építhető: 1 épület / 2 lakás
Fekvése: belterület

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl

a 4.8. pont szerint kialakítható hat építési telek után **telkenként 2.000.000 Ft, azaz kétmillió forint** vagyis **összesen 12.000.000 Ft, azaz tizenkétmillió forint településfejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat részére a Fejlesztési Terület – vagy annak részének – harmadik személy részére történő első átruházása esetén, Fejlesztő által a tulajdonjog átruházására megkötött első szerződésben szereplő első pénzmozgást követő 30 napon belül.

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 0125/135, 0125/137 és 0125/138 helyrajzi számú ingatlanokra, telekosztást követően a kialakuló 0125/505, 0125/6, 0125/7, 0125/8, 0125/9 és 0125/10 helyrajzi számú ingatlanra** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. 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.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a **0125/135, 0125/137 és 0125/138 helyrajzi számú ingatlanokra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **12.000.000 Ft összegű egyetemleges jelzálogjogot** alapítanak az 5. pontban foglalt

- kötelezettségek teljesítésének biztosítékaul. Amennyiben Fejlesztő az 5. pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti. Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog törlésre kerül, amennyiben Fejlesztő az 5. pontban körülírt kötelezettségét teljes mértékben teljesíti, a teljesítést követő 15 napon belül. Fejlesztő a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **0125/135, 0125/137 és 0125/138 helyrajzi számú ingatlanokra** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen **12.000.000 Ft összegű egyetemleges jelzálogjog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a fejlesztőként vállalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté kerüljön visszasorolásra, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (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 TELEKALKAKÍTÁSOK

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 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 vonatkozik.
- 9.3. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

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

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.1 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.
- 10.2 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 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.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4 Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 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 előadottnak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az 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 címen 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 Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2021. december. hó napja

Pécel, 2021. december hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Önkormányzat, Jelzálogjog Jogosult

.....
Nagy Lili
Fejlesztő, Jelzálogjog Kötelezett

Ellenjegyzem: Pécel, 2021. december hó napján.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

PAPP REBEKA

(Születési neve: _____ születési helye, ideje: _____, személyi azonosítója: _____, Anyja neve: _____, Lakcíme: _____, Személyi azonosító száma: _____, Adószáma: _____, értesítési email cím: _____), mint fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Polgármesterének 189/2021. (V. 11.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város Helyi Építési Szabályzata.
- 1.2. **Fejlesztési Terület:** Pécel 1424 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, természetben a 2119 Pécel, Pesti út 36. sz. ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztéshez szükséges, a jelen szerződésben, a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott feladatok ellátása.
- 1.4. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására a Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása, illetőleg az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.5. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Terület beépítésintenzitásának növelése Makkai Krisztina teleüléstervező (TT/01-4921) által készített, 2021. október 14. napján kelt telepítési tanulmányterv (továbbiakban: „**Tanulmányterv**”) szerint.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részben történő magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését,

megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.2. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa, valamint a Településfejlesztési Hozzájárulást teljesítse.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának 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.
- 4.2. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba területrészt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely területrészt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.
- 4.3. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését követően a **Tanulmányterv** szerint a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 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 Tanulmánytervben foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a 4. pontban foglaltak teljesítésén túl az Önkormányzat és a 4.3. pontban foglaltak teljesítéséhez szükséges tervezői feladatok költségeit viseli oly módon, hogy a tervezési szerződésben foglaltakat szerződésszerűen teljesíti.
- 5.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a HÉSZ módosítást tárgyaló Képviselő-testületi ülés napját megelőző napig **5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint településfejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat részére az Önkormányzat 10400494-50505156-57531006 sz. számlájára történő átutalással.
- 5.3. 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 **az Ingatlanra** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Az Önkormányzat és a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja **a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. A Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.1. és 5.2. pontban foglaltak teljesítését követő 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlése iránti kérelmét**.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét, neki felróható okból nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** a Szerződés megkötésekor hatályos rendelkezéseire **módosítani**, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő az 5.2. pontban foglaltak kapcsán a Fejlesztőnek felróható okból késedelembe esik, úgy a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére. Fejlesztő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról. Fejlesztő 60 napot meghaladó késedelme esetén az Önkormányzat egyoldalú, Fejlesztőhöz intézett írásbeli nyilatkozatával elállhat a Szerződéstől.

