



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

0/163-6/2024.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2024. március 28-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés tárgyát képező fejlesztési területen ugyanazon jogi személy (Kármel Pünkösdi Gyülekezet, székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54.) tulajdonában állnak a Pécel belterület 1559, 1560, 1561, 1562 és 1563 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Pesti úton található ingatlanok, melyeket a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a Vt-O/3 jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.

A fejlesztési terület része továbbá a szintén a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54.) tulajdonában lévő 0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15, 0377/124 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Pesti út és a Rákos-patak között található ingatlancsoport, mely a HÉSZ szerint az Má jelű általános mezőgazdasági besorolású, beépítésre nem szánt övezetbe tartozik.

A fenti, összesen 10 db ingatlan tulajdonosa a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (a továbbiakban: Gyülekezet) mint fejlesztő elkészítette a fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ és településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet (1. melléklet), amely részletesen ismerteti a Gyülekezet által tervezett új építési beruházás megvalósításához szükséges módosításokat.

A fejlesztési célok megvalósítása a jelenleg hatályos településrendezési eszközök által részben most is biztosított, de a tervezett új funkciók - komplex közösségi és szolgáltató funkciók, valamint ezeket kiszolgáló parkolóterület és játszótér - kialakítása miatt az építési övezeti besorolás és az építési paraméterek módosítása vált szükségessé.

A jelenleg igen vegyes beépítettségű és területfelhasználású városközponti telkeknek a telepítési tanulmánytervben részletezett módon történő összevonásával és az övezeti besorolások módosításával megfelelő fejlesztési pozícióba hozható az ingatlancsoport, a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

A fenti okokra hivatkozva a telepítési tanulmányterv elfogadását javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek.

A Gyülekezet képviselőivel történt egyeztetések eredményeként elkészült a fejlesztés érdekében közreműködők jogait és kötelezettségeit részletesen tartalmazó településrendezési szerződés tervezete (3. melléklet), amelyet a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslok.

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

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) a Kármel Pütkösdi Gyülekezet (székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor) mint fejlesztő által készített, a határozat 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: telepítési tanulmányterv) szereplő fejlesztési célokkal egyetért;
- b) a telepítési tanulmánytervben részletesen bemutatott, a természetben Pécel, Pesti úton található, településközpont vegyes övezeti (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) és mezőgazdasági övezeti (0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15, 0377/124 hrsz.) besorolású területet – a komplex közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és Pécel Város településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) módosításával összhangban – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté (a továbbiakban: Fejlesztési terület) nyilvánítja;
- c) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a települési főépítész javaslata alapján nem tartja szükségesnek;
- d) támogatja a TSZT, valamint a HÉSZ eseti módosítását a határozat 1. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;
- e) elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítész feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- f) felhatalmazza a polgármestert a határozat 3. mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására, valamint a Kármel Pütkösdi Gyülekezet mint fejlesztő költségvállalása mellett a Fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ és TSZT módosításával összefüggő tervezői szerződés előkészítésére és aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: településrendezési szerződés aláírására 2024. április 12.
tervezői szerződés aláírására 2024. április 26.

Pécel, 2024. március 20.



Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés (határozati javaslat) mellékletei:


1. telepítési tanulmányterv
2. főépítési feljegyzés
3. településrendezési szerződés tervezete

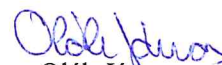
Az előterjesztést készítette:


Koreny Péter

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Mihaliczkóné Szolnoki Zsóka
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

PÉCEL VÁROS

Telepítési tanulmányterv

a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22, 0377/126, 0377/125,
0377/15, 0377/124, hrsz-ú. területeire vonatkozóan
- Előterjesztési dokumentáció-

Megrendelő:

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
2119 Pécel, Pesti út 54.



2023. november hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés :	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Mándi József</i>
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

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	5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK	9
5. BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV.....	13
6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE	14
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	20
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	21
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN.....	21
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA)	27
11. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	31
1. MELLÉKLET: PEST MEGYEI KORMÁNYIHIVATAL GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA HATÁROZATAI.....	33
2.MELLÉKLET: POLGÁRMESTERI DÖNTÉS	40
3.MELLÉKLET: KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓK NYILATKOZATAI	41
4.MELLÉKLET: TERVEZETT BEÉPÍTÉS MUNKAKÖZI VÁZLATTERVE	44
5.TULAJDONI LAPOK	45

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát a Pécel Város 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz-ú. terület településközpont vegyes fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszközök módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a Kármel Pünkösdi Gyülekezet, mint a terület tulajdonosai megbízásából, a 2023. márciusában kötött tervezési szerződés alapján állítottuk össze, mely a 2020 évben készült tanulmány hatályos jogszabályok alapján átdolgozott verziót tartalmazza.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A jelenlegi mezőgazdasági övezeti (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. és településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) övezeti besorolású területen a vegyes funkciók (környezetre jelentős hatást nem gyakorló közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek) melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél.

A gyülekezet terve, hogy a fejlesztési területen egy épülettömegben kíván megvalósítani egy 500-600 főt befogadó közösségi teret, mely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmasak. Továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció is megjelenik.

Mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér is a tervek között szerepel. Ezen funkciók és építmények megvalósítása telekegyesítéssel egyetlen telken tervezett.

Ezen belül vizsgálandó:

- vizsgálandó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve
- vizsgálandó a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén.
- vizsgálandók a településrendezési és környezeti adottságok és igények

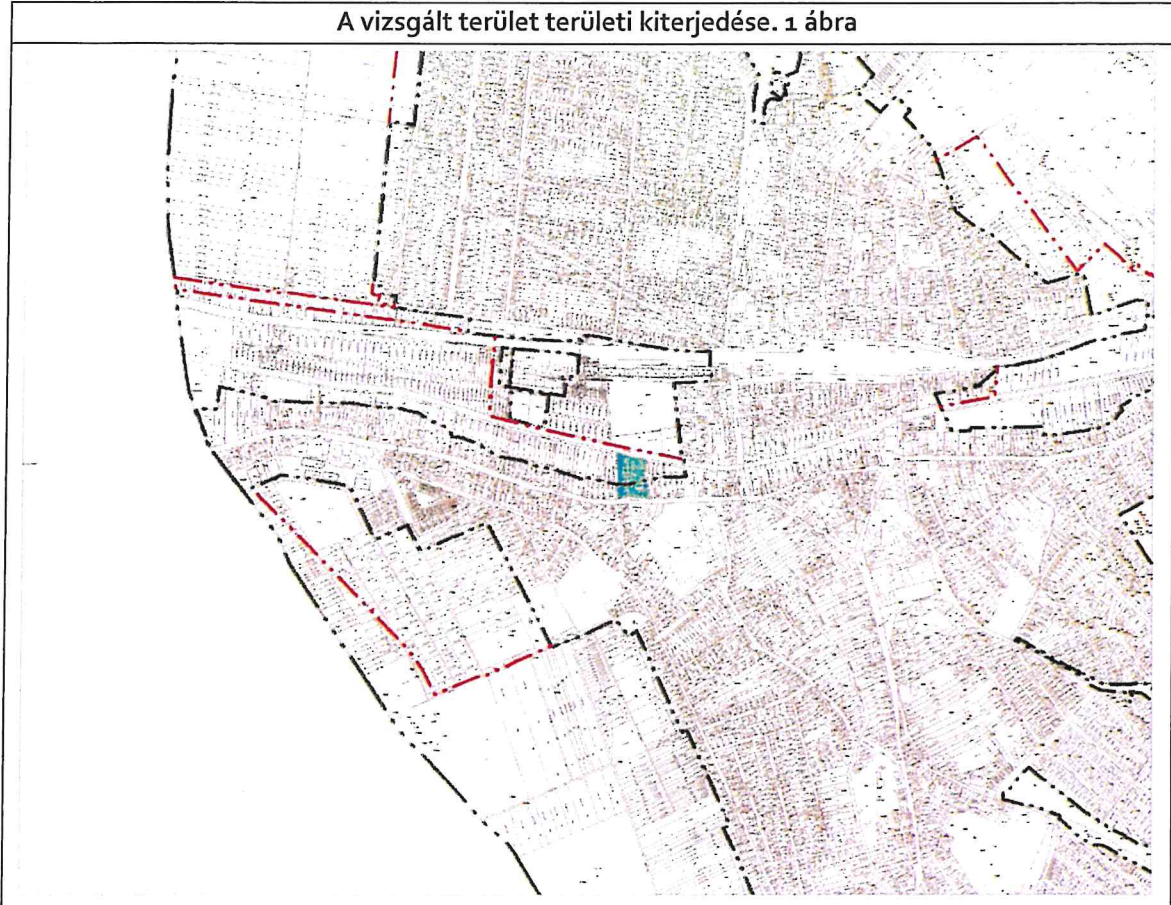
A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.-ú Vt-O/3 övezeti besorolású területen ma is biztosítják a fejlesztési elképzeléseket, funkciókat, de a területi kiterjedésük és az építési paraméterek módosításra szorulnak.

A 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz. telkek egyesítésével a tervezett funkciók megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja a területet.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköttesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz. területre vonatkozóan.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1 ábra



3. A terület rövid bemutatása

A tervezési terület a péceli Pesti út északi oldalán jelenlegi *általános mezőgazdasági és településközpont vegyes* területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
1559	959 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
1560	477 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/2 Vízváry Attila, 1/2 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
1561	878 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
1562	948 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett üzlet, műhely, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
1563	750 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	VezetékJog: 1 m ² nagyságú területre
össz:	4012 m²			
0377/15	1401 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján 0377/15, szántó 3, 1401 m ² , - határozat kivett sportpályára
0377/22	2253 m ²	területfelhasználási és	legelő 4	Pest Megyei

		övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján kivett parkoló 0377/22, legelő 4, 2253 m ² , - határozat kivett parkolóra
0377/124	465 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján 0377/124, szántó 3, 465 m ² , - határozat kivett sportpályára
0377/125	1376 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	legelő 4 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján kivett parkoló 0377/125, legelő 4, 1376 m ² , - határozat kivett parkolóra
0377/126	967 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	legelő 4 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján kivett parkoló 0377/126, legelő 4, 967 m ² , - határozat kivett parkolóra
	6462 m ²			

Jelenleg minden fent nevesített ingatlan a Kármel Pütkösdi Gyülekezet tulajdonában van. A 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 hrsz-ú területek művelésből való kivonásukat és kivett beépítetlen területkénti belterületbe vonását (végleges más célú hasznosítás) kezdeményezi a Kármel Pütkösdi Gyülekezet!

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA az alábbi változásokhoz járult hozzá: (Lásd: 1 melléklet szerint)

0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok területéből összesen 2518 m² térmértékű, 6,28 Ak értékű 3. minőségi osztályú szántó és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára.

Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 4.) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok teljes területének, 4596 m² térmértékű, 1,10 Ak értékű 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára.

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi ortofoto mutatja be (2. ábra):



A vizsgált területek 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. -ú jelenleg beépítetlen kivett sportpálya és parkoló területe összesen 6462 m² tulajdoni lap szerint, alaptárképen 6525 m²-en, és a településközpont vegyesterületbe tartozó (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz-ú területen, mintegy 4012 m² tulajdoni lap szerint, alaptárképen 4090 m²-en beépített vegyes funkciójú (lakóházak, üzlet, műhely) épületek találhatók.

Telekterületek összesen: 10474 m² tulajdoni lap szerint, alaptárképen 10615 m²-en

A továbbiakban a térkép szerinti méretekkel kalkulálunk.

A Pesti út és a Rákos patak között lévő terület fejlesztésénél figyelembe veendő, mind a Pesti úti forgalom, mind a Rákos patakon végig húzódó ökológiai folyosó területe, mely természetvédelmi szempontból befolyásolja a területfejlesztést.

