



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Baross utca 3. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

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

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

A 2119 Pécel, belterület, 18 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Baross utca 3. szám alatti Vt-SZ/1 építési övezeti besorolású, 1.442 m² alapterületű, „kivett üzlet és 3 gazdasági épület, udvar” művelési ágú ingatlan (tulajdoni lap 1. melléklet, a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa, a KŐVÁRI S.R.O. (székhelye: Szlovák Köztársaság, Komarno, Pohranica 1/5., képviselő: ifj. Kővári Imre vezető tisztségviselő – a továbbiakban: Fejlesztő) telepítési tanulmánytervet nyújtott be (2. melléklet), melyben kezdeményezte az Ingatlan építési övezetének és a beépíthetősége feltételeinek megváltoztatását.

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a Fejlesztővel tárgyalásokat folytatott, melyek eredményre vezettek Polgármester és a Fejlesztő (a továbbiakban együttesen: Felek) között, így elkészült az a településrendezési szerződés (3. melléklet), amely tartalmazza a Feleknek a fejlesztés érdekében tett kötelezettségvállalásait.

A fentiek alapján a következő határozati javaslat elfogadását tartom indokoltnak, melyhez kérem a Képviselő-testület és a bizottságok tagjainak véleményét.

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel a természetben a 2119 Pécel, Baross utca 3. szám alatt található 18 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) ügyében úgy határoz, hogy

1.

a KŐVÁRI S.R.O. képviseletében ifj Kővári Imre vezető tisztségviselő (a továbbiakban: Fejlesztő) által benyújtott, az Ingatlanra vonatkozó – jelen határozat melléklete szerinti - telepítési tanulmánytervbe foglalt fejlesztési célokkal egyetért és az Ingatlant a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

2.

hozzájárul, hogy Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT) és helyi építési szabályzata (HÉSZ) önálló véleményezési eljárás keretében kerüljön módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában, azzal, hogy a tervekészítés a Fejlesztő által kiválasztott tervező feladata, a terveztetés tervezési díját a Fejlesztő magára vállalja;

vonatkozásában, azzal, hogy a tervekészítés a Fejlesztő által kiválasztott tervező feladata, a terveztetés tervezési díját a Fejlesztő magára vállalja;

3.

jelen döntéssel összhangban a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést a településrendezési eszközök módosításáról és a fejlesztéshez kapcsolódó vállalási kötelezettségekről a Polgármester aláírja és erről a Fejlesztőt értesíti.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. április 5.

Pécel, 2021. március 19.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. 2119 Pécel, belterület, 18 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. 2119 Pécel, belterület, 18 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv (a határozati javaslat melléklete is)
3. 2119 Pécel, belterület, 18 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés (a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:

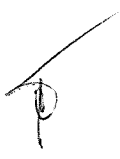


Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző



TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	PEC2179 (Lejárát:2022.09.23)	Képfés
-----------------	--------------	------------------------------	--------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27033/2021

2021.03.09

PÉCEL

Szektor : 33

Belterület 18 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Baross utca 3.

I. RÉSZ

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 üzlet és 3 gazdasági épület, udvar	0	1442	0:00	

2. bejegyző határozat: 67797/2016.12.21

Illetli a PÉCEL Belterület 14 HRSZ-t terhelő átjárási szolgalmi jog az ingatlan vázrajz szerinti természetben meghatározott 208 m2 területű részére.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44926/2017.05.03

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 34208/5/2015.02.20

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 36661/3/2015.03.23

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 36662/2/2015.03.23

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 51436/4/2016.07.11.

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: KÖVÁRI S.R.O.

cím: SZLOVÁK KÖZTÁRSASÁG KOMÁRNO Pohranicna 1/5

törzsszám: 46246207

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42735-3/2007. 2007.03.26

Önálló szóveges bejegyzés az 58354/2006.10.02. számú kérelem és a 42735/2007.03.26 számú kérelem rangsora megcserélve.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szóveges bejegyzés "Térképezési és területazámítási hiba kijavítása".

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51436/4/2016.07.11

Önálló szóveges bejegyzés telekhatár-rendezés során a 14 helyrajzi számú ingatlanból 555 m2 nagyságú terület a 18 helyrajzi számú ingatlanhoz került átjegyzésre.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/Z7033/2021

2021.03.09

PÉCEL

Szektor : 33

Belterület 18 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 44926/2017.05.03

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés során a 20 helyrajzi számú ingatlan területéből 491 m2 terület átjegyzésre került a 18 hrsz ingatlanra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

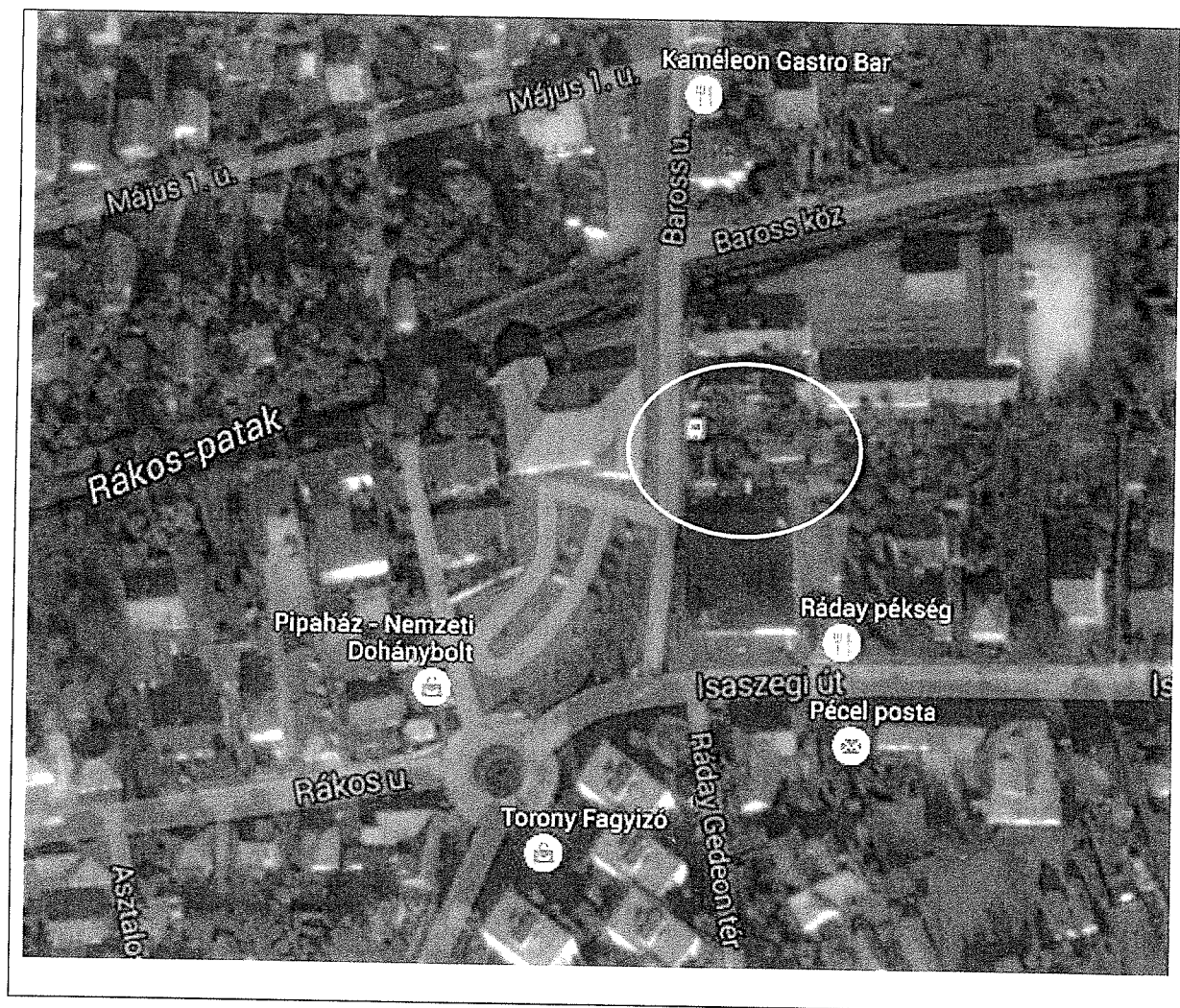
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PÉCEL VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

a (18 hrsz. területekre vonatkozóan)