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 jelen szerződésben meghatározott email címekre 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 Ingatlan 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 Ingatlan területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy Ingatlan fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, 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. Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

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

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.3 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 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.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult nagykorú magyar állampolgár. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés szerint 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 (ügyműködő: 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 tényvizlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltat. Felek rögzítik továbbá, hogy a

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

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

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

Pécel, 2021. december hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Jogosult
Képv.: Horváth Tibor polgármester

Papp Rebeka
Fejlesztő

Ellenjegyzem: Pécel, 2021. december hó napján.

Papp Rebeka
Fejlesztő

dr. László Jenő
ügyvéd

Pécel Város Önkormányzata
Jogosult
Képv.: Horváth Tibor polgármester

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. november 4-én megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

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

278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat:

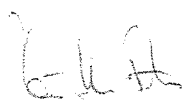
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) Papp Rebeka (2119 Pécel, Pesti út 81. szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlant - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciójának további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- b) a környezet védelmének általános szabályiról 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 és a tervező javaslata alapján nem tartja szükségesnek;
- c) támogatja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;
- d) felhatalmazza a polgármestert, hogy – az érdekelt fél költségvállalása mellett - a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő három oldalú tervezői szerződést, valamint a telepítési tanulmányterv alapján az érdekelt féllel a településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

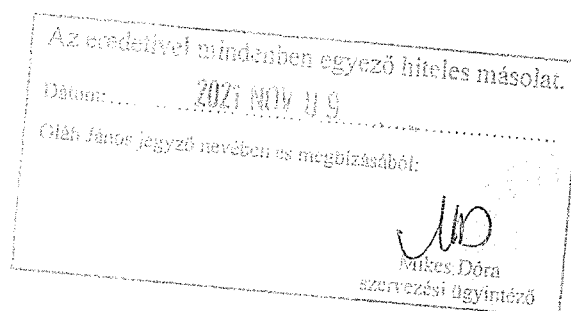
Határidő: 2021. november 12.

k.m.f.


Horváth Tibor
 polgármester




Oláh János
 jegyző



a 278/2021. (XV.4.)Kt. határozat
melléklete

PÉCEL VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

Telepítési tanulmányterv

PESTI ÚT 36. SZÁM ALATTI 1424 HRSZ-Ú INGATLAN

SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



2021. október 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	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	6
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	8
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 1424 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN.....	10
7. ÍNDOKLÁS:	11
8. TERVEZŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:	12
9. MELLÉKLETEK	13

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - Pécel város PESTI ÚT 36. 1424 HRSZ-Ú INGATLAN területén tervezett vegyes funkciójú területfejlesztésére vonatkozó tervezett építési beruházás kapcsán – helyi építési szabályzat módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi.