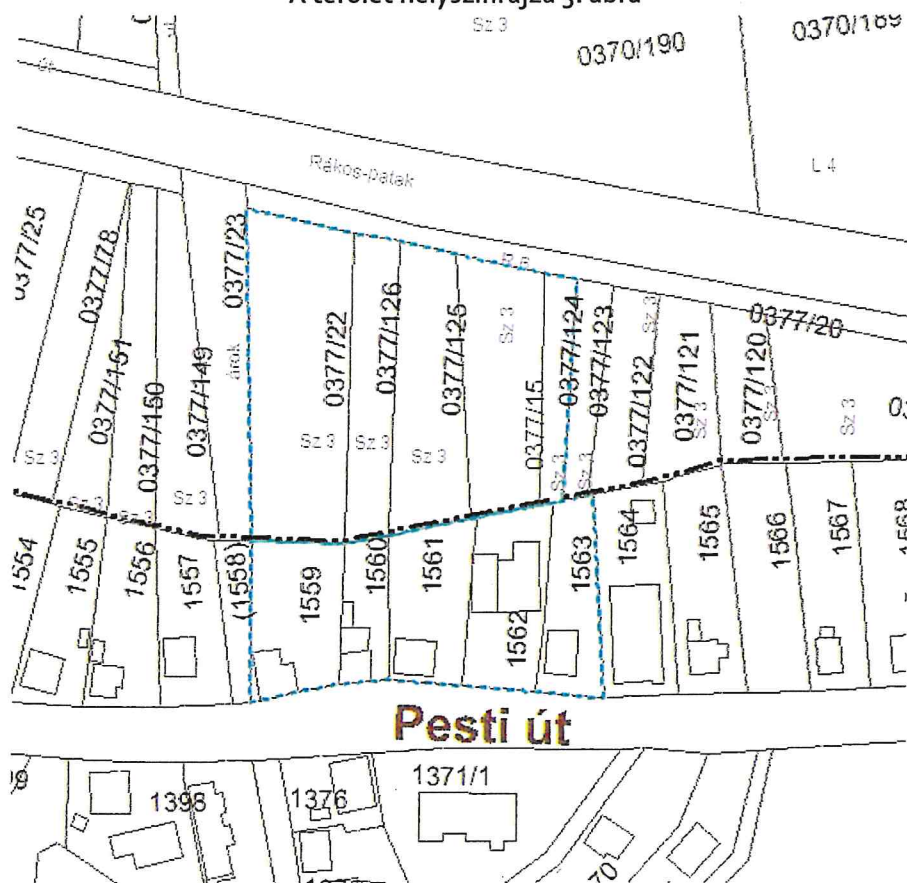
Adottságait tekintve a vegyes fejlesztési szándék (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából minimális beavatkozást igényel.

A hatályos településrendezési eszközök a terület K és NY-i határában lévő területeket Vt településközpontivegyes és általános mezőgazdasági területbe sorolta, vagyis a tervezett

közösségű célú fejlesztés a településközpont vegyes területfelhasználásba illeszthető a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szabályait figyelembe véve.

Habár a terület elhelyezkedése optimális, a településközpont vegyes funkcióhoz kötött területfejlesztés a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 hrsz. -ú területre történő kiterjesztése, mezőgazdasági övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

A terület helyszínrajza 3. ábra



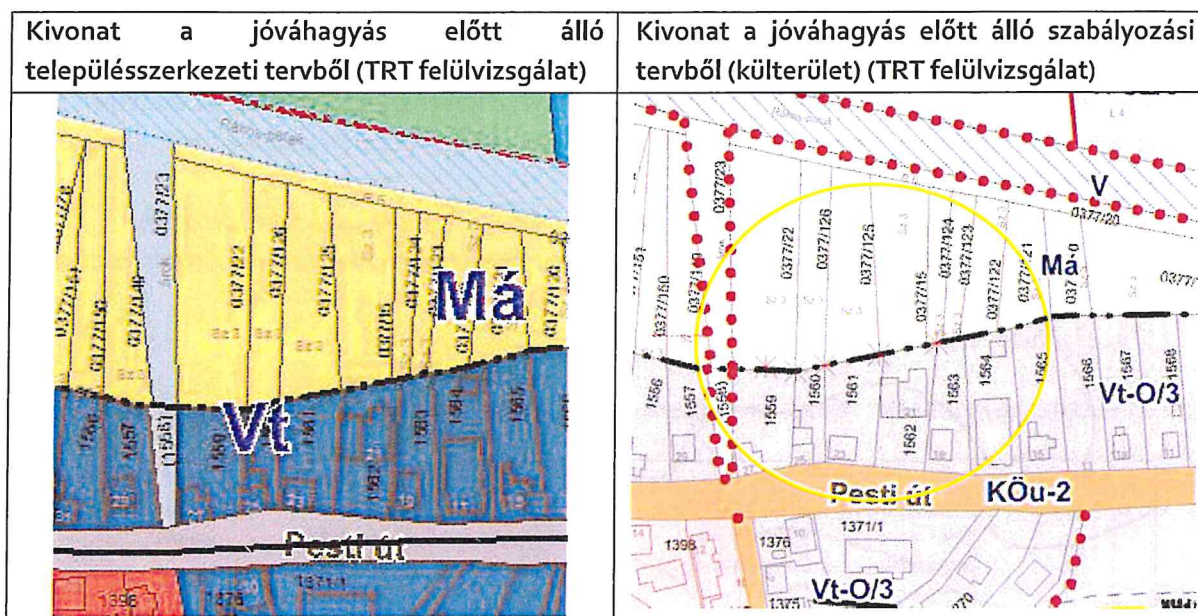
4. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 20/2022. (X.18.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról



Az ingatlantulajdonos Kármel Pünkösdi Gyülekezet jelezte Pécel Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a közösségi fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolásba kerüljön a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.

A hatályos HÉSZ Má és Vt-O/2 övezeteire vonatkozó előírásai

„59. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partlétől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén, figyelembevéve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(9) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,

b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű."

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	

Településközpont vegyes övezetre vonatkozó előírások:

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

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

1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás a kialakítható telek megengedett legkisebb		építmények elhelyezése beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
4.	Vt-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7

A hatályos HÉSZ mezőgazdasági és településközpont vegyes területre vonatkozó egyéb előírások:

„16.§

- (8) Az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m², a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m² telekterületig vonható össze telkek.
- (9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhoz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

30.§

- (8) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partlétől számított 10 m-en belül épület nem építhető, a telek ezen 10 m-es szélességében - kivétel a patak kezelési sávját - kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
- (9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.
- (10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.
- (11) Gépkocsi leajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal
- a) legfeljebb 2 m magas és
- b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.
- (12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.
- (13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.
- (15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.
- (16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.
- (17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.
- (23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

- (24) A közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.
- (25) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (26) Az építési telek hátsó kertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:
- településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;
 - saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;
 - új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;
 - az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;
- (2) Az oldalkert szélessége:
- szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik;
- (6) Az elő-, oldal- és hátsó kert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

Mezőgazdasági területre vonatkozó előírások

59.§

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés,) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik figyelembe véve a 1. mellékletének 3.3. táblázatában meghatározott építési paramétereket.
- Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.
 - A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó építési előírások:
 - A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 50 méteren belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.
 - A mezőgazdasági övezetekben a minimálisan kialakítható teleknagyság megegyezik az övezetben előírt minimálisan beépíthető telek nagyságával kivéve telekegyesítés és telekhatárrendezés esetén, figyelembevéve a 16.§ (10) bekezdésének előírásait.
 - A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m² -t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület minimum 40 m². Lakóépület önállóan nem

létesíthető. Lakó elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

- d) A mezőgazdasági övezetekben egy-egy épület területe max. 500 m² lehet.
- e) A közterületi telekhatártól 10,0 méteres sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- f) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (pl. siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(3) Az **Má jelű általános mezőgazdasági** övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) Az övezetben a központi belterület körüli 100 méteres területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el.
- b) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű.

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazd.)	----	

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz területre vonatkozó mezőgazdasági területi besorolás a közösségi vegyes funkció lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

5. Beépítési vázlaterv

Az építési paraméterek kialakításához készített vázlaterv a nagyságrendek és arányok érzékeltetése céljából. A területen belüli épület és egyéb funkciók helye az övezeti előírásnak megfelelően a településképi irányelvek alapján változtatható. Javasolt főépítész konzultáció segítségével alakítható. (Lásd: 4. melléklet: tervezett vázlaterv)

Telekterület:	10615 m ² 4090 m ² már Vt övezetbe tartozó területrész 6525 m ² Má övezetbe tartozó telekrész
Telekhatárrendezés után kialakuló 2 db telek:	327 m ² es közkert terület 6525+3763 m ² = 10288 m ² es Vt településközpont vegyes terület

6. Vizsgálat és a javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés igénye

Közúti közlekedés

A terület közúti kapcsolatát a Pesti út, a 3103 jelű országos közút biztosítja. A Pesti út belterületi szakaszán a területnek több közúti kapcsolata van a meglévő telekosztásnak megfelelően. Az út 2x1 sávós a terület előtt levő autóbusz megállóknak nincsenek öbölbe helyezve.

Javaslat: A terület megközelítését biztosító Pesti út 2x1 sávós keresztmetszete a kötöttségek miatt nem változik. A beépítés közúti kapcsolatát elsődlegesen a telek nyugati határánál javasoljuk kialakítani.

A terület északi határán a térségben tervezett hosszútávú fejlesztések megközelítésére közút kialakítása javasolt a Rákos patak déli oldalán, mely fejlesztést a jelen tervezés során a településrendezési munkarészben javasolt telek be nem építhető telekrészeként javasolt meghatározni. A javasolt 2x1 sávós kiszolgáló út közterületi szélessége (kerékpárutat is figyelembe véve) 14 m.

Közösségi közlekedés

A Pesti úton közlekedő 169 BKK járat jó kapcsolatot biztosít, megállója a terület előtt van.

A terület közösségi közlekedési kapcsolata megfelelő, nem változik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet kiépített kerékpáros infrastruktúra jelenleg nem érinti.

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

A Rákos patak mentén országos jelentőségű kerékpáros útvonal kialakítása szerepel a magasabb szintű tervekben, ennek megvalósítása a terület északi határán javasolt közterületen biztosítható.

A Pesti út menti gyalogos járda kiépítése szükséges 2 m szélességben.

Parkolás

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

A területen elhelyezendő funkciók parkolási igényét a legnagyobb látogatottságú 5-600 férőhelyes rendezvényterem határozza meg. Ehhez OTÉK szerinti max. 120 férőhelyes parkoló létesítendő. Az egyéb funkciók részben eltérő időben igényelnek parkolót (óvoda), részben a közösségi funkciókhoz kapcsolódnak (vendéglátás) így külön parkolóigényük nincs.

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

OTÉK SZERINT SZÜKSÉGES SZEMÉLYAUTÓ PARKOLÓMENNYISÉG

rendeltetés	számítás alapján	minimális parkolómenyiség	számítás módja	busz Parkoló
vendéglátás	fogyasztó tér területe (terasszal, kerthelyiséggel)	minden megkezdett nettó 5 m ² után 1 db	nettó m ² /5	minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell
kulturális, szórakoztató intézmény (színház, mozi, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté)	férőhelyek száma	minden megkezdett 5 férőhelye után 1 db	férőhely/5	
bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	rendeltetési egység területe	foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	nettó m ² /20	
jelentős zöldfelületű közösségi funkció (állatkert, növénykert, temető, park)	rendeltetési egység területe	minden megkezdett 500 m ² után 1 db	terület m ² /500	

Közművesítési adottságok, javaslat:**Közműellátás és elektronikus hírközlés**

Pécel város belterületén a Pesti út 19-27 és a Rákos patak közötti telkek összevonásával közösségi és szolgáltató funkciójú beépítést terveznek. A telkek nagyobb (6525 m²) része jelenleg mezőgazdasági övezetbe tartozik, míg a kisebb (4090 m²) része településközpont vegyes övezetben van. A telkek tervezett hasznosításához egységesen településközpont vegyes övezetben kell lennie a területnek, amihez a város településrendezési eszközeit is módosítani szükséges.

A tervezett funkciók a teljes közműellátás biztosítását igénylik.

Az érintett területet közműnyomvonal nem érinti, csak a telkeken található épületek közműbekötései vannak. A vizsgált területet érinti a vízbázisvédelmi védőterület, így a keletkező csapadékvíz kezelése figyelmet igényel.

A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A már jelenleg is beépítésre szánt területen a teljes közműellátás biztosított

A tervezett funkciók megvalósulása esetén, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	szennyvíz	villamos energia	termikus igény
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW
5	4	115	125

A várható igények a városi közműhálózatokról várhatóan biztosíthatóak lesznek, bár az igényelt kapacitásokra esetleg közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti. Fontos megjegyezni, hogy az érintett telkek jelenleg is rendelkeznek bizonyos mértékű közműkontingensekkel, amit – az adásvételi szerződésben rögzítettség esetén – az új telek is megörökölt, így a közműfejlesztési hozzájárulás volumenét csökkenteni lehet vele.

A 2010/31/EU irányelv szerint 2020. december 31-ét követően csak közel nulla energiaigényű épület építhető. Közintézmények esetében a fenti dátumot 2018. december 31-i véghatáridőben jelölték meg. Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján közintézmények esetében 2019. január 1-jétől, egyéb épületek esetében pedig 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének.

Ez alapján a jelenleg tervezett épület energiaellátásában is hasznosítani kell a megújuló energiaforrásokat. A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiaforrás a nap vagy a föld energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevitelével. A megújuló energiaforrással az energiatermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált energia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de a jogszabályokban előírt időszakon belül teljesíteni kell a megújuló energia részarányt, hogy a kormányrendeletnek megfeleljen az épület.

Vízellátás

A telkek a DPMV Zrt által üzemeltetett közüzemű vízhozálathoz már kapcsolódik a meglévő épületek bekötésein keresztül. Mivel egy telken általában csak egy bekötést szeretnének a szolgáltatók fenntartani, ezért az egyik meglévő bekötés esetleges felbővítését érdemes megfontolni az új épület ellátása céljából. Az előzetesen becsült vízigény várhatóan biztosítható lesz a települési közhálózatról.

A DPMV 2022 májusában előzetesen nyilatkozott a fenti víz és szennyvízigény biztosítására, valamint hogy a szakembereink által számított 2700 l/perc tűzvíz szolgáltatás rendelkezésre áll. (lásd: 3.mellékletben)

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani. Ez már az épületgépészet szintjén megoldandó feladat.

