



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2022. április 28-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város településrendezési eszközei módosításának előkészítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A BARALLA Kft. (1085 Budapest, Kálvin tér 12.) a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 hrsz.-ú mezőgazdasági „M” területfelhasználású, Má övezetben lévő ingatlanok gazdasági területként „Gksz” való kijelölését kezdeményezte.

Fenti cél megvalósítása a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat mint településrendezési eszközök módosításával lehetséges.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézmény a településrendezési szerződés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1)-(6) bekezdései szerint:

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(5a) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően a településrendezési kötelezettség tényét a nemzetgazdasági szempontból kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében az ingatlan-nyilvántartásba nem kell feljegyezni, ha a kisajátítási vázrajzok földhivatali záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll.

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 15. § (1) bekezdése alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

A Korm. rendelet 15. § (2) bekezdése értelmében a telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

Az önkormányzati érdekek miatt szükséges településrendezési szerződést megelőzően a befektető által megküldött telepítési tanulmánytervben beadott munkarészek nem feleltek meg a jogszabály szerint megkövetelt tartalmi követelményeknek. A beépítési vázlatot külön követte a közlekedési vizsgálat, majd főépítési kérésre a közmű igények kielégítésére vonatkozó Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. terv jóváhagyása. Ezért a telepítési tanulmányterv teljes egybefűzött anyagát kértük a BARALLA Kft.-től, mely az előterjesztés 1. melléklete.

Az infrastrukturális fejlesztések megvalósulásának megghiúsulása esetére a településrendezési szerződés (2. melléklet) minden indokolás nélkül lehívható bankgaranciát tartalmaz.

Javaslom továbbá, hogy a Képviselő-testület a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a jelen előterjesztés szerinti fejlesztéssel érintett területet nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté, melynek eredményeként a településrendezési eszköz módosításának egyeztetése tárgyalásos eljárás keretében történhet meg.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pécel Város településrendezési eszközei - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat - módosításának előkészítése érdekében fogadja el a következő határozati javaslatokat.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó Gksz gazdasági övezet szerinti fejlesztéséhez készült, a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet elfogadja, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokat a

fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata mint településrendezési eszközök önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt, továbbá dr. Békési Béla, Csorba Imre, Dobrocsi Lászlóné, Kovács János, Kovács Jánosné, Pappné Töreki Margit, Rosza Csaba István, Bazsó Beáta Mária, Bazsó Attiláné, Rosza Istvánné, Káposztár Erzsébet, Sörös Viktor, Sziráki Judit Irén, Sziráki Zsuzsanna, valamint Szökrön Károly Péterné tulajdonosokat

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal, az értesítésre 2022. május 13.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy elfogadja a 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú területekre vonatkozó, a telepítési tanulmányterv alapján módosítandó településszerkezeti tervvel és helyi építési szabállyal összefüggő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést.


A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt és a településrendezési szerződésben felsorolt tulajdonosokat.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. május 27.

Pécel, 2022. április 14.



Horváth Tibor
polgármester

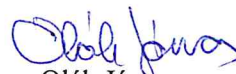
Az előterjesztés mellékletei:

1. telepítési tanulmányterv (az I. határozati javaslat melléklete is)
2. településrendezési szerződés tervezete (a II. határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:

Tóth Miklós
főépítész

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.



Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Címlap

E00

Generáltervezés és Építéset
dr. Oláh Mihály Zoltán
Felsőb tervező: okl. építészmérnök, E 1, TT, SZITT 01-3029
Építés Szerző
Felsőb tervező: okl. építészmérnök, E 01-6459
Várhidi Tamás
Felsőb tervező: okl. építészmérnök, E 11-0310

KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest, 1078 Művelődési uca 1. 117
konstruma.hu, office@konstruma.hu
Iroda Telefon: +36 30 226 3362

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. minőségirányítási rendszerre
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-1810018-12983 szavak, CERTOP által tanúsítva.