2016. április hó



TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	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>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>
Beépítési terv:	Alföldi György DLA	É113-0455, TT 13-0455	



Pest megyei Terület, Település, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.
Budapest 1085, Kőfaragó u. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	3
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	4
1. BEVEZETÉS	4
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	4
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	6
5. A TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	7
6. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ADOTTSÁGOK, IGÉNYEK:.....	8
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	9
8. BEÉPÍTÉSI TERV (B1)	10
9. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	15
10. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	17

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**1. Bevezetés**

A munka tárgyát a Pécel Város 18 hrsz-ú lakóterületi területfejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építési beruházás kapcsán településrendezési eszköz módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és beépítési terv képezi. E munkát, a területet tulajdonosa megbízásából, a 2016. március 30.-án kötött tervezési szerződés alapján készült.

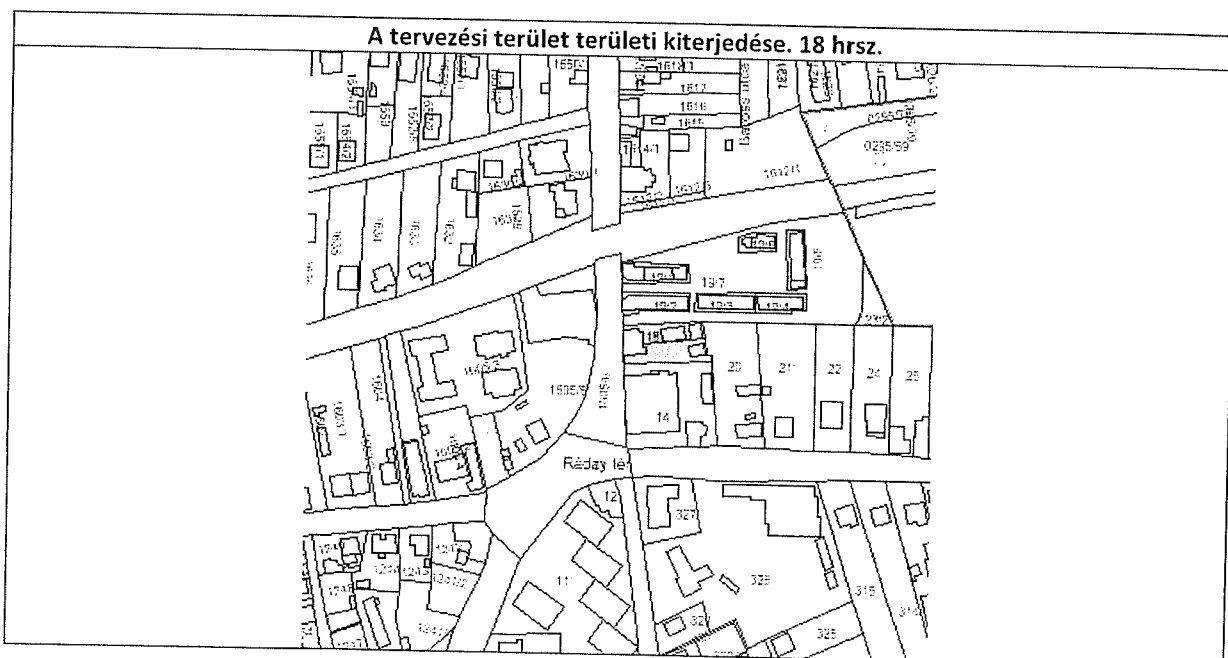
2. A tervezési feladat és a tervezés célja**18 hrsz. terület:**

A jelenlegi településközpont vegyes területfelhasználási és övezeti besorolású területen lakóterület és üzlet kialakítás lehetőségeinek feltárása a cél. Ezen belül:

- Baross utca városközpont településrészén 18 hrsz. területén tervezett 1 db 12-18 lakásos társasház építése, az épület földszintjén kialakított üzlethelyiséggel. (tulajdoni lap szerint 951 m² kivett üzlet és 3 db gazdasági épület)
 - A tervezett hasznosítás a jelenlegi hatályos településrendezési tervben szereplő településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe tartozik. Az OTÉK alapján a fejlesztés megvalósítható, de a Helyi Építési szabályzat (HÉSZ) előírásainak nem felel meg, ezért a HÉSZ módosítása szükséges.
 - A közlekedési kapcsolatok vizsgálata és javaslata, továbbá a terület közművesítésének adottságai

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.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel megindulhasson a településrendezési terv módosítása. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és mellékletét képező szabályozási terv módosításába.



3. A terület rövid bemutatása

A 18 hrsz. tervezési terület Pécel városközpontjában a Ráday Gedeon tér mellett a Baross utcában, jelenlegi településközpont vegyes területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

- 18 hrsz. hrsz. terület: területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület. (Vt).
Területe: 951 m²
- Jelenlegi beépítettségre ~330 m², mely az építési telek mintegy 35%-a. (üzlethelyiség és 3 db gazdasági melléképület)

A 18 hrsz. terület elhelyezkedését, környezetét az alábbi Google légifotó mutatja be:



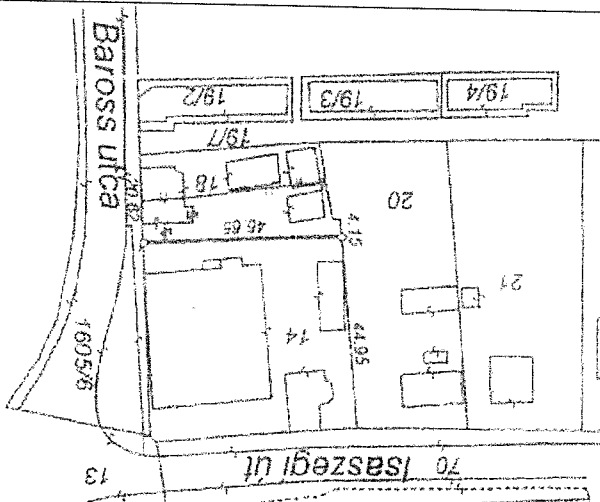
A terület egésze jelenleg beépített kivett üzlet terület összesen mintegy 951 m²-en.

A területen álló üzlet épület és gazdasági épületek épület az övezeti előírások szerint kialakultak, de a jelenlegi településközponti vegyes övezeti szabályozás lehetőséget biztosított a 18 hrsz. telken lakóépület elhelyezésére is. A területen tervezett lakásszám viszont a település fejlesztési irányainak és helyi építési szabályzatának módosítását igényli a jelenlegi korlátozások okán.

A területet gyakorlatilag településközponti funkciók közé ékelődött és adottságait tekintve a lakás és üzlethelyiség fejlesztési szándék a terület adottságait figyelembe véve (központi elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.

A terület környezetében jelentős részben kereskedelmi és lakó funkciójú építmények helyezkednek el.

A 18 hrsz. terület változási vázrajza



A telek a Pesti út – Isaszegi út felől közelíthető meg a Baross utcáról. A Baross utca az országos közúthoz csatlakozik, 14 m közterületi szélességű, megfelelő burkolatú az útpálya. A telket nyugatról határoló Baross utca felől van kialakítva a telek jelenlegi közúti kapcsolata.