Szennyvízelvezetés

A területen elválasztott csatornahálózat üzemel. A telkek meglévő szennyvízcsatlakozásai közül is az egyiket célszerű meghagyni az új épület számára.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A fejlesztési terület csapadékvizei eddig is főként a terület északi határánál haladó Rákos patakba jutottak, ami várhatóan a továbbiakban is fenntartható, de a terület burkoltsági arányának jelentős növekedése folytán záportározó elhelyezésére mindenképpen szükség lesz.

A csapadékvizek továbbszállítására korlátozott a lehetőség, így a helyi vízvisszatartásra, telken belüli műszaki megoldás alkalmazására fokozottabb figyelmet kell majd fordítani.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált igény a közterületi kisméretű hálózatról esetleg biztosítható lesz, bár nem zárható ki a hálózatbővítés szükségessége, külön tekintettel arra, hogy a kötelező megújuló energiahasznosítás is valószínűleg valamennyi villamosenergia igénnyel jár.

Gázellátás

A meglévő épületek földgázbekötései közül az egyik várhatóan használható lesz esetleges felbővítést követően az új épület ellátásához. Az MVM nyilatkozata a 3. mellékletben található. A gázellátás megvalósítható, de a leágazás kapacitása nem elegendő, melynek fejlesztési költsége a gázigénylőt terheli.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

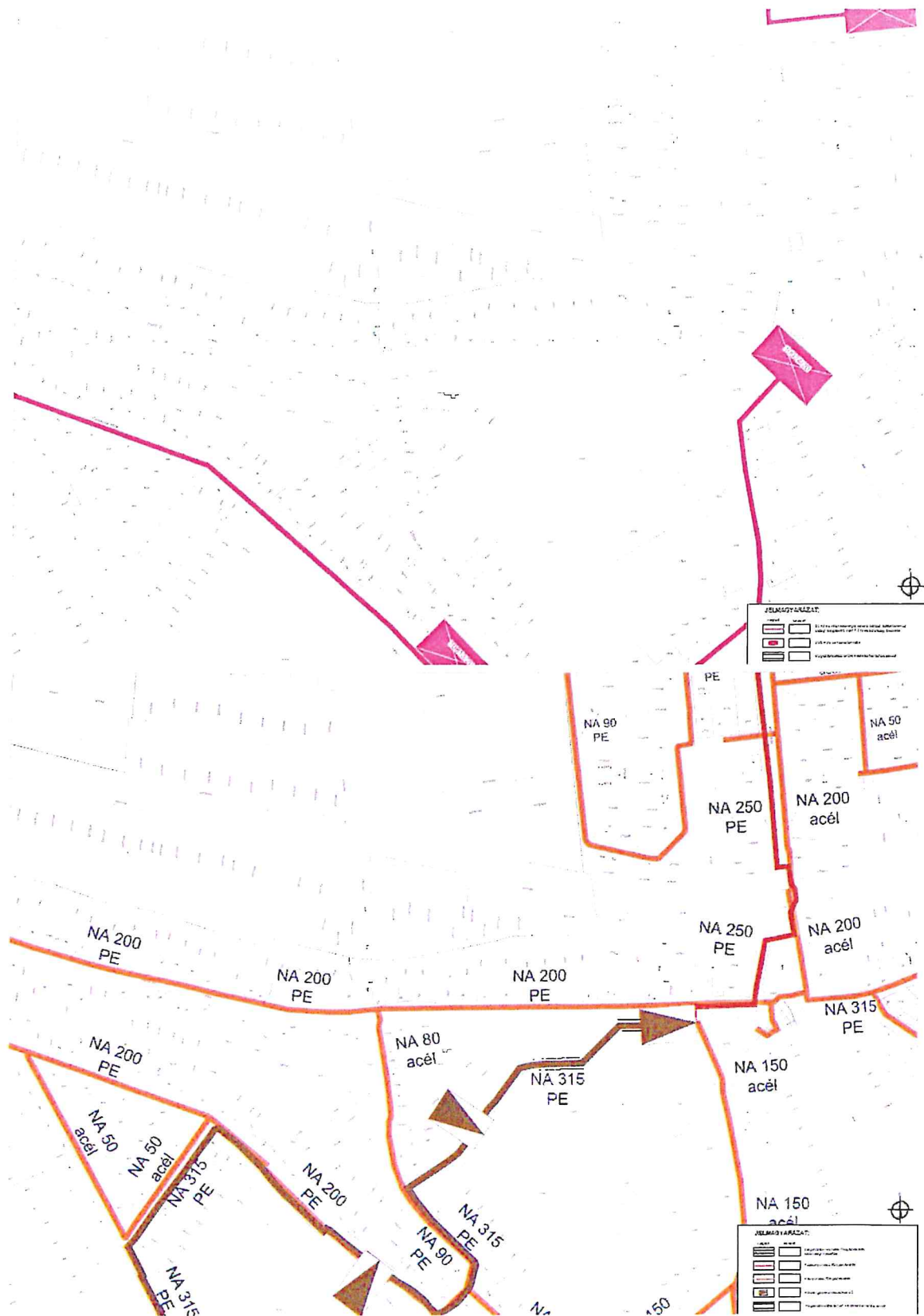
A település vezetékes távközlési ellátását az Invitel Zrt biztosítja.

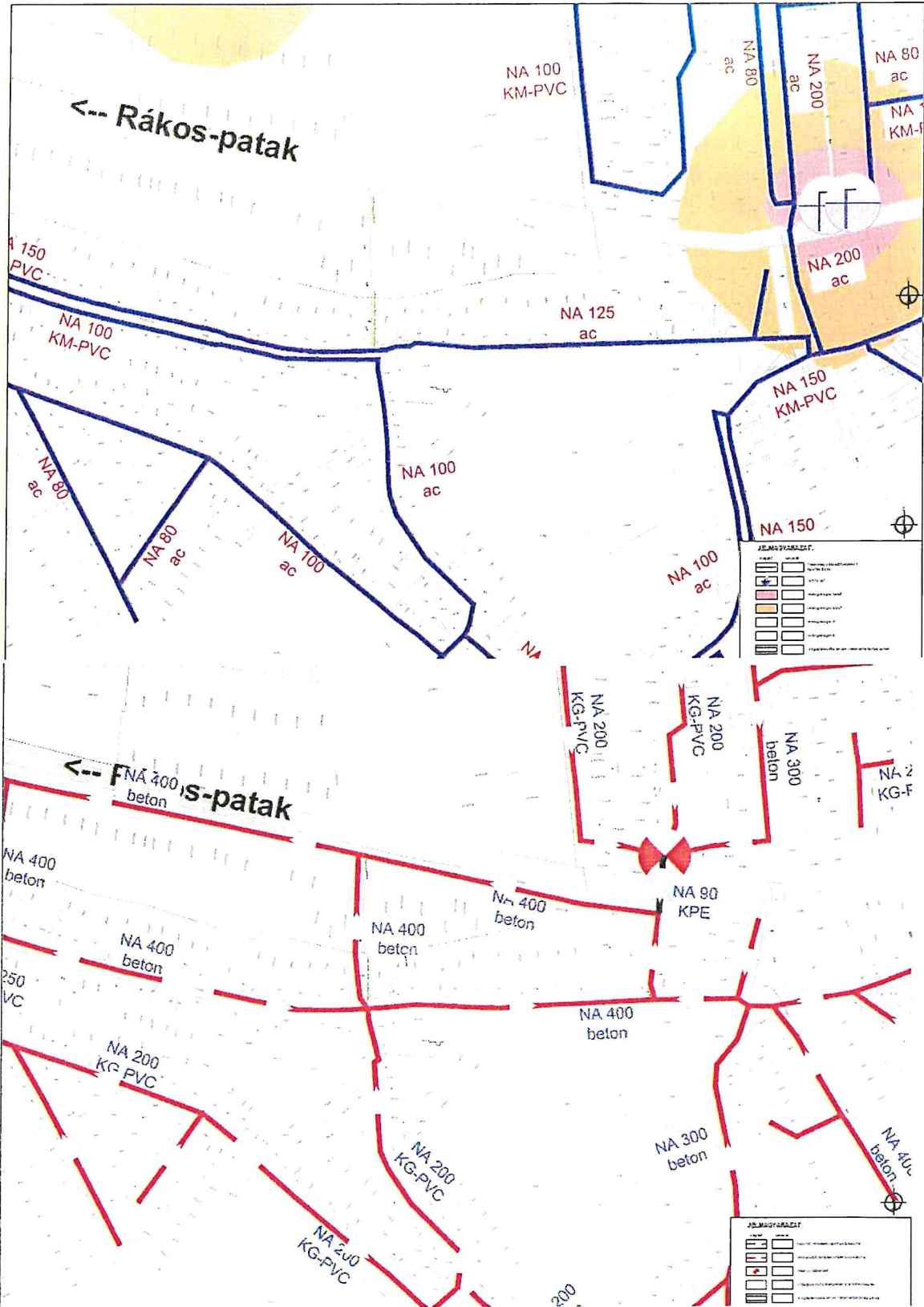
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A meglévő épületegyüttest ellátó hírközlési kábelek a tervezett új könyvtár alatt üzemelnek, a kábelek áthelyezésének a szükségességét a továbbtervezés során kell megvizsgálni. Szintén a tervezett könyvtár épülete alatt halad jelenleg a városi távhőhálózat jelzőkábele, aminek az áthelyezése várhatóan szükséges lesz közterületre.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik.





7. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Környezeti terhelés vizsgálata:

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

A terület környezetében a közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés Pécel belterületének egyéb más Pesti út melletti területeihez hasonló, időnként zavaró hatású, de nem jelentős mértékű.

A tervezett vegyes terület fejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom minimális mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén nem várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk.

Zöldfelületi -természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a területen. A Rákos-patak és a Pesti út melletti beépített területek közé ékelődő sportpálya és parkoló hasznosítású területre mezőgazdasági művelés volt bejegyezve. -A Járási Földhivatal a kivett sportpálya és parkoló végleges más célú hasznosításra vonatkozó határozatot kiadta.

A területen értékes, védendő tájképi adottság nem emelhető ki.

A tervezett vegyes funkciók fejlesztésével a telephelyen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.



Biológiai aktivitásérték kompenzáció:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de nem éri el az 1 ha-t, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

„9. A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési tanulmányterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Az ismert utolsó Kormányrendelet változás a feni szabályit kiterjesztette azon településekre is, ahol még nem készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerinti új településtervezési terv. A 2023. január 27.-én hatályba lépett változás a 78.§ (5) b) pontja alapján alkalmazható a fejlesztési területre is.

Megjegyezzük azonban, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a lakó és településközpont vegyes fejlesztési területek kijelölése esetén minden esetben előírja a fejlesztési terület 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölését.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

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

Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület egyedi kijelölésű országos vagy helyi szintű védettség nem érinti.

A Natura2000 védett területek és az országos ökológia hálózat övezeti szintén nem érintik, de a Rákos patak az ökológiai hálózat, ökológiai folyosó része.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezeti szintű közül csak a vízminőség védelmi terület övezetével érintett.

A Vízminőség-védelmi területek kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek, melyeken a HÉSZ előírásaiban kell egyedi szabályokat megállapítani.

























Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai nem tiltják a terület kívánt átszervezését, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

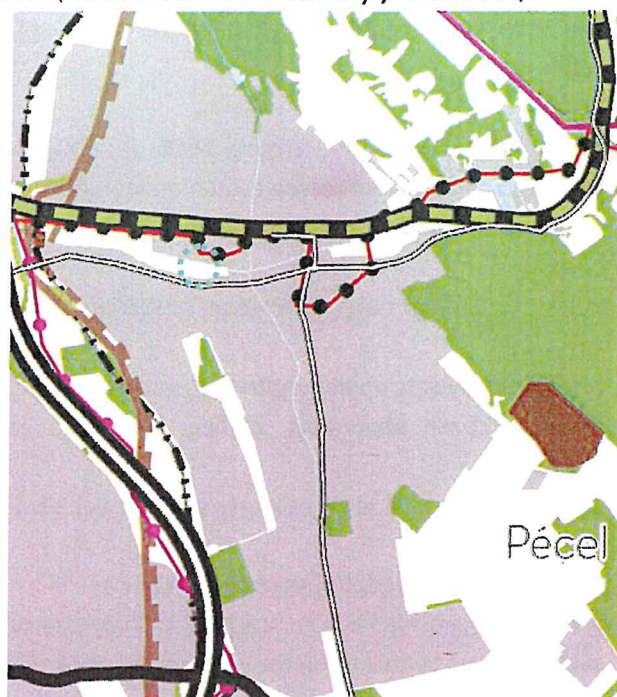
A vizsgált terület településszerkezeti elhelyezkedése megfelel a BATrT 38.§ (1)a bek. illeszkedési előírásának.