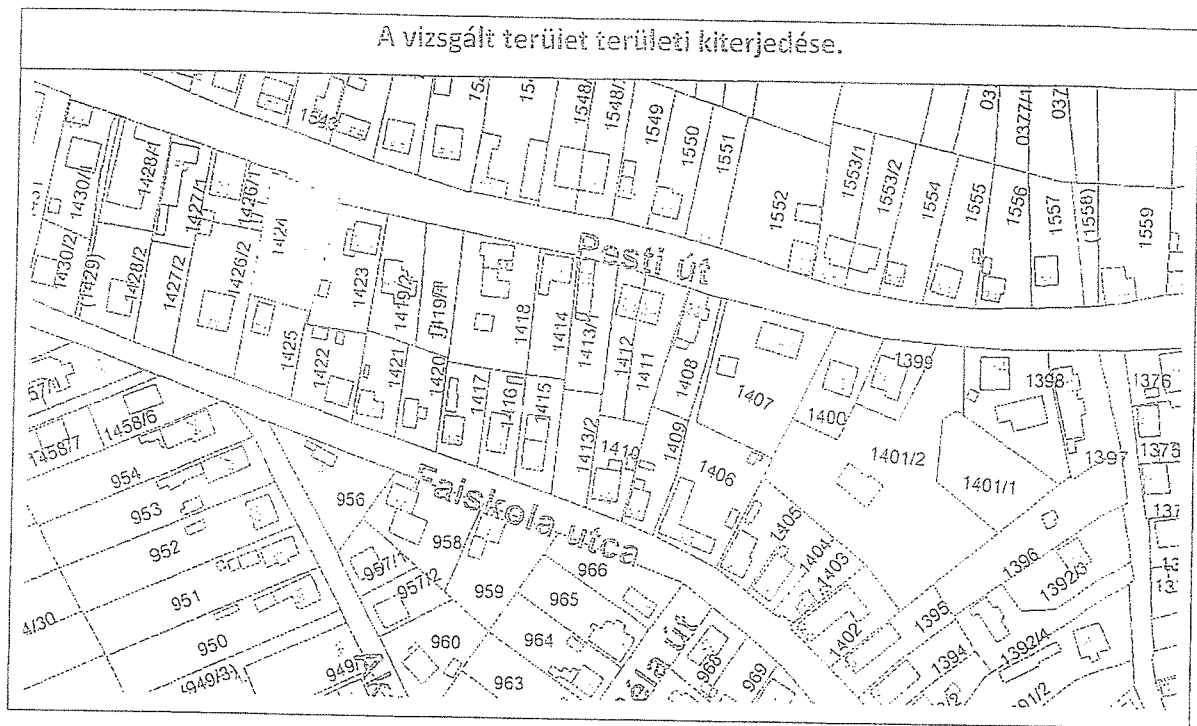
2. A tervezési feladat és a tervezés célja

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

Ezen belül:

- Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan új Vt 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 további fejlesztési lehetőségeit.