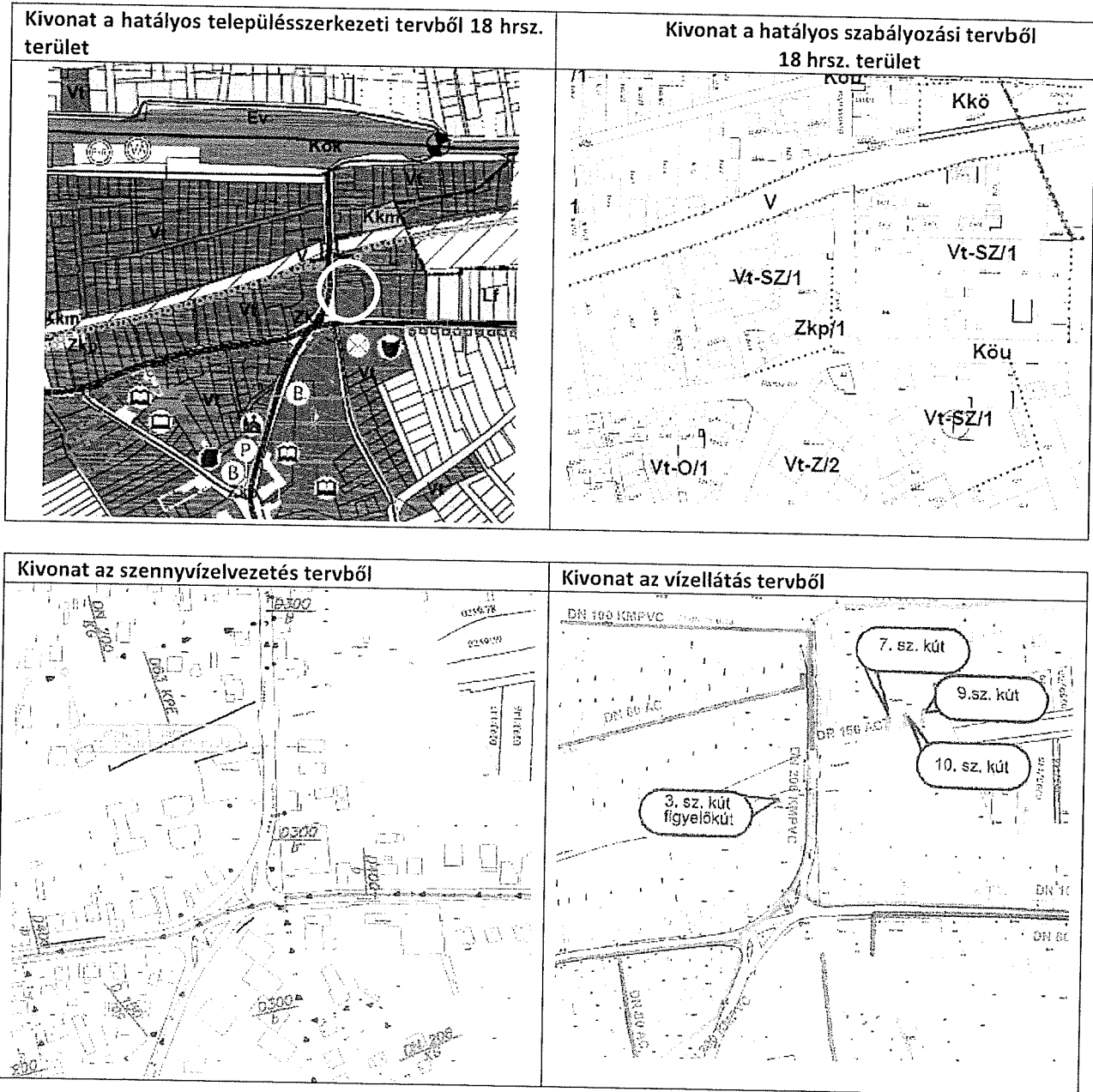
A tervezési terület körzetében a teljes közműellátás biztosított, a közterületi utcák nyomvonalán kiépült a vízellátó vezeték, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés hálózata.

4. Településrendezési adottságok

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 320/2014 (X. 09.) sz. Kt. határozat a város Településszerkezeti tervéről.
- A 33/2014. (X.10.) Sz. Ök. rendelet Pécel város Helyi Építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 27/2015. VII.22.) rendelettel

A területfelhasználási és övezeti módosítás a terület tulajdonosának lakóterület fejlesztési és üzlethelyiség kialakítási szándékai okán indokolt. A fejlesztési szándék vonatkozásában a HÉSZ módosítása szükséges.



5. A területek és környezetük vizsgálati bemutatása

Településrendezési adottságok és igények:

1. A tervezési terület Pécel város központjában a Baross utca mentén a Pesti út közelében, jelenlegi településközpont vegyes területfelhasználási és övezeti besorolású területen a 18 hrsz. ingatlanokon található.

A tervezési folyamat célja hogy a területfejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolásba kerüljön a terület, továbbá a tanulmányterv vizsgálja a lakó és üzleti-kereskedelmi területfejlesztéshez szükséges további infrastruktúra fejlesztéseket.

A tanulmányterv feladatai között szerepel:

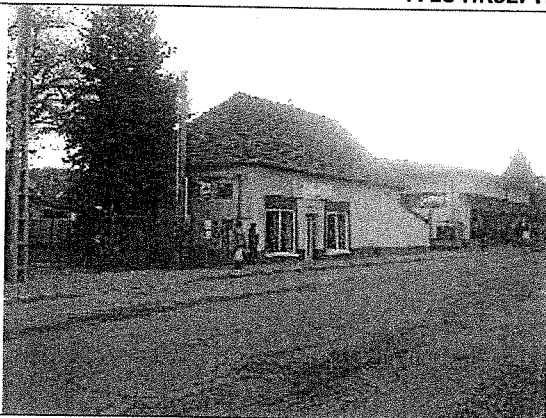
- A 18 hrsz. terület közlekedési helyzetének optimális kialakítási terve mind a terület közvetlen határában és a terület feltárásának céljából egyaránt.
- A társasházak beépítési terve, lehetséges megoldások kidolgozása

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

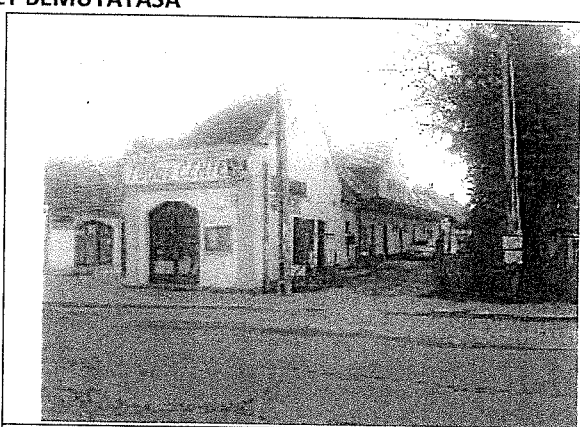
- 18 hrsz. terület: területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes. (Vt).
 Területe: ~951 m²

A 18 hrsz. terület területfejlesztési igény településrendezési szempontból területfelhasználási módosításokat nem igényel, de az övezeti szabályozásban minden fő övezeti paraméter és az önkormányzat jelenlegi lakóterületekre vonatkozó irányelveinek felülvizsgálata szükséges a lakásszám szabályozását illetően. A jelenlegi hatályos településközpont vegyes területi besorolás az intenzívebb lakó funkció ellátást biztosítani tudja, de épületmagasság és szintterületi mutató és beépítési mód módosítás szükséges. A terület megfelelő megközelítését biztosítandó közterület (közút) rendelkezésre áll, illetve területe biztosított.