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

A magasabbrendű jogszabályok közül a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályok (2018. évi CXXXIX. törvény), az 1997. évi LXXVIII. építési törvény és a településtervezési terv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a TRT módosítás során betartandó szabályok betartásával az alábbi szabályok betartása szükséges a fejlesztési szándékok ismeretében:

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)

Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Érdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű földterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Kertes mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló
	Nagyssebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
	Térségi kerékpárútvonal (tervezett)



 tervezési terület

A Vizsgált 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a mezőgazdasági és a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. terület a települési térségbe tartozik. A terület szomszédságában halad a 3103 j. Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő térségi szerepkörű összekötőút és a Rákos-patak.

2018. évi CXXXIX. törvény fejlesztési területekre vonatkozó megállapításai:

„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.”

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 igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

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

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

A települési térségi 2%-os növekmény lehetőség Pécelen **18,24 ha**.

A felülvizsgálatot követő 2022 évi településszerkezeti és szabályozási tervi módosítás nem igényelte a 2%-os keret igénybevételét.

A folyamatban lévő TSZT módosítás a következő igénybevételt rögzíti:

Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt terület tartalékkal rendelkezik, ebből a folyamatban lévő tervjavaslatban felhasználásra kerül 5,37 ha terület. A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya.

A Pünkösdi egyház új beépítésre szánt területkénti területi igénybevétele **0,6525 m²**.

Vagyis folyamatban lévő és a tanulmánytervben bemutatott változások után **(18,24-5,37-0,65)= 12,22 ha** felhasználható keret áll rendelkezésre új beépítésre szánt terület kijelölés céljára. A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya.

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

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

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területét az OTrT és a BATrT és MvM rendelet alapján is egy térségi övezete érinti.

- vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT és BATrT alapján)

Az országos vízminőségvédelmi területet érint. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

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

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. Innovációs-technológiai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítás nem érintett a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete és a Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján** Pécelen vannak Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. fejlesztési területet nem érintik.

Földvédelem:

A terület jelentős része ma a művelési ág felülvizsgálatot követően (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz) legelő 4-minőségi osztályba tartozik, ami a földhivatali nyilvántartás szerint Pécelen átlagosnál gyengébb minőségű terület. A földvédelmi törvény (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

A végleges más célú hasznosítást kezdeményezte a Kármel Pünkösdi Gyülekezet. A terület kivett parkoló és sportpálya területbe került).Kivett területként megvalósulás után jegyezhető be a Járási Földhivatalnál.

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

*(2) * Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet."*

Az OTÉK szerinti általános és kertes övezeti besorolás lehetővé teszi a művelési ágak és földhasznosítási módok tulajdonosi igények szerinti alakítását, –művelési ág változtatási igény esetén természetesen itt is külön földhivatali eljárás folytatandó le.

A távlatilag kivonandó területek művelési águknak megfelelő hasznosítását igénybevételekig biztosítani kell. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához.

A 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz-ú terület esetében az illetékes járási földhivatalnál javasolt a belterületbevonás és a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtása, mely után egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni, kivéve ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását magánszemély tulajdonos (haszonélvező) részére, legfeljebb 400 m² nagyságú területre engedélyezi. Járulékmentesség nem illeti meg a magánszemély tulajdonost (haszonélvezőt), abban az esetben, ha a földrészleten engedély nélküli más célú hasznosítást valósított meg.

Az átsorolás szempontjából vizsgált telek a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, a fejlesztési céllal azonos (Vt) építési övezetbe sorolt telekhez kapcsolódik, a helyhez kötöttség igazolható, így a földtörvényben meghatározott erre vonatkozó feltétel teljesül.

A területrendezési terv (OTrT, BATrT) és Pécel Településrendezési terve a területfejlesztéssel szemben támasztott követelményei röviden összefoglalva.

Településrendezési tervi módosítás során:

- Polgármester a 114/2020 (IV.30) sz. határozatában (2. melléklet) úgy határozott, hogy az új beépítésre szánt területet a települési térség 2 %-os eltérési lehetőségéből biztosítja a Kármel Pünkösdi Gyülekezet számára: A 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os területi növekményből közösségi és részben gazdasági fejlesztés céljára a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz-ú területen veszik igénybe. (0,6525 ha-on)
- Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (327 m²), zöldterület–kell kijelölni vagy 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.
- Igazolni szükséges, hogy 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. 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§)
- 2018. évi CXXXIX. törvény az Agglomeráció területére vonatkozó új beépítésre szánt területek vonatkozásában az alábbi feltételeknek kell megfelelnie az új beépítésre szánt területeknek: „(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 igénybevételel párhuzamosan kiépül.”

A fenti feltételeknek a fejlesztési terület megfeleltethető.

10. Szabályozási koncepció – javaslat a településszerkezeti terv és szabályozás módosítására (településrendezési eszközök módosítása)

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület jelentős részét a Vt településközpont vegyes területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek új övezeti előírást igényelnek, melynek elnevezése a folyó felülvizsgálat övezeti jeleit figyelembe véve Vt-SZ/6 jelű övezetként javasolt.

A Fejlesztő a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz-ú területeket egy telekké össze kívánja vonni és a hatályos településrendezési eszközökben Vt településközpont vegyes övezetbe kívánja soroltatni.

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 327 m²), zöldterületet- kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.

Továbbá a fejlesztési területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. Tervezői javaslatunk szerint vagy a fejlesztési területen belül szükséges kijelölni a Zkk közkert területet a fejlesztő által is támogatott Pesti úthoz kapcsolódóan a zöldterület (közkert) közterületi kapcsolatának biztosítása miatt 327 m²-en.

A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása javasolt.

Megjegyezzük, hogy a felülvizsgálat alatt álló HÉSZ mindössze max. 4000 m² telekterületig engedi a telekösszevonást! A Vi intézményi vegyes övezet viszont a vendéglátó, kereskedelmi rendeltetést nem engedi meg! Ennek ismeretében javasolt az új Vt-övezet területén a telekösszevonásra vonatkozó egyedi szabályozás bevezetése a telekegyesítés kivitelezhetősége érdekében.

Az építési hely meghatározásához építési hely feltüntetése javasolt, ahol az előkert 10 méter, az oldalkert 5 méter és a hátsókert 15 méter. (A Hatályos Hész elő, oldal és hátsókertre vonatkozó általános előírásai a fejlesztési területre nem alkalmazhatók.)

A szabályozás során figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési terület a Rákos-patak menti tervezett kerékpárút ezen a szakaszon a patak déli oldalán tervezett majd, vagyis a patak menti kerékpárút elhelyezésével számolni kell.

Továbbá a Pécel Város folyamatban lévő TRT felülvizsgálata keretében a területet körülvevő további mezőgazdasági területeket esetlegesen beépítésre szánt területbe szánja, ezért számolni kell szintén a patak mellett közútterület távlati kiszabályozásával is.

Telek be nem építhető része jelölés javasolt a patak határától 20 méter szélességben a patak védőtávolsága, a tervezett kerékpárút és a távlati közút kialakítása okán.

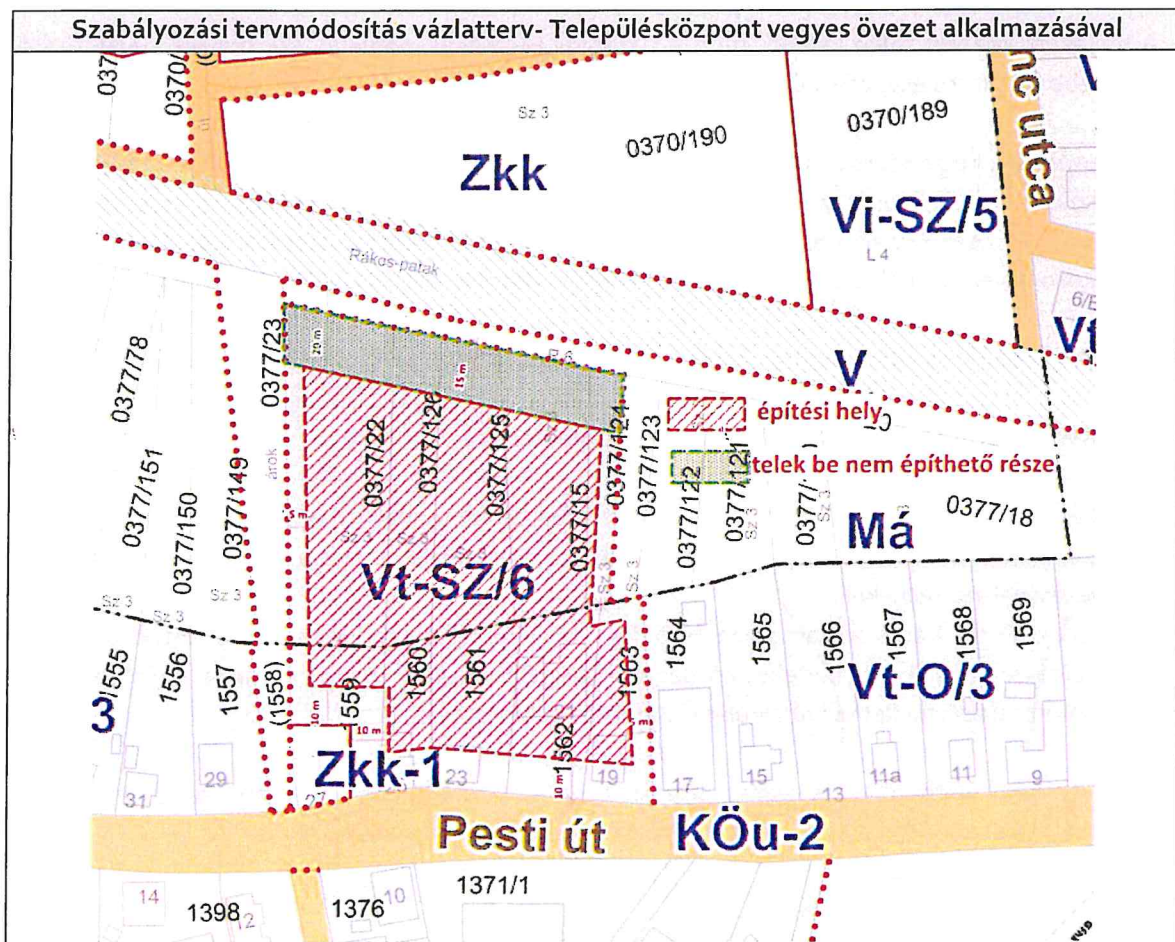
A telekegyesítés biztosítása érdekében a Vt-SZ/6 építési övezet területére az alábbi kiegészítő előírást javasoljuk beépíteni a Hész-be:

„43.§

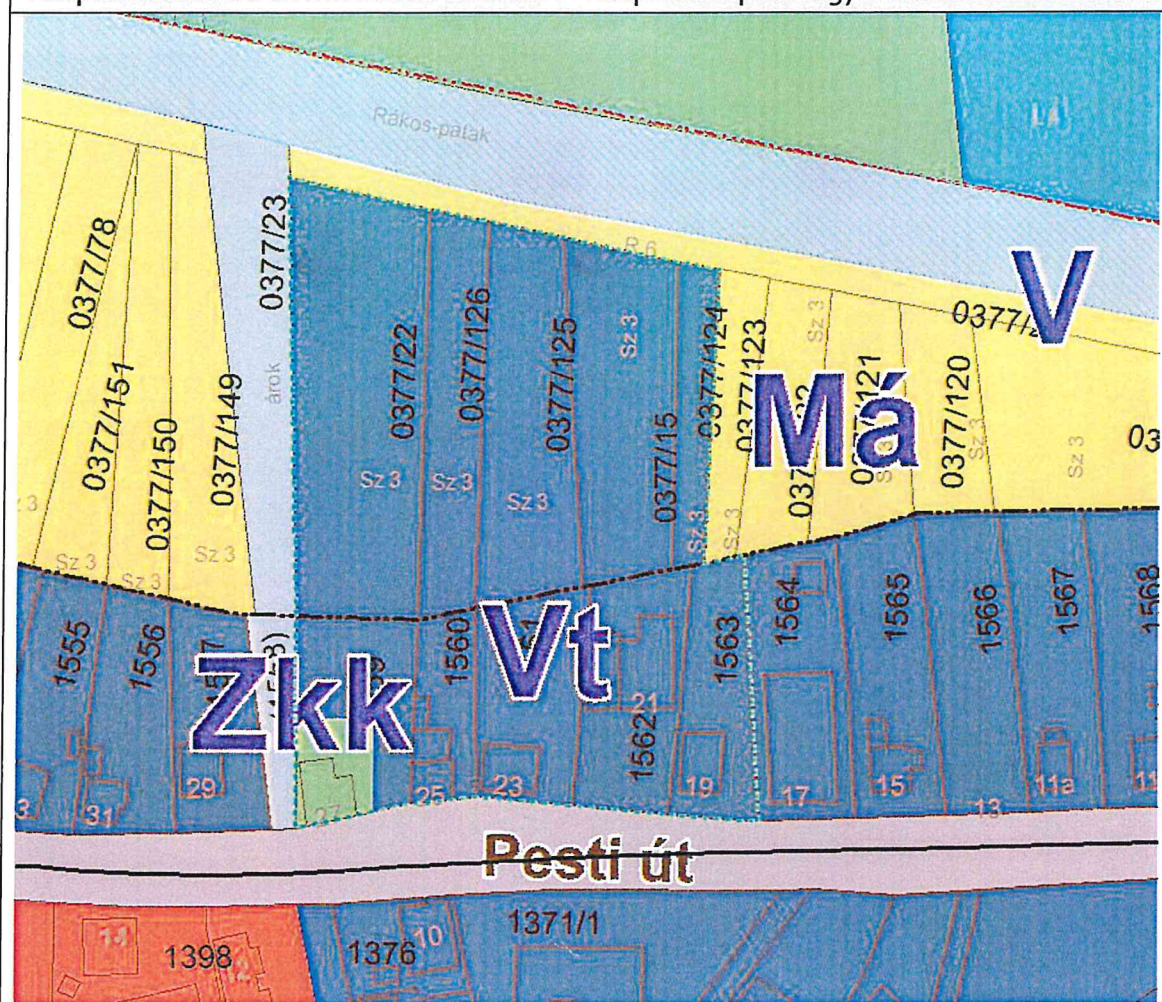
- (5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- (6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
7.	Vt-SZ/6	2000	---	Szabadon-álló	40	30	15	10,0	2,4