Tartalomjegyzék

E00	Címlap
E01	Tartalomjegyzék
E02	Műszaki leírás

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
- 1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
- 1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közművelés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
- 1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

E03	Településszerkezeti terv meglévő
E04	Településszerkezeti terv javasolt
E05	Szabályozási terv meglévő átnézeti
E06	Szabályozási terv javasolt átnézeti
E07	Szabályozási terv javasolt
E08	Terrület megközelítésének és vonzáskörzetének bemutatása
E09	Telekösszevonás
E10	Beépítési terv - épületek
E11	Beépítési terv - zöldfelület
E12	Beépítési terv - közlekedés
E13	Beépítési terv - közművek
E14	Látványtervek 1
E15	Látványtervek 2
E16	Meilékletek 1
E17	Meilékletek 2

DA_021_05_Forgalmi vizsgálat

Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálmán tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tervezési és Beépítési terv
2022.03.24.

Tartalomjegyzék

E01

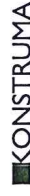
1:18.633

Generáltervezés és Építésszabvány

dr. Oláh Mihály Zoltán
Felelős tervező: okl. építésszabványtervező, E1, TT, SZIT 01-3029

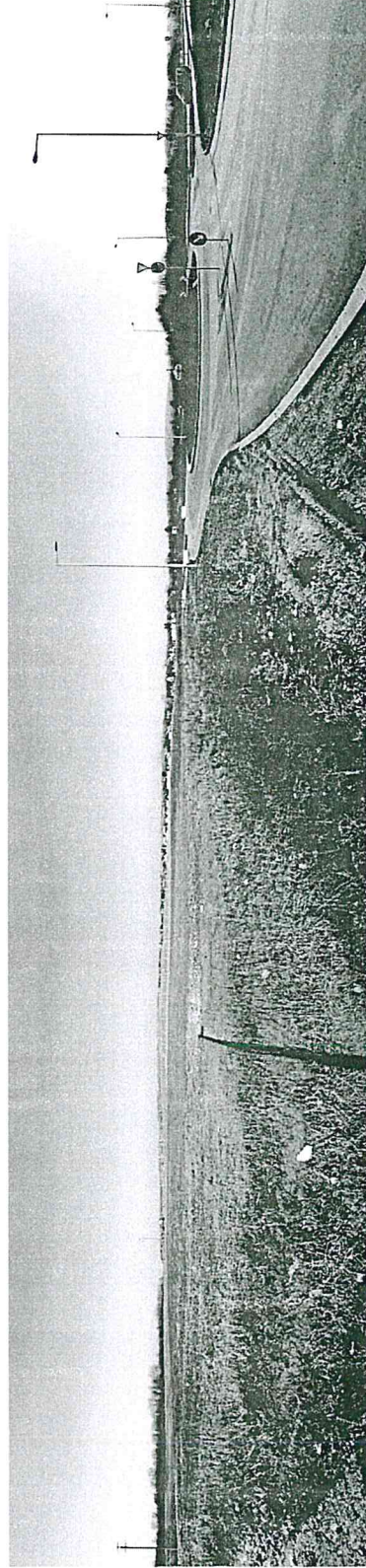
Égőcs Sándor
Felelős tervező: okl. építésszabványtervező, E 01-H-459

Várhidi Tamás
Felelős tervező: okl. építésszabványtervező, E 11-0310



KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1079 Murányi uca 1. 107
Központ: +36 30 223 3842
Iroda: +36 30 223 3842

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működőgépjármű-rendszere
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-1810018-12003 szerint, CERTIF. Adat. szám: 04



Műszaki leírás

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A Beruházó a tervezett beruházást több ütemre bontva kívánja megvalósítani, mellyel lehetőség nyílik a további fejlesztésekre. Első ütemben a fejlesztési terület hét darab összesen ~41.000m²-es külterületi telekből áll, a telkek helyrajzi számai a következők 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182. A fejlesztés megvalósítása során a telkek összevonásra kerülnek. A fejlesztési terület jelenleg mezőgazdasági célból használt terület ~5m-es lejtéssel a déli irányban. A terület övezeti besorolása Má jelű általános mezőgazdasági terület. A területen nyugati részén észak déli irányban áthalad egy olajvezeték, melynek védőtávolsága a szabályozási terv szerint 10-10m. A szabályozási terv a terület déli felén régészeti lelőhelyt jelöl. A területen jelenleg épület nem található.