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

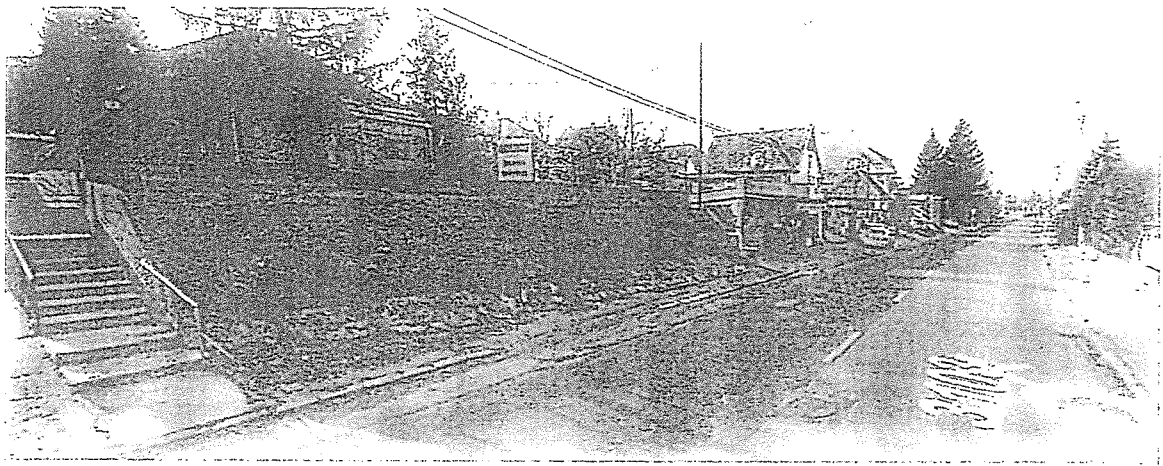


3. A terület rövid bemutatása

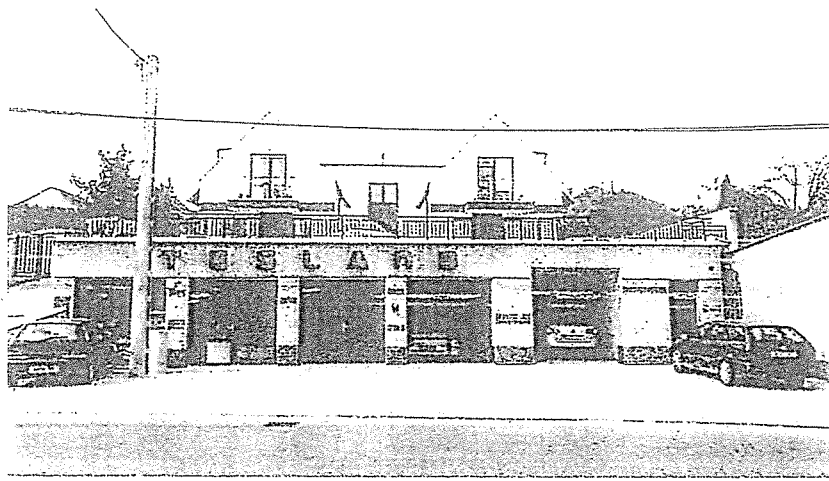
Területi adottságok:

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

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

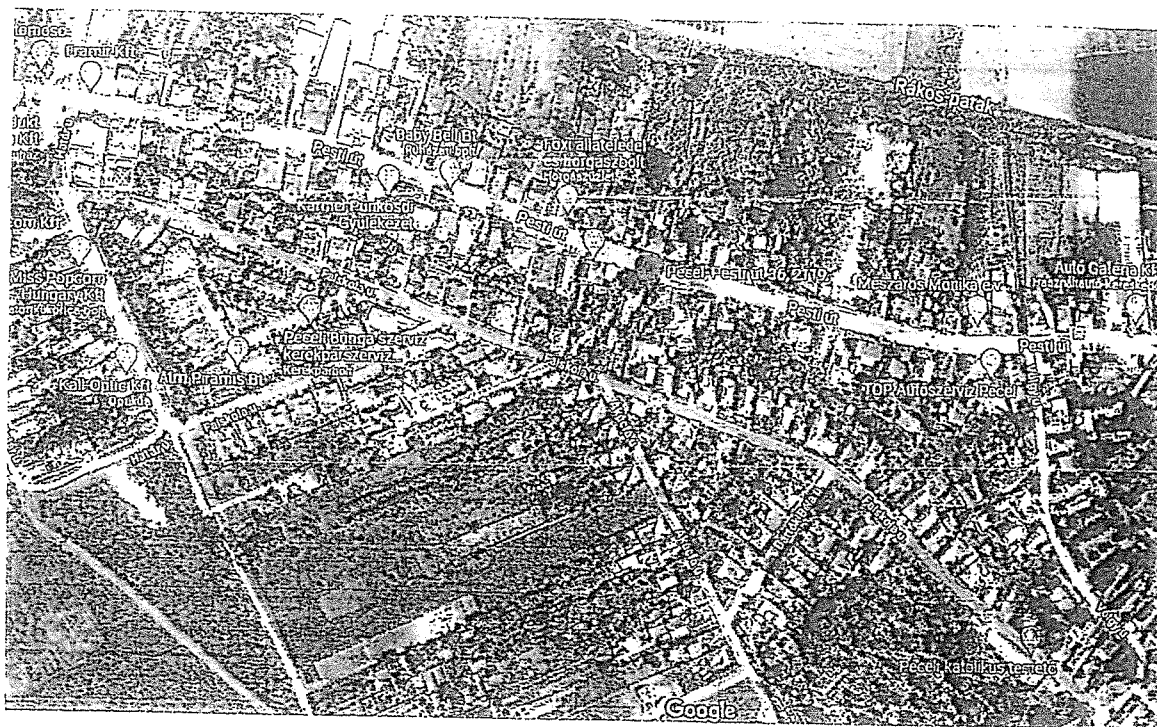
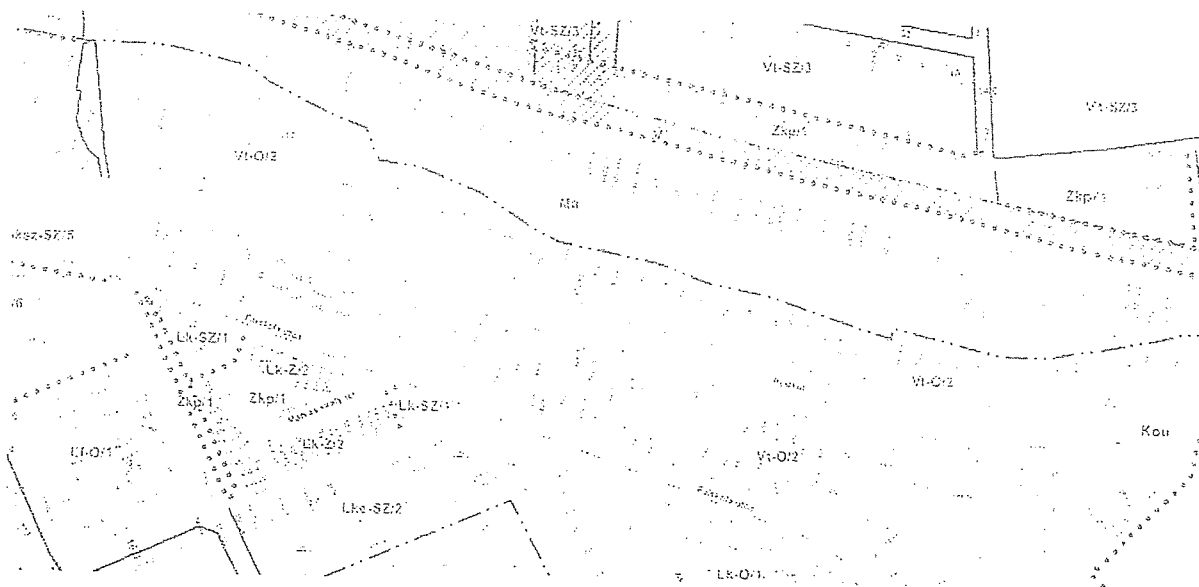