Településszerkezeti tervmódosítás vázlattev- Településközpont vegyes funkció alkalmazásával

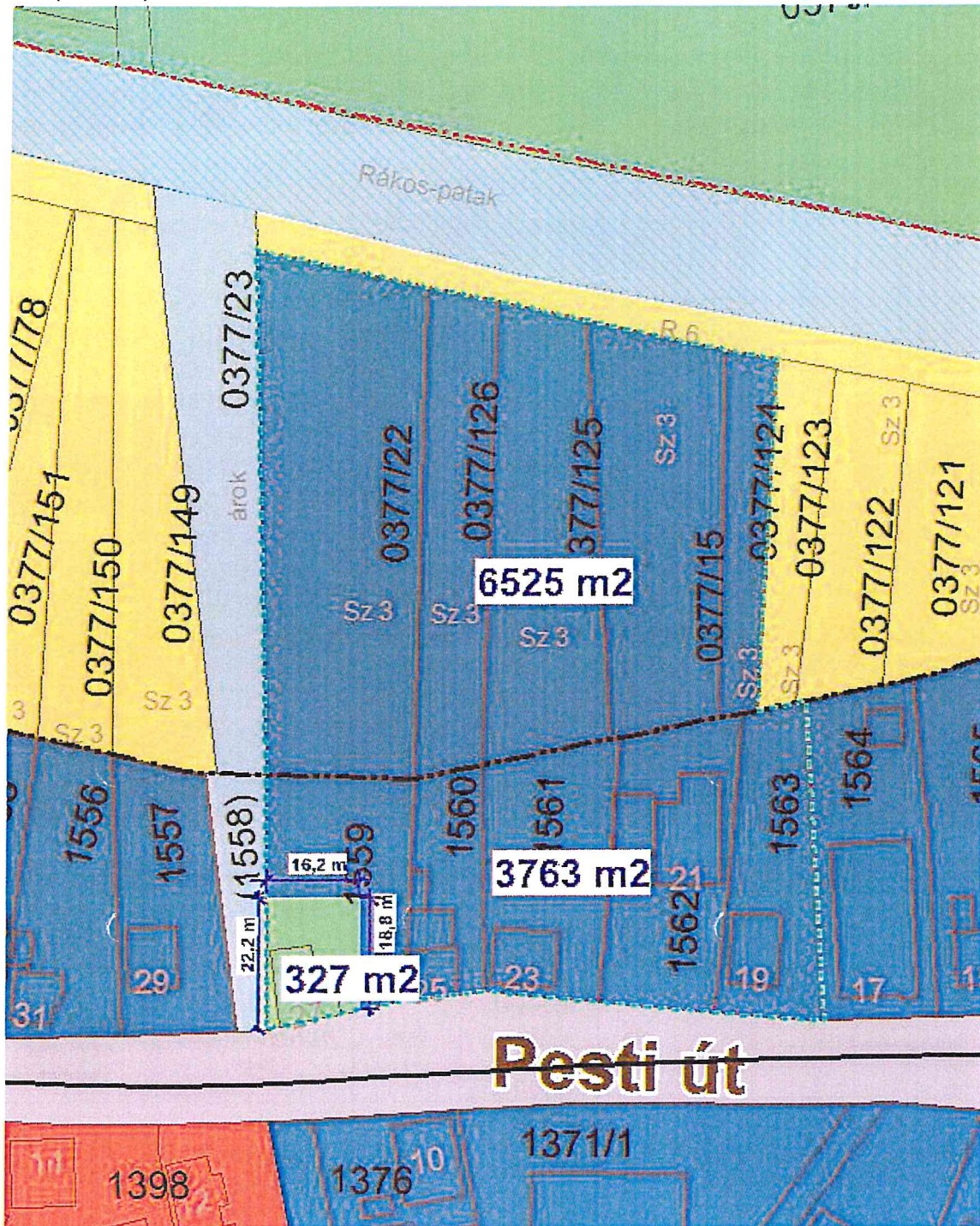


TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sor-szám	Hrsz helyrajzi szám	Terület (m ²)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/1	0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124	6525	Má mezőgazdaságterület	Vt településközpont vegyes terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/3	1559, 1560, valamint a 1561, 1562, 1563 részterülete	3763	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/2	1559 részterülete	327	Vt településközpont vegyes terület	Zkk közkert terület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	--	---	---	---	---
5. Mindösszesen:			1,0615 ha		

Telekterület összesen: 10615 m², tulajdoni lapok szerint: 10474 m²

Közkert céljára 327 m² a Pesti út mentén

Településközpont terület összesen: 10288 m²



11. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Pécel 2014 - 2022 évi településrendezési eszközei a tervezési területet Vt településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563, hrsz.)és Má jelű általános mezőgazdasági (0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/22 hrsz.) területbe sorolta. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Kármel Pünkösdi Gyülekezet között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítására.

A tanulmány a tervezési terület 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/22 területét a Vt jelű településközpont vegyes területbe, javasolja sorolni, amely a hatályos HÉSZ és az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen többek között a kulturális, közösségi funkciók és az egyéb tervezett szolgáltatások épületeinek elhelyezésére.

Tervezői megállapítások:

- A településközpont vegyes területen tervezett közösségi célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából minimális beavatkozásokat igényel.
- A Rákos-patak menti tervezett kerékpárút ezen a szakaszon a patak déli oldalán halad, vagyis a patak menti kerékpárút elhelyezésével számolni kell.
- Távlatban számolni kell szintén a patak mellett közútterület távlati kiszabályozásával.
- A tervjavaslat a magasabbrendű jogszabály követelményei által szükséges közkert területét a Pesti út mentén, illetve ahhoz kapcsolódóan javasolja elhelyezni a közterületi kapcsolat biztosítása érdekében új Zkk övezet meghatározása keretében.
- A folyó HÉSZ felülvizsgálat a Vt övezetben a telekegyesítést max. 4000 m² területig engedi meg, ezért a tervezett övezeti előírási javaslatban ki kell térni ennek megoldására.
- A hatályos Hész elő, oldal és hátsókerti szabályozása nem alkalmazható a területre, ezért építési hely feltüntetése javasolt a Hész 31.§ (6) bekezdésére hivatkozva.

Mindezek alapján:

- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosítást igényel. A Fejlesztés megvalósításához mind a településszerkezeti, mind a szabályozási terv módosítása szükséges, a telek be nem építhető részének feltüntetésére (pataktól mért 20 méter) és a 0377/126., 0377/22, 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz.-ú terület javasolt Vt-SZ/6 településközpont vegyes övezet kijelölésére, módosítására irányul.
- Az OTrT szabályait figyelembe véve a Vt településközpont vegyes terület kijelölésével párhuzamosan zöldterület, közkert kijelölése szükséges minimum 327 m²- legyen. A területen belül kijelölendő új Zkk-1 jelű közkert területet javasolt a Pesti útra kikötni, így biztosítandó a közkert közterületi kapcsolata. Javasolt telekosztás a tervezett és mellékelt munkaközi helyszínrajz Pesti út menti szakaszán javasolt a tervezett parkolóterületek telek belseje felé tolása mellett.
- Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de nem éri el az 1 ha-t, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

- Az Önkormányzatnak támogatnia kell, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os települési térség területi növekményből a fejlesztők településközpont vegyes fejlesztés lehetőségét a 0377/126., 0377/22, 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz területre vonatkozóan. (-0,625 ha)
- Javaslat: A terület megközelítését biztosító Pesti út 2x1 sávós keresztmetszete a kötöttségek miatt nem változik. A beépítés közúti kapcsolatát elsődlegesen a telek nyugati részén javasoljuk kialakítani.
- A DPMV 2022 májusában előzetesen nyilatkozott a fenti víz és szennyvízigény biztosítására, valamint a szakembereink által számított 2700 l/perc tüzivíz szolgáltatás, locsolóvíz, szennyvízelvezetési lehetőség a kérelem időpontjában rendelkezésre állt. (lásd: 3.mellékletben)
- Az MVM nyilatkozata a 3. mellékletben található. A gázellátás megvalósítható, de a leágazás kapacitása nem elegendő, melynek fejlesztési költsége a gázigénylőt terheli.
- A fejlesztési terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról kiépíthetők. (lásd: 3.mellékletben)
- A tervezett tervmódosítás a területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület érintett az OTrT vízminőségvédelmi terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.
- A földnyilvántartási adatok alapján megállapítható, hogy a módosítási terület Má mezőgazdasági övezetbe tartozó részét a Járási földhivatal kivett parkoló és sportpálya céljára átsorolta. A fejlesztők a Járási földhivatali ügyeket intézésében jelenleg is aktívak. A belterületbe vonás és végleges más célú hasznosítás az Önkormányzat által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető.

1. melléklet: Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozatai



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: 10.327-4/2019	Tárgy: termőföld végleges más célú hasznosítása
Ügyintéző: Molnár Balázs	Hiv. szám:
Telefon: (28) 514-305	Melléklet:

HATÁROZAT

Schmid Gábor (2119 Pécel, Kölcsey u. 13. szám alatti lakos) kérelmezte a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok területéből összesen 2518 m² térmérettű, 6,28 Ak értékű 3. minőségi osztályú szántó és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára.

engedélyezem.

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály PE-06/TV/01413-2/2019 számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 693.250 Ft, azaz hatszázkilencvenháromezer-kettőszázötven forint egyzeti földvédelmi járulékot állapított meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt köteleztem. A járulék teljes összegének megfizetése a beruházás kezdetekor esedékes, melyet a mellékelt készpénz-átutalási meghíváson vagy átutalással a

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

elnevezésű számlaszáma kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály 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 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 letele előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosításra ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

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

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 földészlet 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.

Határozatom ellen az érdekeltek a kézbesítéstől számított 15 napon belül hivatalomhoz benyújtott fellebbezéssel élhetnek. A fellebbezés díja 44.000 forint, amelyet a fellebbezés benyújtásakor kell a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályának pénztárába készpénz-befizetéssel, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal 10023002-00302247-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlájára készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíteni. A díj megfizetését igazoló okiratot - a pénztári készpénz-befizetés esetén kívül - a fellebbezéshez mellékelni kell.

Indokolás

Schmidt Gábor péceli lakos kérelemmel fordult a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 hrsz-ú, 2518 m² térméretű, 6,28 Ak értékű, 3. minőségi osztályú szántó művelési ágú és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 44.000 forint eljárás díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2019. október 24-én helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 10.327-3/2019. számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:

A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a település belterületével érintkezve, a Pesti út 19. szám alatt, beépített, közművekkel ellátott környezetben helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, talaja barna színű homokos vályog. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül megvalósította a kérelmezett beruházást. A kérelemhez csatolt nyilatkozatok és a területről készült ortofotók tanulsága alapján az engedély nélküli tevékenység 10 évnél régebbi.

A Hivatal 10.327-2/2019. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a PE-06/TV/01413-2/2019. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött BBT-Schmidt Gábor_Pécel/2019 számú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Barczy Attila talajvédelmi szakértő, ny. sz. 068/2010.) alapján a terület bolygatott, a humuszmentés technikailag nehezen kivitelezhető, talajvédelmi feltételek előírását nem tartotta szükségesnek.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel település törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység az átlagosnál jobb minőségű termőföldet is érint. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 11. § (2) bekezdése szerint átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetve helyhez kötött beruházás céljára lehet. A kérelmezett beruházás –mivel meglévő létesítmény (sportpálya) bővítését célozza – helyhez kötöttnek tekinthető.

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

A Tfvt. 16/A § rendelkezései alapján –mivel az engedély nélküli tevékenység 10 évnél régebbi– termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása tárgyában az eljárás lefolytatását mellőzöm.