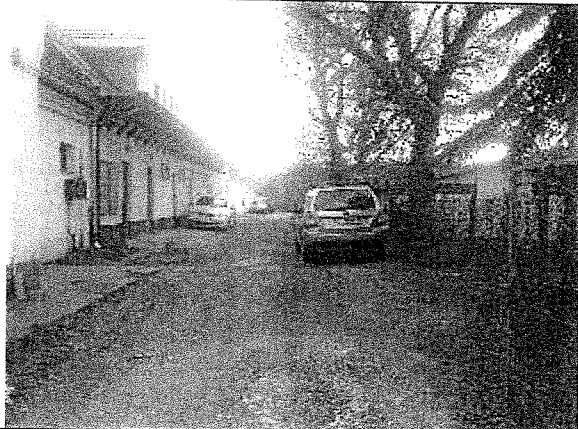
A 18 HRSZ. TERÜLET BEMUTATÁSA



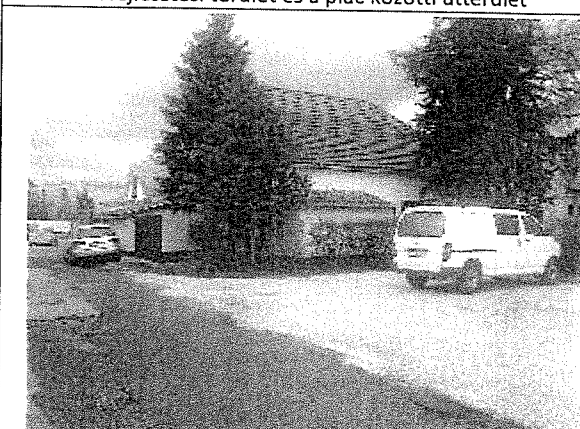
A tervezési területen álló üzlet épülete



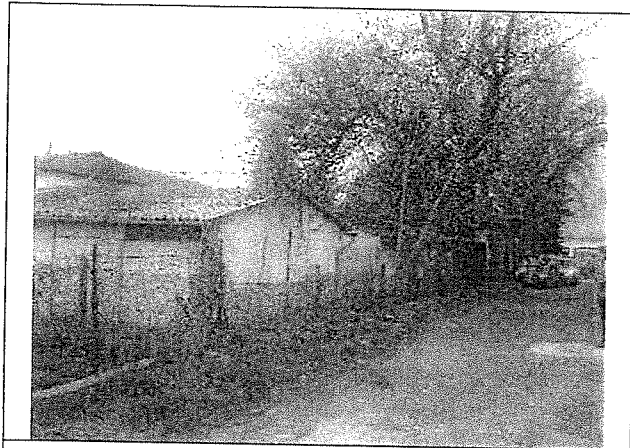
A fejlesztési terület és a piac közötti útterület



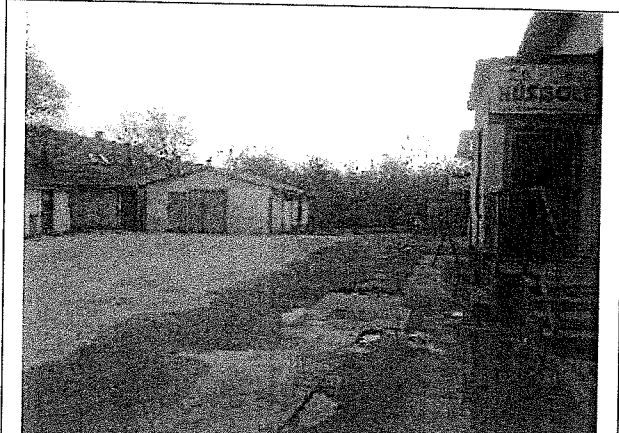
A fejlesztési terület és a piac közötti útterület



A tervezési területen álló üzlet a bővített telekrészről



A fejlesztési terület a piac melletti utcáról



A tervezési területen álló üzlet a bővített telekrészről

6. Közlekedési és Közmű adottságok, igények:

Közlekedési adottságok:

A telek a Pesti út felől a Baross utcáról közelíthető meg. A Baross utca az országos közúthoz csatlakozik, 14 m közterületi szélességű, megfelelő burkolatú az útpálya. A telket nyugatról határoló Baross utca felől van kialakítva a telek jelenlegi közúti kapcsolata.

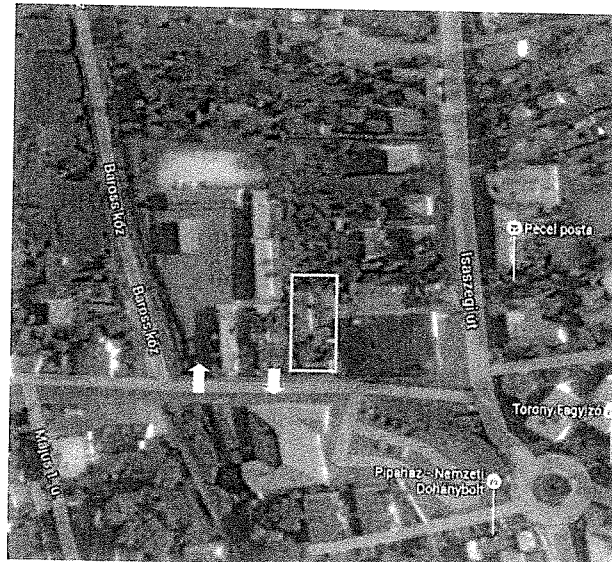
A terület közösségi közlekedéssel megfelelően ellátott, a Pesti úton a 169 E BKK autóbuszjárat Budapest felé jó kapcsolatot biztosít, megállója a fejlesztési terület mellett található.

A tervezett társasházi beépítéshez a jelenlegi közúti kapcsolat megtartása célszerű. A beépítéshez szükséges parkolók telken belül helyezhetők el lakásonként 1 parkoló elhelyezésével (mintegy 16 férőhely).

A megfelelő számú parkolóhely kialakítása érdekében - *mely mind a tervezett üzlet, mind a lakások férőhelyszámát biztosítani tudja* - a területfejlesztő szándéka, hogy az a 18 hrsz. fejlesztési terület É-i oldalán lévő 19/7 hrsz. önkormányzati út területéből 2,5 szélességben vásárlási szándékkal él mely területet a 18 hrsz. telekhez csatolná.

Az így kialakult összesen 4,5 méter szélességű parkolóhelyen használati jogot biztosít a város számára (közös használat), továbbá a 19/5 és 19/7 hrsz. terület közlekedési területeinek teljes szakaszán további parkolóhelyek kialakítását vállalja.

Vagyis a két közlekedési területi szakasz, mely a szomszédos piac területét körülveszi, további szükséges parkolóhely igényt kielégítendő a megfelelő közlekedési irányok alkalmazása mellett. (lásd. PÉCEL BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV- alaprajz ábra)



Közművesítési adottságok (18 hrsz. terület)

Közműadottságok összefoglaló értékelése

Pécelen a 18 hrsz. terület döntő részben lakóterületként való hasznosítását tervezik, A helyszínen a tervezett létesítmények számára a teljes közműellátás közterületi közműhálózatokkal és közmű bekötő vezetékkel kiépült.

A tervezési terület számára a teljes közműellátást a területen belül továbbra is biztosítani kell. A területen a közműhálózatok kiépültek, minden jelenleg meglévő létesítmény közműellátása megoldott.

A helyszínrajzokon a különböző változatokban a következő közműigények lépnek föl:

	vízigény	szennyvíz	földgáz	villamosenergia
	m3/nap	m3/nap	nm3/óra	kW
14 lakás	12	12	30	70

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

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő gazdasági tevékenységet nem folytatnak. Mivel a városközpontban fekszik és a szomszédos utcákon viszonylag nagy a helyi és az átmenő közúti forgalom, ezért az általuk okozott zaj- és rezgésterhelés, valamint légszennyezés és porterhelés zavaró hatású lehet. De ez adottságként a településközpont többi területén is igaz.