Későbbi ütemekben a további fejlesztések egyrészt az első ütem telken szabadon maradó terület beépítését, másrészt az első ütem telkétől délre lévő területek beépítését jelentik. Az első ütem területe alatti telkek egészen a Rákóczi út vonaláig tartanak helyrajzi számalk 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196, telkek összesített területe ~13.200m². A déli telkek jelenleg szintén Má jelű általános mezőgazdasági területek.

A terület telkeinek közúti útsatlakozása jelenleg a nyugati telekhatárok melletti földút. A területnek déli irányból épített közúti csatlakozási lehetősége is van, mely a közelműltben épített négyágú körforgalom egyik ágára való rácsatlakozást jelenti.

A területek jelenleg kiépített közműcsatlakozása nincs.

1.2. A telkek és a környezet vizsgálati bemutatása

A fejlesztési terület Pécel nyugati részén a közigazgatási határ közelségében a települést átszelő vasútvonaltól északra található. A területet nyugatról és északról mezőgazdasági területek míg keleti oldalról a település belterületi családi házas lakóövezete veszi körül. A szabályozási tervben meghatározott övezetek a fejlesztési terület körül azonosak a jelenlegi területhasználattal. A mezőgazdasági területek Má általános mezőgazdasági területek, míg a lakóterületek Lke jelű kertvárosias lakóterületek. A fejlesztési területéhez a keleti oldalról kapcsolódó lakóövezet a szabályozási terv szerint az utolsó lakóövezeti sáv, mely a mezőgazdasági övezethez közvetlenül kapcsolódik.

A fejlesztési terület déli részéhez kapcsolódva közvetlenül a Rákóczi út és a Damjanich utca sarkán a szabályozási terv két kis területen Településközpont vegyes övezetet illetve Közpark övezetet jelöl, melyek jelenleg beépítetlen területek. A szabályozási terv a Rákóczi út túloldalán a vasút melletti sávban Gksx gazdasági övezetet jelöl, mely területen néhány telken épületek találhatóak.

A terület bemutatásánál megemlítsük a közelműltben kiépített négyágú körforgalom, melynek az egyik ágáról a terület közvetlenül elérhetővé tehető. A körforgalomba déli felől becsatlakozó kétszer egy sávú út szintén a közelműltben épült vasút feletti átmenő közforgalmi út, mely egyben a település északi és déli részét is összeköti. A településen kelet nyugati irányban átmenő vasútvonalon kettémetési a települést. A vasútvonalon jelenleg három különböző pontban lévő átkötés van, két szintbeli és a most kiépített felüljárás átkötés prioritást átkötélekedés a vasútforgalom miatt nehézkese, emiatt a most kiépített felüljárás átkötés prioritást élvez a többi átjáróval kapcsolatban, így valamelyest tehermentesíti azokat. A felüljárás vasúti átkötés a helyi lakosságot szolgálja ki, településen átmenő forgalom nem itt történik mivel Pécel északi részén nincs településeket összekötő jelentős útvonal. A fejlesztési terület alatt lévő körforgalom további két szemközti ága a Rákóczi útba köt be, innen nyugati irányban a lakóövezetek, míg keleti irányban Budapest XVII. kerülete érhető el.

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

A Beruházó a ~41.000m²-es fejlesztési területen jelenleg egy ~7000m² nettó alapterületű kereskedelmi létesítményt szerezne megvalósítani. A korábban elkészített megvalósíthatósági tanulmány a település külterületén kiválasztott fejlesztési területet több szempontból is megfelelőnek a taláta a kívánt létesítmény megvalósításához.

A most megvalósítani kívánt beruházás tervezésekor a terület további fejlesztési lehetőségeit is figyelembe kellett venni. A további fejlesztési lehetőségek egyrészt a fejlesztési területen egy következő ütemben megvalósítandó kereskedelmi épület, másrészt a terület déli részénél lévő további ~13.200m² összterületű telkek (helyrajzi számalk 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196) bevonása a fejlesztésbe.

A Beruházó a két ütemet a településrendezési eszköz módosítása szempontjából egyben kívánja kezelni.

A Beruházó előszerződést kötött az érintett telkek tulajdonosaival. Az előszerződésben a jelenlegi tulajdonosok hozzájárultak a fejlesztési terület Beruházó általi előkészítéséhez, szükség szerint a szabályozási terv módosításához és a területvizsgálatokhoz.