A Tfvt. 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

szántó /3/	2006 m ²	5,57 Ak: 5,57 x 120.000 =	668.400
rét /6/	312 m ²	0,71 Ak: 0,71 x 35.000 =	24.850
Összesen:			693.250

A határozat a Tfvt. 5. §, 7. §, 9-13. §, 16/A §, 21-22. §, 26§ 43. §-ában és 1. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvt.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvt. 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 fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján, határidejét az Ákr. 118.§. (3) bekezdése alapján állapítottam meg. Az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj és a fellebbezési díj mértékét a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015 (VI. 5.) FM rendelet (a továbbiakban: FMr) 2. § (1) bekezdése, megfizetésének módját az FMr 3. § szabályozza.

Hatásköröm és illetékességem a Tfvt. 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 36.§-án alapul.

Gödöllő, 2019. november 6.

dr. Jávor Ágnes járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pásziczki Imre
osztályvezető

A kiadmány hiteléül:



Molnar Balázs
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1./ Schmidt Gábor | 2119 Pécel, Kőlesey u. 13. |
| 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály | 1135 Budapest, Lehel u. 43-47. |

A határozat jogerőre emelkedése után:

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



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 15301-3/2021
 Ügyintéző: Györiné Bankó Beáta
 Telefon: (28) 514-305

Tárgy: termőföld végleges más célú
 hasznosítása
 Hiv. szám:
 Melléklet:

HATÁROZAT

Kármel Püskösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 54.) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok teljes területének, 4596 m² térmértékű, I,10 Ak értékű 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára

e n g e d é l y e z e m .

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/TV/00971. 2/2021. számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóság az alábbi előírásokat tette:

- A talajvédelmi terv megállapításai szerint a végleges más célú hasznosításra tervezett területen a **mentésre érdemes humuszos termőréteg vastagsága 30 cm**
- **Gondoskodni kell a területen lévő összesen 1379 m³ humuszvagyott megővéséről**, így a területeken későbbiekben tervezett hármínemű földmunkák végzése során a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszos feltalajt letermelni és elkülönítetten, szennyeződésmentesen tárolni.
- A terület humuszvagyotát a beruházást követően kizárólag helyben, parkosításra, zöld felületek kialakítására érdemes felhasználni.
- Mentett humuszos talajanyagot elsődlegesen a beruházás területén kell feltalajként hasznosítani, úgy hogy a kialakuló –eredetleg és új- humuszos réteg együttes v vastagsága nem haladhatja meg a 100 cm-t.
- Az ingatlanon lévő humuszvagyott pontos elszámolását a területeken tervezett beruházás engedélyezési eljárásában, illetve egyéb benyújtandó humuszgazdálkodási tervrészben kell részletezni
- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a lementésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A humuszgazdálkodási terv alapján a feleslegben maradó mentett humuszos feltalajt más területen történő felhasználása a minőségi paramétereket figyelembe véve talajtani szempontból nem kifogásolható, ám a helyben fel nem használt mennyiség vonatkozásában Osztályunk a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv.55. § alapján külön határozatban talajvédelmi járulékot állapít meg.

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.
 2100 Godólló, Ady Endre utány 60
 Telefon: (28) 514 305 Fax: (28) 514 306
 E-mail: földhivatal@peshivatal.hu
 Web: http://www.foldhivatal.hu
 http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen alutaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aránykorona értékek alapján számított **96.800 Ft**, azaz kilencvenhatezer-nyolcszáz forint egyszeri földvédelmi járulékot állapított meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése a beruházás kezdetekor esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

Pécsi Megyei Kormányhivatal
Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.
11823002-01040092-00000000

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a PMKH 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 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 letele 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 megfelelő hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználású 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 ági földet a természetheni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a fokirésztlet 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 hatóság

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 irántú) 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

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet kérelemmel fordult a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 hrsz-ú, 4596 m² térmértékű, 1,10 Ak értékű, 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 44.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében 2021. május 4-én helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15301-2/2021. számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük: A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a Pesti út 23-27-es számú ingatlanok, és a Rákos patak között helyezkedik el. A földrészlet sík fekvésű, talaja barna homok. A földrészlet a művelési ága szerint hasznosított, engedély nélküli termőföld-igénybevétel nyomait tapasztaltuk.

A Hivatal 15301/2021. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/IV/00971-2/2021. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött Pécel 0377/22 (2253m²), 0377/125 (1376 m²) és a 0377/126 (967 m²) hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó végleges más célú hasznosítás engedélyezéséhez, a BBT-Pécel/0377/kiegészítés/2019 munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Barczai Ártilla talajtan szakértő, ny.sz.: 068/2010/2019) 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 kelterezett 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 CXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

legelő	/4/	4596 m ²	1,10 Ak	1,10 x 88.000 = 96.800 Ft
--------	-----	---------------------	---------	---------------------------

A határozat a Tfvt. 5. §. 7. §. 9-13. §. 21-22. §. 26§ 43. §-ában és 1. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvt.) 23. §. 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvt. 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 felülvizsgálat eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § b) 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 Tfvt. 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, 2021.július 19.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

A kiadmány tartalma:

Pasziczki Imre
osztályvezető



Győriné Bakkó Beata
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítéste kerül:

- | | |
|---|---|
| 1./ Kármel Pankósch Gyülekezet | 2119 Pécel, Pesti út 54. |
| 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmszerlánc-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 | |

2.melléklet: Polgármesteri döntés

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

114/2020. (IV. 30.) 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 továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy támogatja a Kármel Pünkösdi Gyűfkezet (továbbiakban: fejlesztő) kérelmét a határozat mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján a Pécel belterület 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 és a Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolása vonatkozásában.

A polgármester úgy határoz, hogy az új beépítésre szánt területet a települési térség 2 %-os eltéréséből biztosítja, a biológiai aktivitási érték szinten tartása fejlesztő által biztosított területen történik erdőterület kijelölésével, valamint másra, fejlesztő ingatlanán kerül kijelölésre az agglomerációs terv szerinti kompenzációs zöldterület is és a 0377/20 helyrajzi számú ingatlan szélesítéséhez szükséges helybiztosítással.


A polgármester úgy határoz, hogy döntéséről értesíti a fejlesztőt és döntésre előkészíti a fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés tervezetét.

Feladó: Horváth Tibor polgármester
Határidő: a telepítési tanulmányterv elfogadására azonnal
a fejlesztő értesítésére 2020. április 30.
a településrendezési szerződés döntésre való előkészítésére 2020. május 29.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredeti mentőben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2020. MÁJ. 04.
Oláh János jegyző hivatalos megjelölésénél:

polgármesteri hivatal

itt mai napon 1 példányt átvettem.
2020. 05. 12

3.melléklet: Közüzemi szolgáltatók nyilatkozatai

Feladó: Sándor Gábor <gabor.sandor@elmu.hu>

Tárgy: RE: 6302100/DSOHH/292885/2022/H Közüzemnyilatkozat kérése

Dátum: 2022. július 7. 16:05:13 CEST

Címzett: "zoltan.matecsa@gmail.com" <zoltan.matecsa@gmail.com>

Tisztelt Matécsa Zoltán!

Szakterületünkkel való egyeztetés során az alábbi választ tudjuk adni Önöknek:

- telekalakítás esetén az elkészült vázrajzot és kérelmet kérjük, a vazrajzellenjegyzes@elmu.hu-ra megküldeni. A válaszunkat a dokumentumok megérkezése után tudjuk kiadni.
- energiaigény esetén is kérjük a kitölteni a szükséges dokumentumokat és azt Társaságunk részére megküldeni. A műszaki-gazdasági Tájékoztatót a megküldött energiaigény beérkezése után fogjuk tudni megküldeni.

Köszönjük szíves megértését és várjuk a dokumentumok mielőbbi megküldését!

Üdvözlettel:

Sándor Gábor

Kiemelt elosztói ügyfélmenedzser

Elosztói ügyfélkapcsolatok

T: +36 1 238 1223 (09:00-14:00 között)

M: +36 20 402 9131 (09:00-14:00 között)

E: gabor.sandor@elmu.hu

ELMŰ Hálózati Kft.

Váci út 72-74

H-1132 Budapest

www.eon.hu

Székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.

Cégjegyzékszám: 01-09-874142

Fővárosi Törvényszék mint Cégbíróság



Tárgy: Előzetes tájékoztatás – Pécel, Pesti út 19-27.

Tisztelt Matécsa Zoltán Úr!

Hivatkozva a Társaságunkhoz érkezett előzetes tájékoztatás kérésére, a tárgyi ingatlan gázellátásával kapcsolatban az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk:

Az érintett lakóingatlanok összevonása során jelentkező gázigény biztosíthatóságát hidraulikailag megvizsgáltuk. Az igényelt 11 m³/h-s gázmenyiség kisnyomású rendszerről történő ellátása megvalósítható, azonban az ingatlanokat ellátó dn 32 PE elosztói leágazások kapacitása ehhez nem elegendő. A gázellátáshoz az egyik dn 32 PE leágazóvezeték felbővítése szükséges dn 63 PE átmérőre, amely munkálatok költsége teljes egészében a gázigénylőt terheli.

Felhívjuk figyelmét, hogy az ingatlanon belül kiépítendő ún. csatlakozóvezeték és fogyasztói berendezés tervezése és kivitelezése az ingatlan tulajdonosának feladata és költsége.

Jelen levelünk előzetes tájékoztatásnak minősül, az abban foglaltak Társaságunk részére kötelezettségvállalást nem jelentenek.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözlettel:

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.

6.

Fábán János
boruházási osztályvezető

Varga Veronika
hálózatsatlakozási szakterület vezető

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.



**Dél-Pest Megyei Víziközmű
Szolgáltató Zrt.**
2360 Gyál,
Kőrösi út 190.



ISO 9001
ISO 14001
ISO 50001
MSZ 28001

VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ ELŐZETES NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Előzetes igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: **BENB/2022/1480**
Ek.: 331888508

Kimenő iktatószám: **KENK/2022/1040**
Ügyintéző: Márton Erika

A 6. pontban igényelt **Pécel, Pesti utca 19. 1563 HRSZ.** alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOKAT:

Biztosítható Részben biztosítható Elutasítjuk

AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOKAT:

Biztosítható Részben biztosítható Elutasítjuk

A IGÉNYELT SZOLGÁLTATÁS(OK) 6. PONT SZERINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE:

Megnevezése	Mennyisége (m ³ /nap)	Biztosítható	Részben Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás elkülönített vízhasználati mérőn keresztül. Felhasználási hely azonosítója:	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Locsolási célú vízhasználat locsolási mellékmérővel mérve. Felhasználási hely azonosítója:	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Tűzvíz szolgáltatás	2700 liter/perc	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás elkülönített vízhasználati mérőn keresztül. Felhasználási hely azonosítója:	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A kérelemben megjelölt és jóváhagyott mennyiség feletti felhasználás esetén a DPMV Zrt. felelősséget nem vállal!

Jelen dokumentum igénybejelentésnek nem minősül, szolgáltatás biztosítására nem kötelezi a szolgáltatót. A tájékoztatás a kiállítástól számítva 90 napig érvényes.

Kelt.: Taksony, 2022. Május 23.

Dombi János
Szolgáltatási főmérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.
2360 Gyál, Kőrösi út 190.
Adószám: 23067531-2-13
Bankk.: OTP Gyál 11742300-20016178
05.

Ferencti Ágnes Luca
Hálózat ellenőrzési mérnök

¹A mindenkori hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabáznak megfelelően!