A tervezett vegyes területi övezet módosítástól oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A vizsgált területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk. A terület be van kapcsolva a kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A területeken hulladék elhelyezése tilos.

A területen felszíni parkolók kerülnek kialakításra, ezért a nagyobb kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőknön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba. Ezt többek közt a Rákos-patak közelsége is indokolja, ami a területtől északi irányba, mintegy 50 m-re folyik.

A területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat) nem található. Viszont a közelben húzódó Rákos-patak az országos ökológia hálózat ökofolyosó alövezetének részét képezi.

A területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért magasabb rendű területrendezési tervből eredő korlátozás nem érinti. Ugyanígy biológiai aktivitásérték kompenzáció sem szükséges, mivel a szerkezeti terven továbbra is településközpont vegyes területi besorolás marad.

8. Beépítési terv (B1)

18 hrsz. terület

Fejlesztői igény: 12-18 lakásos társasház kialakítása, a földszintjén üzlethelyiséggel (3szint+tetőtér)

Telekterület:

18hrs. Óvoda: 951 m²

Tervezett épület: ~500 m²

Tervezett lakóépületek össz. területe: ~2000m²

Társasház minimális elő és oldalkert: előkert 4 m, oldalkert min 3 m., hátsókert min, 6 m.

Tervezői javaslat:

Javasolt területfelhasználás és övezet: Településközponti vegyes max. 60%-os beépítettség terepszint felett és terepszint alatt.

szintterületi mutató: 2,2

A zárt sorúan elhelyezett társasház elhelyezése lehetséges, de a magasabbrendű jogszabályban előírt telepítési távolságok betartása mellett. Összesen mintegy 16 lakás tervezett.

A tervezett épület homlokzati megjelenése, tömege a településképhez és a tervezett funkcióhoz illeszkedő módon javasolt.

OTÉK:

„36. § (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”

Országos Tűzvédelmi Szabályzat

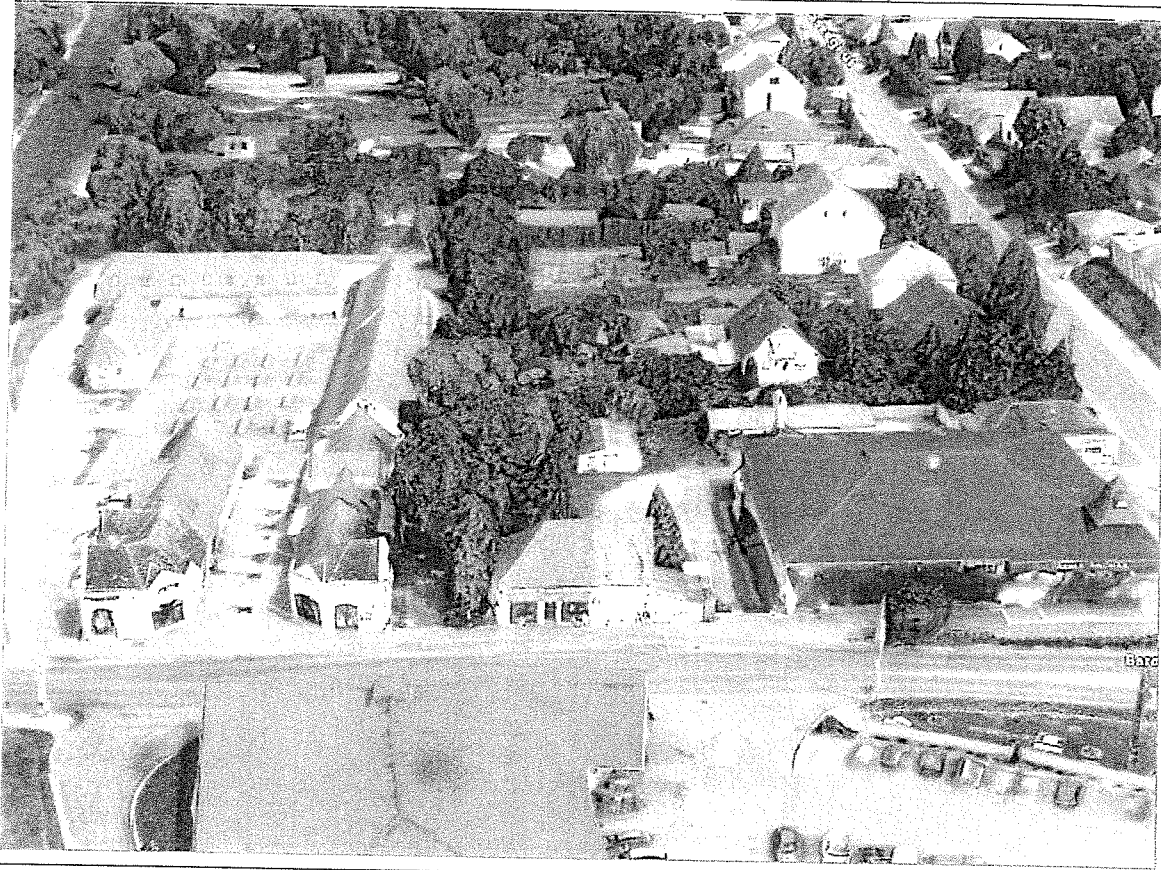
A tűzoltási felvonulási terület paraméterei

A csatlakozó épületrész szélessége

	A	B	C
1	Párkánymagasság	A csatlakozó épületrész szélessége (m ¹)	
2		Ha a megközelítő tűzoltási felvonulási út tengelyének távolsága a homlokzattól	
3		8,00 m	14,00 m
4	6 m-ig	5,0	8,0
	6 m felett 9 m-ig	3,5	5,5
	9 m felett 12 m-ig	3,0	4,5
	12 m felett 15 m-ig	2,5	3,5

¹A csatlakozó épületrész szélességi méretét a tűzoltási felvonulási út tényleges tengelytávolságának függvényében a táblázati értékek lineáris interpolálásával kell meghatározni.