A vegyes területen tervezett kereskedelmi szolgáltató és lakó használathoz kapcsolható építés a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.



4. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (B4 szelvény)



Googlemaps felvétel

A hatályos szabályozási terv Vt övezeteire vonatkozó előírásai

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- a) lakófunkció,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpáival alakítható ki.

65. § A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségűl és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

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

5. 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 nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé.

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 CXCVIX törvény)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. földművelésügyi és vidékfejlesztési övezete	érintett	nem érintett
2. földművelésügyi és vidékfejlesztési övezete		
3. ökológiai terület bufferterületek övezete		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdőszomszéd		
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Hatályos OTÉK vegyes területre vonatkozó előírásai:

A Hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (Továbbiakban: OTÉK) az alábbi paraméterekben és funkciókban maximalizálja az övezeti paraméterek előírásainak lehetőségét.

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

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

a) igazgatási, iroda,

*b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,*

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

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

A településközpont vegyes terület maximális beépíthetősége 80%

Minimális zöldfelületi aránya 10%

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 1424 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Péceli helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó módosítási javaslat

A 1424 hrsz-ú területen javasoljuk a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a terepadottságok és a Pesti út jellemzően kialakult vegyes rendeltetésű beépítései miatt:

xx. § A Vt jelű új építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 45 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- e) a telek legalább 15 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 0 méter.
- h) Az építési övezet előkerti határvonala nem kötelező építési vonal.
- i) Amennyiben az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterület irányában homlokzatos kialakítással, ahol az utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- j) a tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,
- k) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,
- l) oldalkertben támfalépítmény nem helyezhető el.

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

Amennyiben a beépítési intenzitás a terepfejsin felett nem támogatható, javasoljuk a következő előírás átgondolását.

„Beépítésre szánt területen/vagy az új Vt x övezet területén a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőségen túl a telek területének legfeljebb 20 %-a lehet.”

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

7. Indoklás:

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

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

Az ingatlant a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Vt-O/2 jelű, településközpont építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem fel meg maradéktalanul.

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

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

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

3. Tervezői megállapítások:

A Tulajdonos (befektető) által az Önkormányzattal előzetes folytatott egyeztetések során az egyes építési paraméterek módosításának kezdeményezése, a 1424 -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.