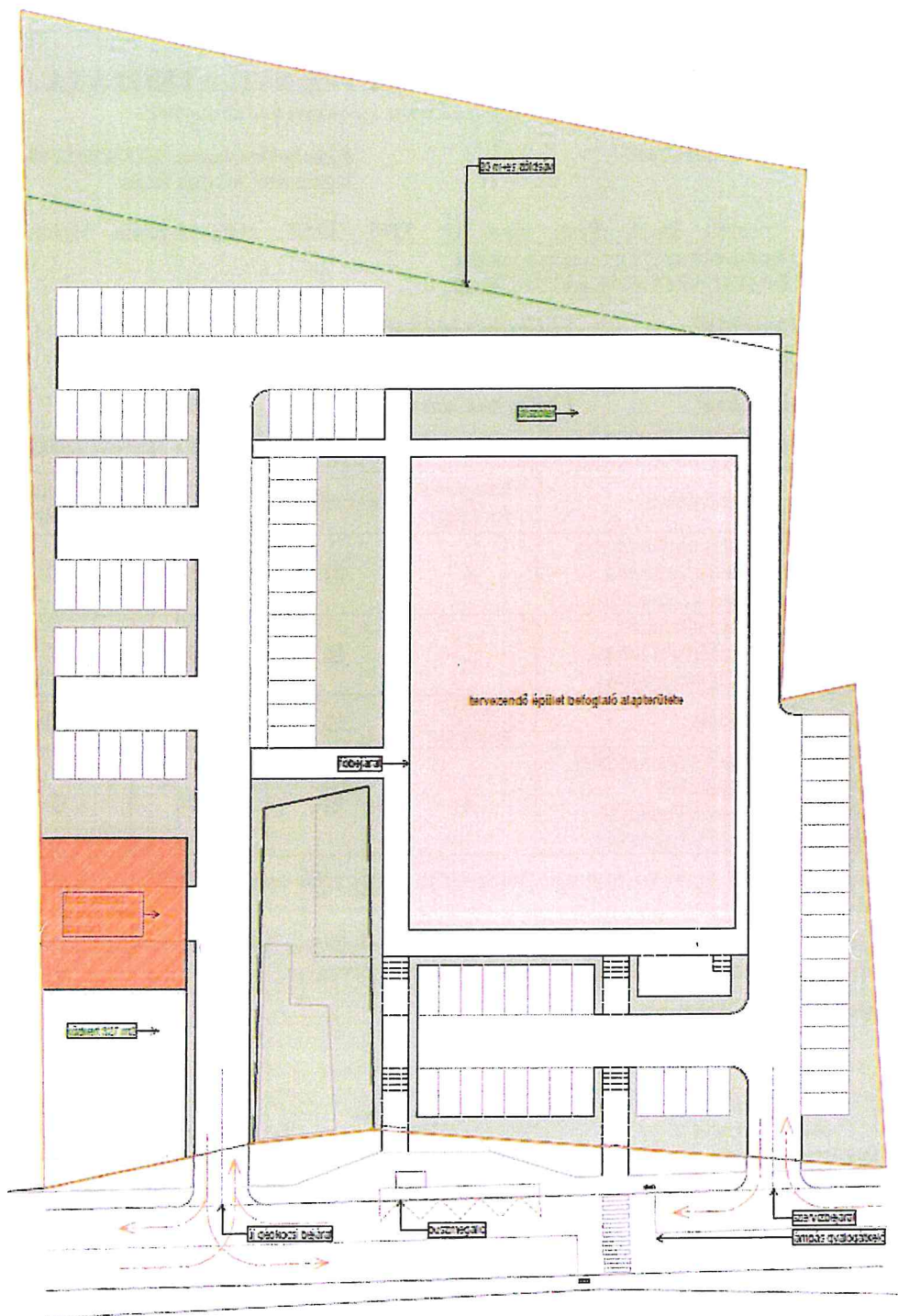
²Abban az esetben, ha a kérelem tárgya biztosítható részben, vagy egészében.

Adószám: 23967531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281

Telefon: 06-29-340-010 Fax: 06-29-341-518

Web: <http://www.dpmv.hu>

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET Konceptióterv a Pécel Város Telepítési tanulmánytervéhez



5. TULAJDONI LAPOK



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24235/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Belterület 1559 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 27.

I R É S Z

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

959

0.00

II R É S Z

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45010/3/2018.05.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24236/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1560 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 25.

Széljegy: 224436/2024 2024.02.15

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, CASH CLAIM SZOLGÁLTATÓ KFT 2360 GYÁL Bányi Donát utca 20.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

477

0.00

II R É S Z

38. tulajdoni hányad: 336/672

bejegyző határozat, érkezési idő: 55303/3/2019.09.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

39. tulajdoni hányad: 35/672

bejegyző határozat, érkezési idő: 247453/2023.12.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

41. tulajdoni hányad: 301/672

bejegyző határozat, érkezési idő: 222405/2024.01.25

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 233576/2/2020.06.25

Önálló szöveges bejegyzés eljárás megszüntetése: Schadl-Baranyai és Társa Végrehajtó Iroda 023.V.0225/2016/138. vh. ügyszámú, a III/9. sorszám alatti végrehajtási jog törlésére irányuló megkeresése ügyében.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24236/2024

2024.03.14

PÉCEL
Belterület 1560 helyrajzi szám

Szektor: 70

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 222405/2024.01.25
eredeti határozat: 42169/2/2017.04.12
Végrehajtási jog 85 960 FT, azaz nyolcvanötezer-kilencszázhatvan FT főkövetelés és járulékai erejéig, az utalás szerinti illetőségre.
Patona és Társa Végrehajtó Iroda 282-G.V.0225/2016/12. vh. ügyszámú megkeresésében foglaltak alapján.
utalás: II /41.
jogosult:
név: CASH CLAIM SZOLGÁLTATÓ KFT törzsszám: 23938339
cím : 2360 GYÁL Bányi Donát utca 20.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24237/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Belterület 1561 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 23.

I R É S Z

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

878

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45013/2/2018.05.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24239/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Belterület 1562 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 21.

I. RÉSZ

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett üzlet, műhely, udvar

0

948

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58505/2/2019.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 52086/2007.06.13

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítés tényének feljegyzése.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24240/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Belterület 1563 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 19.

I R É S Z

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

750

0.00

II R É S Z

13. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58511/3/2019.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 53207/2012.06.11

Vezetékjog

1 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékhálózat (20749) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24242/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Külterület

0377/15 helyrajzi szám

I R É S Z

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
--	-------	------------------	-----------------------	---

. szántó

3

1401

3.89

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58507/2019.10.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47532/1997.09.30

Önálló szöveges bejegyzés kárpótlási területek felmérése.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33496/2007.01.24

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés a 0377/125 helyrajzi számmal, 261 n.méter területre vétel jogcímén.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24243/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Külterület

0377/22 helyrajzi szám

I R É S Z

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. legelő	4	2253	0.54	
----------	---	------	------	--

II R É S Z

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45017/2/2018.05.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24244/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Külterület 0377/124 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	465	1.29	
----------	---	-----	------	--

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58503/2019.10.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54795/2001.10.17

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0377/21,0377/72,0377/73 és a 0377/74 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24245/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Külterület 0377/125 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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
..... legelő	4	1376	0.33	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45015/2/2018.05.30
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET
cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.
törzsszám: 18702374

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54795/2001.10.17
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0377/21,0377/72,0377/73 és a 0377/74 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33496/2007.01.24
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés a 0377/15 helyrajzi számmal.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24246/2024

2024.03.14

Szektor: 70

PÉCEL

Külterület

0377/126 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. legelő	4	967	0.23	
----------	---	-----	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45016/2/2018.05.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54795/2001.10.17

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0377/21,0377/72,0377/73 és a 0377/74 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

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

A Pécel, Pesti úton elhelyezkedő területeket érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka
tervtartalmi követelményei –

érintett terület: a Pécel, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15,
0377/124, hrsz-ú ingatlanok

TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

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

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

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

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

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

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

Tervi munkarészek:

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

A feljegyzést készítette:


Bene Attila
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

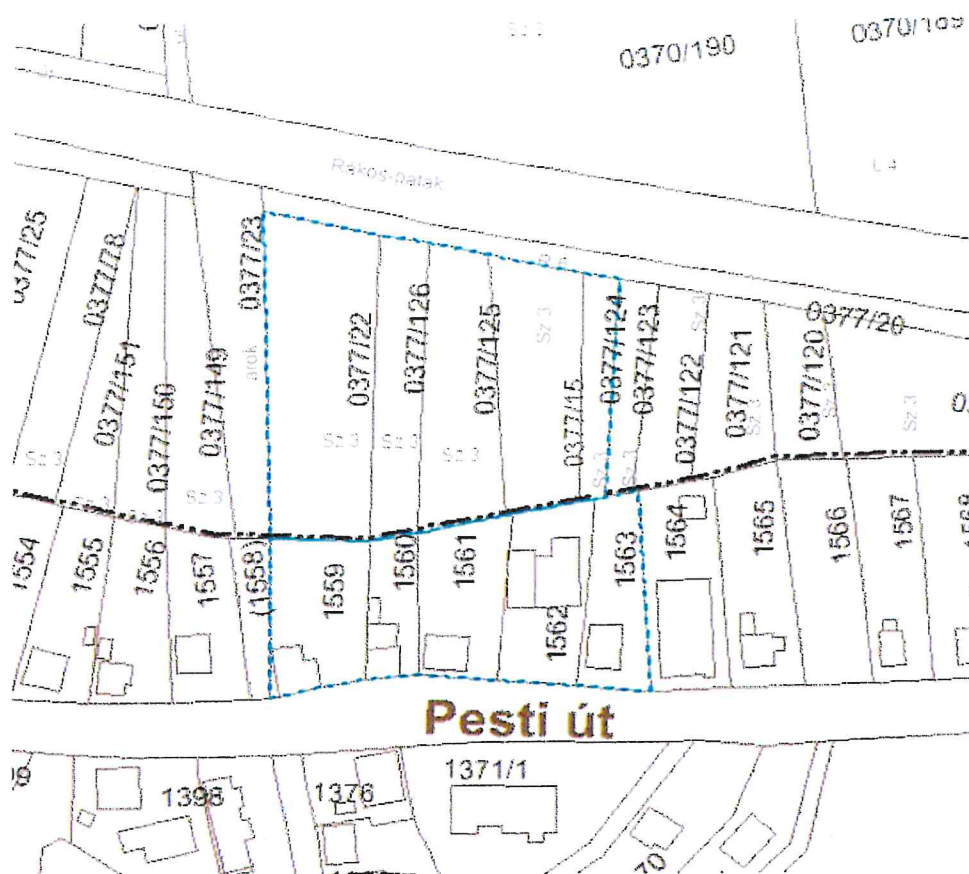
(székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., adószám: 18702374-1-13, statisztikai számjele: 18702374-9491-555-13, nyilvántartási szám: 00016/2012, képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor), mint tulajdonos és fejlesztő - a továbbiakban: „**Tulajdonos**”, vagy „**Fejlesztő**”,

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

1. A JELEN SZERZŐDÉS BEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
 - a) **0377/15 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 1401 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - b) **0377/22 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 2253 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - c) **0377/124 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 465 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - d) **0377/125 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - e) **0377/126 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - f) **1559 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 959 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - g) **1560 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 477 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos.
Tulajdonos tájékoztatja Önkormányzatot, hogy az ingatlan 35/672 arányú tulajdoni hányadát és 301/672 tulajdoni hányadát megszerezte, a 301/672 tulajdonhányad tulajdonjogának bejegyzése vonatkozásában ingatlanügyi eljárás folyamatban van. Ennek megfelelően az eljárások befejezésével Tulajdonos az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává válik.
 - h) **1561 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 878 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - i) **1562 helyrajzi számú**, kivett üzlet, műhely, udvar megnevezésű, 948 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - j) **1563 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 750 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait megjelenítő ábra:



- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá szükség szerint a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és szükség szerint a Fejlesztési Terület teljes közművesítettségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** Szerződő Felek 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 a tervezett építési telek és telek kialakítását (telekalakítás, belterületbe vonás) követően, közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek létrehozása, melynek keretében egy 500-600 főt befogadó közösségi tér - amely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmas -, továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház megvalósítása, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció megjelenítése, illetőleg mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér létrehozása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Szerződő Felek a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.

- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közművekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.
- 2.3. Előzőek biztosítása érdekében Szerződő Felek a Fejlesztés megvalósításához vállalják a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és a Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.
Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.4. 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. törvény 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat 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 forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

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

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. telekalakításához, 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 közterületi zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók 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 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/forgalomba helyezési 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 azokat 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/forgalomba helyezési engedély kézhezvételét követő 45 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni.

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

4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

4.5.1. A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztési Terület a TSZT-ben teljes egészében beépítésre szánt Vt. jelű településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben Vt-SZ/6 jelű építési övezetbe sorolása szükséges az alábbi övezeti paraméterekkel azzal, hogy a Fejlesztési Terület belterületbe kerül:

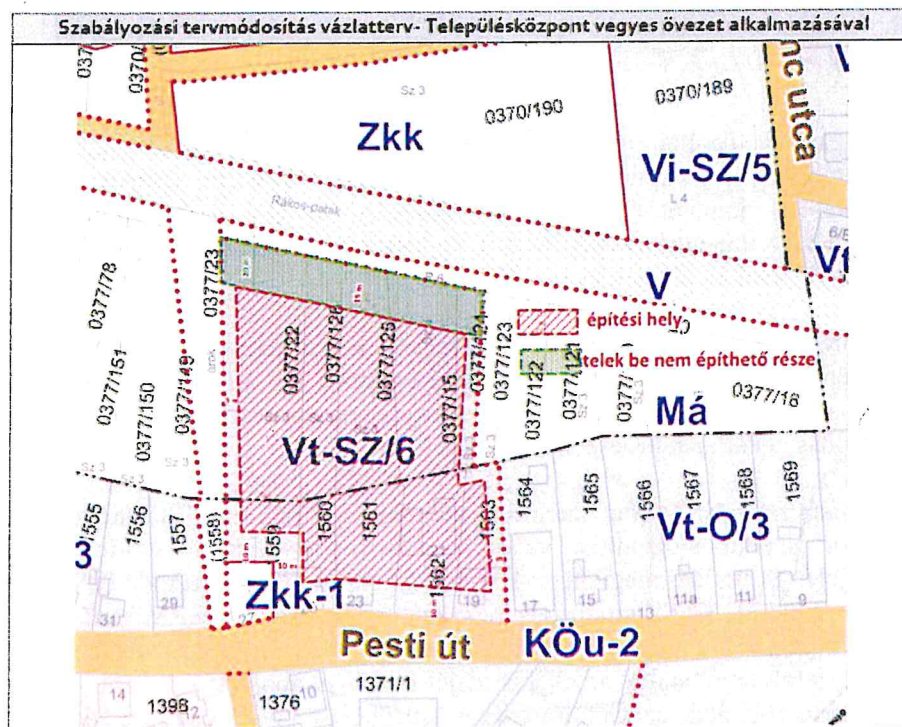
„43.§

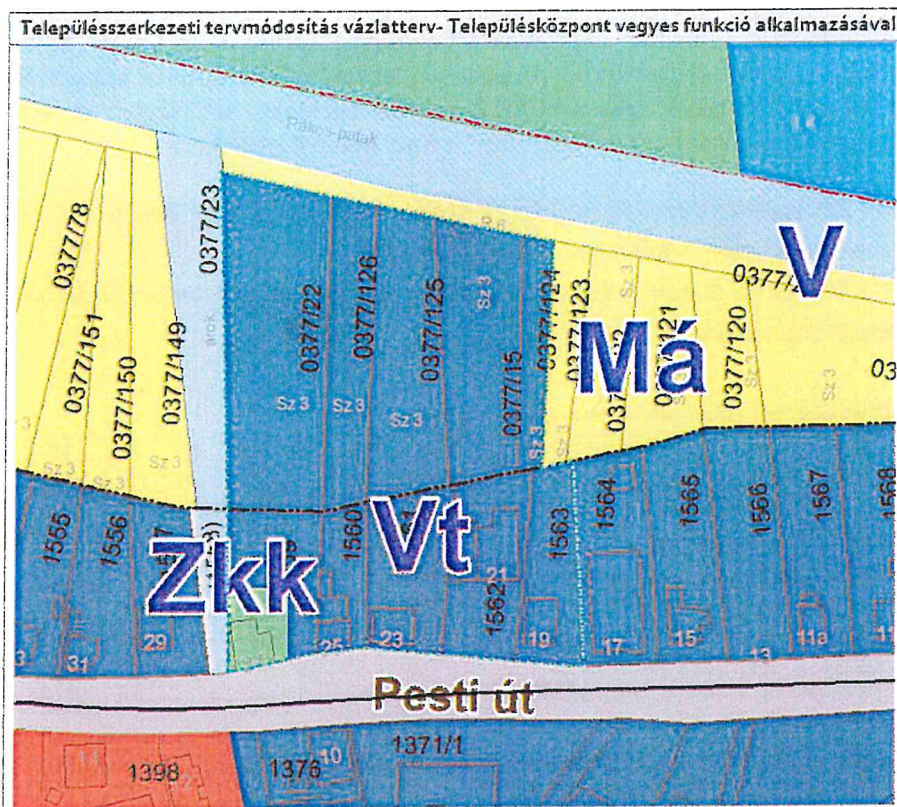
(5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.

(6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

1.	A építési övezet	B telekalakítás legkisebb kialakítható		C beépítési mód	D építmények elhelyezése legnagyobb beépítettség (%)		E legkisebb zöld felület (%)	F legnagyobb épület- magasság (m)	G szint- területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
7.	Vt-SZ/6	2000	---	Szaba- don-álló	40	30	15	10,0	2,4





- 4.5.2. A Fejlesztési Terület ingatlanai módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével járó minden feltételét, költségét Fejlesztő köteles viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 4.5.3. Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogcímtől függetlenül - lemond az Önkormányzattal szemben a 4.5.1. és 4.6. pont szerinti övezeti átsorolásból eredő mindenféle igényérvényesítési jogáról, beleértve a jogalap nélküli gazdagodás, a kártalanítás és a kártérítés jogcímét is.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.5.1. pont szerinti tartalommal a TSZT és HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti legkésőbb jelen Szerződés megkötését követő 6 hónapon belül. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a TSZT, HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.5.1. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt Fejlesztő és Tulajdonos az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, mert minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.
- 4.7. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a **belterületbe vonás** ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését (pl. talajvédelmi terv, földvédelmi járulék megfizetése, stb.), és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok (pl. változási vázrajz, tulajdonosi nyilatkozat, stb.) eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását – ide nem értve a termőföld véglegesen más célú hasznosítására vonatkozó engedélyező határozatot, ugyanis a

belterületbe vonás egyúttal termőföld véglegesen más célú hasznosítási engedélyezési eljárásnak is minősül - és a módosított HÉSZ elfogadását követően az Ingatlanok belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő költségén 30 napon belül megindítja. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat oldalán a belterületbe vonás során felmerülő, jogszabály által meghatározott díjakat (pl. földvédelmi járulék, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, stb.) az Önkormányzat felhívását követő 8 napon belül az Önkormányzat részére megfizeti.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1. és 4.6 pont szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: Tervezési Szerződés) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül az Aperte Studio Terület- és Településügyi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1031 Budapest, Városház köz 6. 3. em. 11., cégjegyzékszám: 01-09-375351, adószám: 28820866-2-41, bankszámlaszám: 10700244-72325131-51100005, telefon: +36-30/670-7530, e-mail: studioaperte@gmail.com, képviseli: Kovács Beáta ügyvezető), mint településtervezővel a 2024. január 17. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megkötö, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.

- 5.1. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Pécel 1559 hrsz-ú ingatlan (1.3. f) 4.5.1. pontban szereplő szabályozási tervmódosítás vázlatlatterven **ZKK-1 jelű részét** – amely a Pesti út melletti része 18,05 méter széles, az ezzel szemközti része 17,97 m széles, és az 1558 hrsz felé 20,3 méter, míg a 1560 hrsz felé 16,52 méter hosszú, összesen 327 m² alapterületű -, a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően önálló ingatlanként és az 5.3. pontban foglalt műszaki tartalommal (a továbbiakban: **Közkert**) **térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) az Önkormányzat a tulajdonába adja** aa Fejlesztési Területen a Fejlesztés során kiadott első használatbavételi engedély véglegessé válását követő 15 napon belül kerül.
- 5.2. Fejlesztő tájékoztatja Önkormányzatot, hogy az 5.1. pontban rögzített Közkert pontos paraméterei a tervezési és engedélyeztetési eljárások során kis mértékben változhatnak azzal, hogy a Közkert alapterületének el kell érnie a 327 m²-t.
- 5.3. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Közkertet az alábbi módon alakítja ki.
térkő 55 m², hulladékgyűjtő 1 db, kerti pad 2 db, közép magas cserje 99 m², talajtakaró 173 m², lombos fa 3 db, talajtakaró mulcsozás 272 m²-en, 3D kerítés oszlopokkal 54,8 fm-en.
Fejlesztő köteles a Közkert Pesti úttal párhuzamos járdával és közterülettel való funkcionális kapcsolatát megtervezni, engedélyeztetni, kivitelezni, forgalomba helyezettetni, és fenntartani az 5.5. a) pontban foglalt ábra szerint.

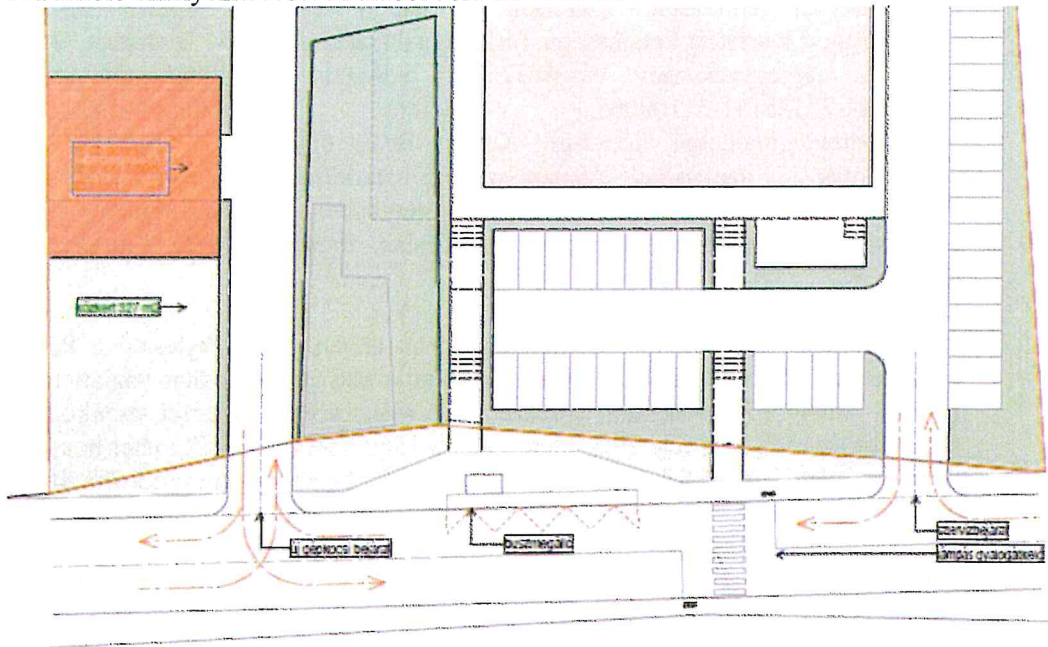
Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban is, hogy **Fejlesztő a Közkertet saját költségén fenntartja**, melyre tekintettel az Önkormányzat felé megtérítési igénye nem lehet, jogcímtől függetlenül minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Pécel 1559 hrsz-ú ingatlan (1.3. f) 4.5.1. pontban szereplő szabályozási tervmódosítás vázlatlatterven ZKK-1 jelű része mellett az 5.5. pontban foglalt műszaki tartalommal 15 személygépjármű parkolására alkalmas parkolót (a továbbiakban: **Parkoló**) alakít ki és a Fejlesztési Területen a Fejlesztés

során kiadott első használatbavételi engedély véglegessé válásának **időpontjától kezdődően haszonkölcsön jogcímén az Önkormányzat használatába adja korlátozott időtartamra** a Pécel Pesti út 6. számon lévő orvosi rendelőt látogatók parkolása céljából, azzal, hogy a haszonkölcsön szerződés határozott időre, az orvosi rendelő-épület egészségügyi célú használatáig szól, így a haszonkölcsön szerződést Tulajdonos-~~l~~ egyéb okból nem mondhatja fel (Ptk. 6:359.§ (4) b)-c)-d) pontjának kizárása) A 15 db kiépített személygépjármű parkolót az orvosi rendelőt látogatók hétköznap (hétfő-péntek) 7-19 óra között jogosultak használni. A haszonkölcsönrel érintett időszávon, azaz hétköznap (hétfő-péntek) 7-19 óra közötti időszávon kívül - Fejlesztő jogosult hétköznap 19-07 óra közötti időszávon és hétvégén a parkolót zárva tartani és saját hatáskörben használni, hasznosítani.

5.5. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Parkolót az alábbi műszaki tartalommal alakítja ki:

a) A Parkoló elhelyezkedését az alábbi ábra tartalmazza:



b) Fejlesztő vállalja, hogy a Parkolót a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő paraméterekkel, betonozott, vagy aszfaltozott módon, vagy térburkolattal alakítja ki.

Fejlesztő köteles a Parkoló Pesti úttal való funkcionális kapcsolatát megtervezni, engedélyeztetni, kivitelezni, forgalomba helyezettetni és fenntartani a fenti ábra szerint.

Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban is, hogy **Fejlesztő a Parkolót saját költségén fenntartja**, melyre tekintettel az Önkormányzat felé megtérítési igénye nem lehet, jogcímtől függetlenül minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5.6. 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 0377/15, 0377/22 és 0377/124, 0377/125 és 0377/126 helyrajzi számú, továbbá a Pécel, belterület, 1559, 1560, 1561, 1562 és 1563 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. **Szerződő Felek a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez.**
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, Önkormányzat jogosult a TSZT-t és HÉSZ-t a Szerződéssel érintett ingatlanok tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos állapotra **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.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő az 5.1.– 5.6. pontokban foglalt kötelezettségének bármelyikével késedelembe esik, vagy hibásan teljesít, és az Önkormányzat póthatáridőt tartalmazó felhívása ellenére késedelmesen vagy hibásan teljesít, úgy a késedelem megszűnéséig, illetőleg a hibátlan teljesítéséig napi 10.000 Ft kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Szerződő Felek rögzítik, hogy a hatósági engedélyeztetés okán felmerülő késedelem miatt Önkormányzat nem jogosult kötbérigényt érvényesíteni.

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 szünető 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” jellel 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 águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, 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. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő bármelyik ingatlan tulajdonát vagy annak egy részét elidegeníti, az Ingatlan/Ingatlanok tulajdoni illetőségének vevője a jelen szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép, és ezt köteles Fejlesztő a szerződésben is kikötni, továbbá amennyiben Fejlesztő jogalanyiségében személyi változás következne be és Fejlesztő jogutódja venné át Fejlesztő jogait és kötelezettségeit, úgy az irányadó a jelen szerződésben foglalt jogokra és kötelezettségekre is azzal, hogy a jogutódlás tényéről Fejlesztő köteles jogutódját tájékoztatni. Amennyiben Fejlesztő jelen pontban foglalt kötelezettségét elmulasztaná, úgy ezért teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik az Önkormányzat irányában.

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 Tulajdonos és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltokról.
- 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 magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti 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 Szerződő Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszűnésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az 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 Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2024. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Fejlesztő, Tulajdonos

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2024.

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom: Pécel, 2024 hó napján.