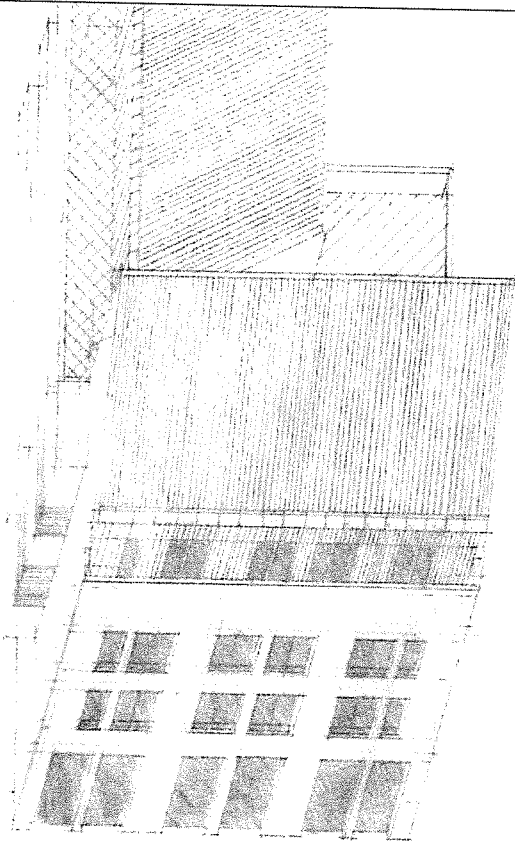
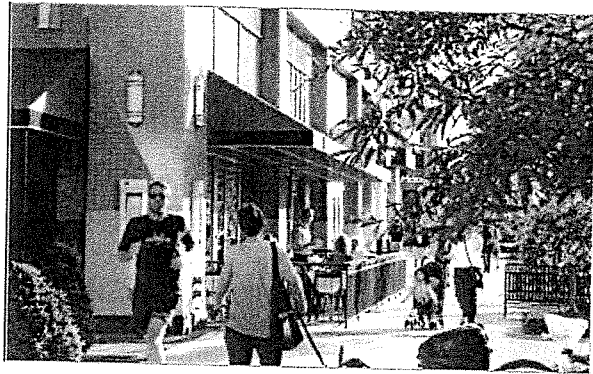
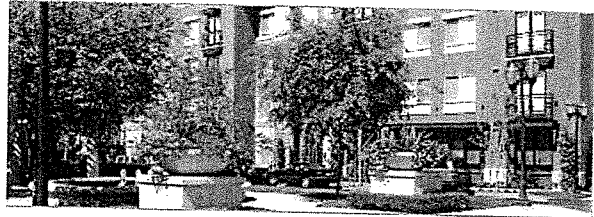
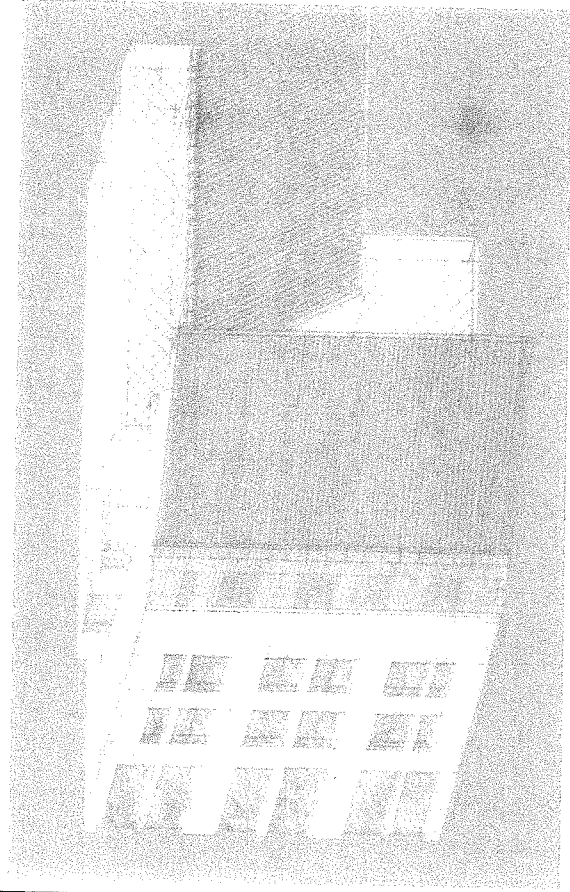
Helyszíni látvány (Alföldi György DLA)



Beépítési vázlat (Alföldi György DLA)



Homlokzat- Tömeg- Hangulatok (Alföldi György DLA)