Ha az Önkormányzat nem kívánja a Pesti út melletti teljes hosszon, vagy rövidebb szakaszon biztosítani az új javasolt építési paramétereket, akár 1 telekre is kialakítható új övezet az OTÉK 7.§(2).bekezdése értelmében.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

*„(2) * Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. „*

Tehát javasoljuk az új övezet meghatározott telkekre történő alkalmazását. Jelen esetben a 1424 hrsz-ú telket érintően javasolt új építési övezet alkalmazása.

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

Budapest, 2021. október 14.

.....

Makkai Krisztina
Településtervező
TT/01-4921

9. MELLÉKLETEK

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. november 4-én megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből


Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete név szerinti szavazással 6 igen, 1 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

279/2021. (XI. 4.) Kt. határozat:

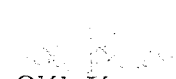
Pécel Város Képviselő testülete úgy határoz, hogy felkéri a polgármestert és dr. László Jenő ügyvédet, hogy a HÉSZ módosításával összefüggően a telepítési tanulmányterv alapján az érdekelt féllel kötendő településrendezési szerződés tervezetét a következő Képviselő-testületi ülésre előterjeszti

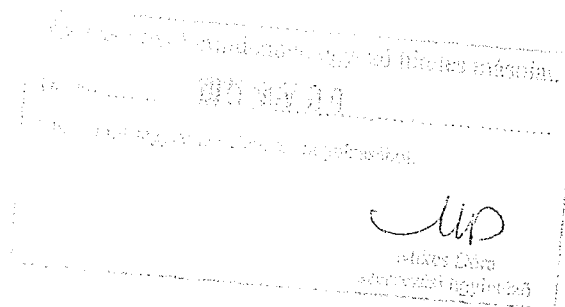
Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. november 19.

k.m.f.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

PAPP REBEKA

(Születési neve: Papp Rebeka, születési helye, ideje: Budapest, 1994.12.07., személyi azonosítója: 2-941207-7376, Anyja neve: Horváth Julianna, Lakcíme: 2119 Pécel, Pesti út 81., adószáma: 8467261846), mint fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSben ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város Helyi Építési Szabályzata.
- 1.2. **Fejlesztési Terület:** Pécel 1424 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, természetben a 2119 Pécel, Pesti út 36. sz. ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztéshez szükséges, a jelen szerződésben, a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott feladatok ellátása.
- 1.4. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására a Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása, illetőleg az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.5. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Terület beépítésintenzitásának növelése Makkai Krisztina teleüléstervező (TT/01-4921) által készített, 2021. október 14. napján kelt telepítési tanulmányterv (továbbiakban: „**Tanulmányterv**”) szerint.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részben történő magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.

Előzőek biztosítása érdekében a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósításához vállalja a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.2. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a

Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa, valamint a Településfejlesztési Hozzájárulást teljesítse.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának 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.
- 4.2. Az Önkormányzat a **Tanulmányterv** szerint a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindította, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a Tanulmánytervben foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követő 8 napon belül **5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint településfejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat részére az Önkormányzat 10400494-50505156-57531006 sz. számlájára történő átutalással.
- 5.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztési Területet érintően a Pest Megyei Kormányhivatal előtt folyamatban lévő PE/ETDR-EP/10899-2/2021 sz. eljárás (továbbiakban: **Eljárás**) a fennmaradást engedélyező fennmaradási engedély kiadása nélkül záródik le, ide értve azt az esetet is, ha
 - az engedély ellen bírósági felülvizsgálatot nem kezdeményeztek, vagy
 - a bírósági felülvizsgálat – ide értve a Kúria előtti jogorvoslatot is - eredményeként fennmaradást engedélyező fennmaradási engedély kiadására nem kerül sor,
 úgy az Eljárást lezáró döntés, ide értve

- a bírósági felülvizsgálati határidő felülvizsgálati kérelem előterjesztése nélküli leteltét – ide értve a Kúria előtti jogorvoslatot is -, vagy
- a bírósági felülvizsgálat – ide értve a Kúria előtti jogorvoslatot is - eredményeként fennmaradást nem engedélyező tartalmú jogerős bírósági döntést,

eredeti példányának Önkormányzat részére történt átadását követő 15 napon belül az Önkormányzat az 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint településfejlesztési hozzájárulást Fejlesztő részére visszafizeti.