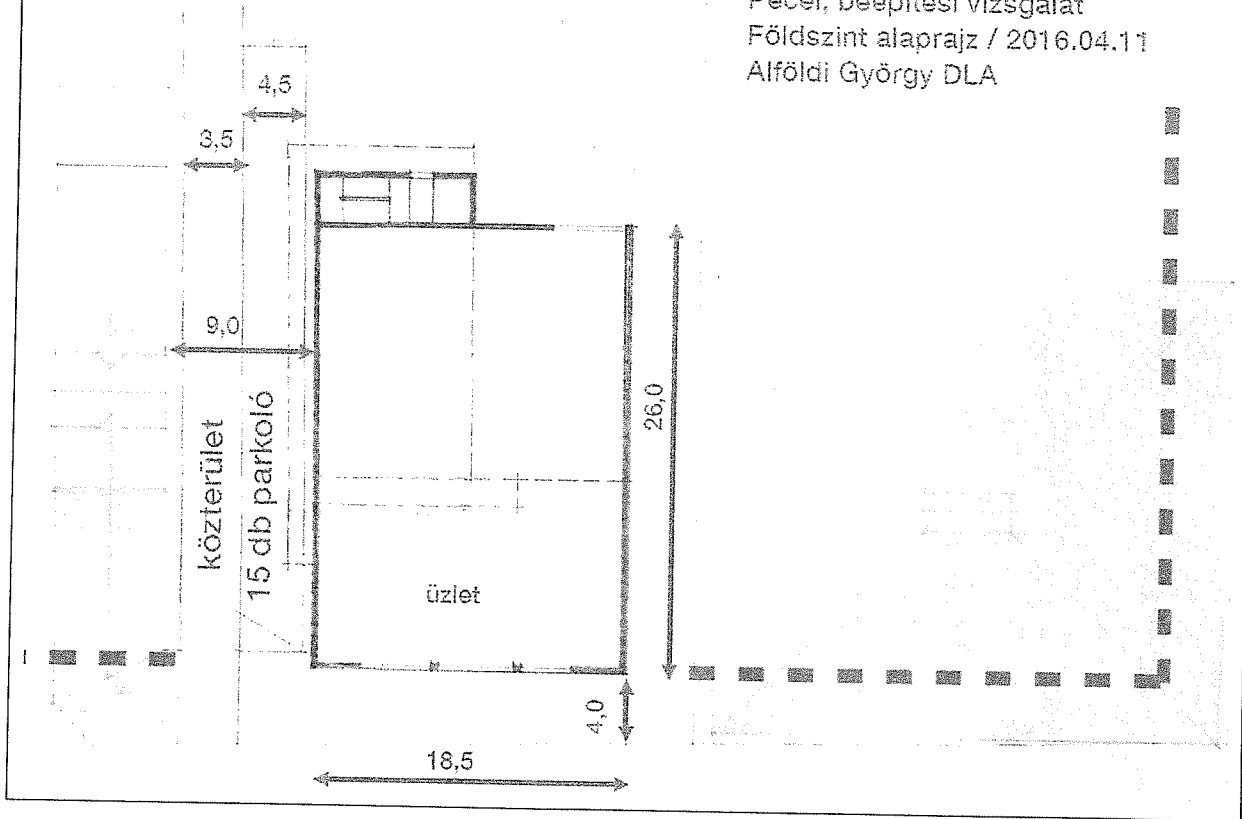


Pécel, beépítési vizsgálat
Adatok / 2016.04.03
Alföldi György DLA

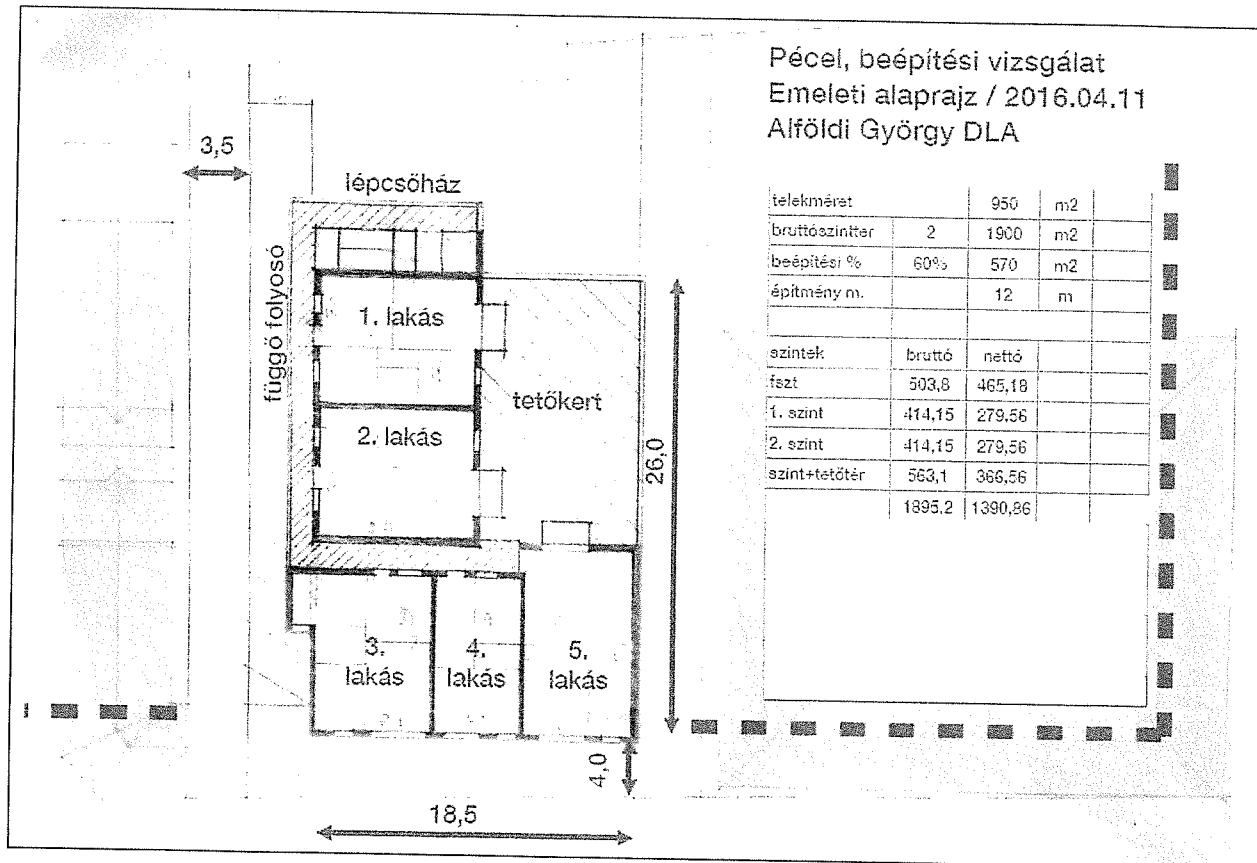
telekméret	950	m ²			
bruttószintter	2	1900	m ²		
beépítési %	60%	570	m ²		
építmény m.		12	m		
szintek	bruttó	nettó			
fszt	503,8	465,18			
1. szint	414,15	279,56			
2. szint	414,15	279,56			
szint+tetőtér	563,1	366,56			
	1695,2	1390,26			
	40m ²	55m ²	60m ²	75m ²	
1. szint	1	0	4	0	5
2. szint	1	0	4	0	5
3. szint+tetőtér	0	4	0	2	6
	2db	4db	8db	2db	16db

PÉCEL BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV-alaprajz

Pécel, beépítési vizsgálat
Földszint alaprajz / 2016.04.11
Alföldi György DLA



Pécel, beépítési vizsgálat
Emeleti alaprajz / 2016.04.11
Alföldi György DLA

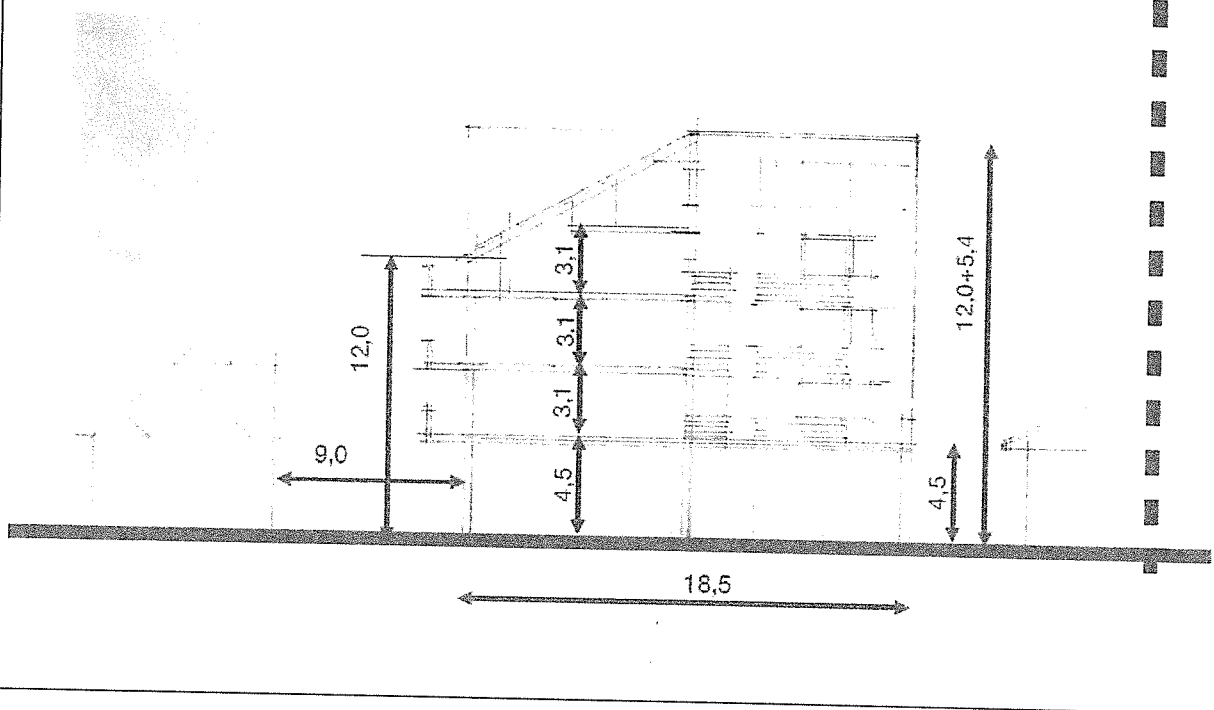


telekméret	950	m ²
bruttószintter	2	1900 m ²
beépítési %	60%	570 m ²
építmény m.	12	m
szintek		
szint	bruttó	nettó
fszt	503,8	465,18
1. szint	414,15	279,56
2. szint	414,15	279,56
szint+tetőtér	563,1	366,56
	1895,2	1390,86

Metszet

12.0 m-es építmény magasság

Pécel, beépítési vizsgálat
Keresztmetszet/ 2016.04.11
Alföldi György DLA



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

A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv mely az Önkormányzat és a terület tulajdonosa között kötendő településrendezési szerződés megalapozását segíti és egyben javaslattal él a szabályozási tervi módosítására.

A 18 hrsz. terület településszerkezeti terve területfelhasználás változtatást nem igényel. A szabályozási terv módosításában új Vt jelű településközpont vegyes övezet kialakítását javasolja, amely a városközponti funkciók (tervezett társasházak, üzletek) beépítési paramétereinek megfelel.

A tanulmány a 18 hrsz. területet, Vt településközpont vegyes területbe, tartását javasolja, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen a lakó célú hasznosításra is.

Az Önkormányzat jelenlegi lakóterületekre vonatkozó irányelveinek felülvizsgálata szükséges a lakásszám szabályozását illetően. Ebből kiindulva az eddigi maximum 2 lakásos társasházak hatályos helyi építési szabályzatban történő rögzítése módosítást igényel.

A településközponti vegyes terület céljára tervezett összesen mintegy ~951 ha nagyságú területen a hatályos HÉSZ Vt-Sz/1 övezeti előírásoktól eltérően, de a városközpont új arculatának részeként kívánja kialakítani a fejlesztő. (800 m² telekminimum, 6 m helyett 10,5 m épületmagasság 30 % helyett 60% max. beépítettség, 300% zöldfelületi arány helyett 10%, zárt sorú beépítés építési vonalak alkalmazásával)

A Hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (Továbbiakban: OTÉK) az alábbi paraméterekben és funkciókban maximalizálja az övezeti paraméterek előírásainak lehetőségét.

„16. §45 (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
vegyes	településközpont	2,4	80		10

Jelenleg hatályos övezeti paraméterek a 18 hrsz. fejlesztési területre

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- lakófunkció,
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

66. § A **Vt-SZ/1** jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a telek szabadonálló módon építhető be,
- az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
- az előkert mérete 5 méter,
- a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

Tervezett övezeti paraméterek a 18 hrsz. fejlesztési területére- HÉSZ módosítási javaslat

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- ~~telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,~~ (az előírást javasolt Vt övezetenként rögzíteni)
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- lakófunkció,
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el. (az előírást javasolt Vt övezetenként rögzíteni)

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

Új övezet kialakítása a 1331 hrsz. területre:

xx. § A Vt-Z/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek zárt sorúan építhető be, a szabályozási tervben rögzített építési vonal figyelembevételével
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség 60 % lehet,
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség 60 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,2 lehet,
- f) a telek legalább 10%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az építménymagasság legfeljebb 12 méter,
- h) az előkert mérete 4 méter.
- i) a hátsó kert mérete 6 méter
- j) az oldalkert mérete 3 méter

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

10.1. Összefoglaló

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

Az épülettervezés folyamán az épület tömegét és homlokzatit kialakítását úgy kell kialakítani, hogy településképet ne rontsa és a környezethez, terepadottságokhoz illeszkedjen.

A fejlesztési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószám: 15730538-2-13, statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) a továbbiakban: „**Önkormányzat**”, másrészről a

KÖVÁRI s.r.o

(székhelye: Szlovák Köztársaság, Komárno, Pohranicna 1/5, 94501, cégjegyzékszám: 46 246 207, képviseli: Kővári Imre vezető tisztségviselő), mint tulajdonos és fejlesztő, a továbbiakban: „**Fejlesztő**”,

az Önkormányzat és Fejlesztő együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**, vagy **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSRENDEZÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** a Pécel Város közigazgatási területére érvényben lévő Pécel Város Önkormányzata Képviselőtestületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2014. (X. 10.) sz. önkormányzati rendelete.
- 1.2. **Fejlesztési Terület:** a **18 helyrajzi számú**, természetben **2119 Pécel, Baross u. 3. sz.** ingatlan.
- 1.3. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművesítéshez szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és a Fejlesztési Terület teljes közművesítettségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 1.4. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a településrendezési szerződés céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt feladatok ellátása.
- 1.5. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen lakó rendeltetésű terület – az épület földszintjén üzlethelyiség - kialakítása és azon a megvalósításra kerülő beruházás végrehajtása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Fejlesztő célja a Fejlesztési Területen lakó rendeltetésű terület – az épület földszintjén üzlethelyiség -kialakítása. A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez, valamint a Fejlesztési Terület fejlődéséhez és funkcióváltásához, továbbá a Fejlesztés következtében a településre háruló többletterhek és káros hatások kiküszöböléséhez beruházásokra van szükség.

Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a jelen Szerződésben (továbbiakban: Szerződés) rögzítettek és a tervezett HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület megközelítését, és környezeti kialakítását.

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

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

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

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik, azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú út és a közművek (bele értve a csapadékvíz elvezetését is), szükség szerint a közvilágítás kiépítésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény

érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond. A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i. az elkészült létesítmények teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

saját költségen történő megvalósítása.

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

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az a Fejlesztés megvalósításával összefüggésben az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő - esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.

- 4.4. A Fejlesztési Területet határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő

megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Fejlesztés minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 45 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni. Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

5. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT TELJESÍTÉS

- 5.1. Az Önkormányzat a Szerződés aláírása, valamint a 6. a) pontban foglalt tervezési szerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését követően az 5.2. pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a Terv az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhat, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.
- 5.2. A Fejlesztési Terület Beruházó által igényelt övezeti paraméterei:
Településközponti vegyes övezet (Vt-Z/3);
Legfeljebb 60%-os beépítettség terepszint felett és terepszint alatt.
Szintterületi mutató: 2,4
Beépítési mód: szabadon álló
Telekméret minimuma: 800 m²
Maximális építménymagasság: 12 m
Zöldfelületi arány: 10%
Maximális beépítettség: 60 %
Minimum 3,5 méter közterület szélesség egyben közterületi funkció szükséges a telek piac felőli oldalán az egyirányú forgalom biztosításához.

6. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

A Fejlesztő a 4. pontban foglaltakon túl

- a) a HÉSZ módosításához szükséges tervek elkészítése érdekében a tervezési szerződést, mint finanszírozó megkötö, és a tervezési díjat a tervező részére a tervezési szerződés feltételei szerint megfizeti,
- b) kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Terület közművel történő ellátását saját költségén biztosítja,

- c) a Fejlesztési Területen vagy az általa biztosított egyéb módon, de nem közterületen biztosítja a jogszabály szerinti parkolókat,
- d) kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén saját költségén kiépíti a Fejlesztési Terület közvilágítását,
- e) kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén saját költségén kiépíti a Fejlesztési Terület csapadékvíz-elvezetését,
- f) kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Területen létesített rendeltetési egységenként 500.000 Ft, azaz ötszázezer forintot, mint településfejlesztési hozzájárulást megfizet az Önkormányzat javára a helyi építési szabályzat beruházó által elfogadott módosításának Képviselőtestületi elfogadását követő 12 hónapon belül. Felek rögzítik, hogy az 5.1. pontban foglaltak szerint a Beruházó által az 5.2. pontban foglaltak módosulhatnak, így Beruházó fizetési kötelezettsége nem csak az 5.2. pontban foglaltak maradéktalan teljesülése esetén áll fenn, hanem akkor is, ha Beruházó az 5.2. pontban foglaltaktól eltérő paraméterek esetén is elfogadja a helyi építési szabályzat módosításában rögzítetteket.

7. BIZTOSÍTÉKOK

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a péceli 18 hrsz-ú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba **Fejlesztő költségviselése mellett** feljegyeztetik. Fejlesztő a Szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a Szerződés tényének feljegyzéséhez.** Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötésének ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban foglaltak teljesítése esetén az Önkormányzat haladéktalanul - Beruházó költségén – gondoskodik a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törléséről.

8. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 8.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen 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 az eljárásokat lefolytatja.
- 8.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
- 8.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában

írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (iii) e-mail küldése esetén a feladás időpontjában. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

9. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési ágak megváltoztatására, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra 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.

10. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

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

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.1 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 10.2 Amennyiben Fejlesztő a Szerződő Felek között a 185003 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés aláírását követően az az alapján fennálló vételár fizetési kötelezettségének, vagy az adásvételi szerződésben, a jelen szerződésben illetve az Eljárásban tett Ajánlatában vállalt egyéb kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, vagy egyéb szerződésszegő magatartást tanúsít, és Eladó ennek okán eláll az adásvételi szerződéstől, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől is elállni.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4 Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult jogi személy, mely nem áll csőd- felszámolási- vagy kényszertörlési eljárás alatt. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CLXXXIV. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő a Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül - amelyről szóló külön nyilatkozatát a szerződéskötést megelőzően 2 (két) eredeti példányban az Önkormányzat rendelkezésére bocsátotta -, képviselője teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkezik jelen Szerződés aláírására.
- 11.5 Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi

hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.

- 11.6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.7. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a jelen szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltatathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Vevő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy Eladó az ellenőrző költségvetési szerv számára a szerződés lényeges tartalmáról tájékoztatást adjon. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

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

Pécel, 2021. hó napja

Budapest, 2021. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

Kővári S.r.o.
Képviselet: Kővári Imre vezető tisztségviselő
Fejlesztő

Ellenjegyzem: Pécel, 2021.