- 5.3. Az 5.2. pontban foglaltak kivételével 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 az **Ingtalanra** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Az Önkormányzat és a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. A Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint településfejlesztési hozzájárulás megfizetését és az Eljárásban kiadott, a fennmaradást engedélyező fennmaradási engedély véglegessé válásáról szóló eredeti döntés Önkormányzat részére történő átadását, vagy a 6.2. pontban foglalt módosítás hatályba lépését követő 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlése iránti kérelmét**.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét, neki felróható okból nem teljesíti, vagy az 5.2. pontban foglaltak teljesülnek, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t** az Eljárás megindítása után tartott helyszíni szemle, azaz 2021. április 21. napján hatályos rendelkezéseire a Fejlesztő költségén **módosítani**, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, illetőleg Fejlesztő köteles a módosítás költségeit az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő az 5.1. és/vagy a 6.2. pontban foglaltak kapcsán a Fejlesztőnek felróható okból késedelembe esik, úgy a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat részére. Fejlesztő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról. Fejlesztő 60 napot meghaladó késedelme esetén az Önkormányzat egyoldalú, Fejlesztőhöz intézett írásbeli nyilatkozatával elállhat a Szerződéstől.

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 jelen szerződésben meghatározott email címekre 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 Ingatlan megosztására, valamint esetlegesen más Ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló Ingatlan területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy Ingatlan fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, 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. Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

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

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.3 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 érthetlenné 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 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.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult nagykorú magyar állampolgár. 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 szerint 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. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti

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

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

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

Pécel, 2021. hó napja

Pécel, 2021. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
 Jogosult
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

Papp Rebeka
 Fejlesztő

Ellenjegyzem: Pécel, hó napján.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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) pontja szerinti eljárás keretében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet a következő 80/A. §-sal egészül ki:

„80/A. §

Az Isaszegi út – Rákospatak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

- a) kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási, iroda, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyag-töltő helyezhető el,
- b) a 80. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni,
- c) a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni,
- d) a beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3,0 méter szélességben, a településkép védelméről szóló rendelet szerint kell megvalósítani,
- e) a területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani, és a burkolt felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet 182. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

(A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:)

„d) Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület.”

3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet 29. alcíme a következő 190/A. és 190/B. §-sal egészül ki:

„190/A. §

A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület: egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika) és vendéglátó rendeltetésű építmények és a tulajdonos, használó számára egy lakás elhelyezésére szolgál.

190/B. §

A Kb-REü/1 jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) az övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 10 000 m²,
- b) a beépítettség legfeljebb 10 % lehet,
- c) a telek legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- d) az épületmagasság legfeljebb 10,5 méter,
- e) a tájvédelmi körzet határától mért 25 méteren belül épület elhelyezése nem megengedett.”

4. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a C4/M4 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe a C4/M5 jelű, a D4/M1 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe a D4/M2 jelű és a D6/M3 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe a D6/M4 jelű szabályozási tervlapszelvény lép.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

Egyes fejlesztők célja a tulajdonukat képező 0135/7 és 0135/8 hrsz.-ú ingatlanokon, valamint a 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanokon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása, ehhez a város területére vonatkozó településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 80/A. §-sal történő kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

A Rendelet 182. §-át módosítja.

A 3. §-hoz

A Rendelet két új szakasszal, 190/A. §-sal, valamint a 190/B. §-sal egészül ki, melyekben a különleges egészségügyi és rekreációs terület és annak beépítési jellemzői kerülnek meghatározásra.

A 4. §-hoz

A jelenleg hatályos C4/M4, a D4/M1 és D6/M3 jelű szabályozási tervlapszelvények módosítására tartalmaz rendelkezést.

Az 5. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.