A fejlesztési terület jelenlegi általános mezőgazdasági övezete, a telkek kialakítása és művelési ágak jelen helyzetben nem teszik lehetővé a beruházás megvalósítását. A beruházás megvalósításához előkészítő feladatok elvégzése szükséges, melyek az alábbiak:

Első ütem területe (hrs.z.: 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182):

- A jelenleg Má övezetben lévő terület módosítása a beruházáshoz illeszkedő övezetté a településrendezési eszközök módosításával
- A fejlesztési terület telkeinek termelésből való kivonása illetve építési telekké történő minősítése.
- A fejlesztési terület telkeinek összevonása egy telekké.

Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Műszaki leírás

E02.1

Generáltervezés és Építészeti

dr. Oltó Mihály Zoltán
Felelős tervező: okl. építésmérnök, E.I., T.T., SZTT 01-3029

Egred Sándor
Felelős tervező: okl. építésmérnök, E 01-6459

Várhidi Tamás
Felelős tervező, okl. építésmérnök, E 11-0310

KONSTRUMA

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest: 1079 Marinyi utca 1. 1/7
konstruma.hu, office@konstruma.hu
iroda telefon: +36 30 228 3842

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működését engedélyezte
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18/00/16-12903 sz. CÉRTOP által tanúsítva.

A tervezett épület(ek) homlokzata fémborítást kap, melynek színei visszafogott tőrtfehér és szürke színűek, egyedül a totem tömbje kerüline figyelemkeltőbb színezésre.

Humán infrastruktúra fejlesztése: A létesítendő kereskedelmi épület elsősorban a település lakossági kiszolgálását biztosítaná. Az első ütemben megvalósuló épületbe tervezett üzletipusok illetve egységek a következők: élelmiszerüzlet, drogéria, divatruha, elektronika, gardabolt, barkács, posta, bankfiók valamint étterem terasszal és játszótérrel. Mivel a kialakítandó kereskedelmi és az azt kiegészítő funkciók az adott városrészen jelenleg nem találhatóak meg így a lakosság kiszolgálása és ellátása pozitív irányban fejlődik. A tervezett kereskedelmi épület a lakóterületek melletti lokációja miatt lehetőséget nyújt a kerékpárral vagy akár gyalog történő elérésre.

Mivel a fejlesztési terület közvetlen a lakóövezet mellett található a telekhatár mentén 10-es sávban többszintes növényzsáv kerül, mely a kereskedelmi funkcióból eredő zavaró hatásokat küszöböli ki a lakóterület irányába.

A későbbi fejlesztési ütemben valósulhat meg a Rákóczi út irányába lévő déli telkeken egy újabb kereskedelmi épület vásárlói parkolókkal az első ütemmel azonos kialakítással és megjelenéssel. A déli fejlesztési terület keleti sarkához kapcsolódik két kisebb telek melyeknek az övezeti besorolása Településközpont vegyes övezet illetve Közpark övezet. Ebben a fejlesztési ütemben tervezett kialakításnak majd alkalmazkodnia kell ezen beékelődött övezetekhez.

A korábbi pontokban említésre került, hogy a terület közcivilizációs lehetősége a közelmúltban kiépített körforgalom északi ágáról történhet. A létesítmény volumenét a körforgalmi csomópont képes kiszolgálni, melyről külön közlekedési vizsgálat készült.

A terület közmuvelletással nem rendelkezik, viszont a terület közelében elektromos, gáz, víz és szennyvíz szolgáltatói vezetékek megtalálhatóak, melyekről a tervezett beruházás elvárható. A közmuvelletással kapcsolatban egyeztetünk a közműszolgáltatókkal.

Vízellátás és szennyvízelvezetés: A projekt kalkulált ivóvíz szükséglete és egyben szennyvíz kibocsátása az első ütemben 10m³/nap, a második ütemmel együtt 16m³/nap. A kalkulált vízigény ellátására és szennyvíz kibocsátás befogadására bekértük a szolgáltató nyilatkozatot a DPVM Zrt-től. A szolgáltatói nyilatkozatot megkaptuk, melyet a dokumentáció mellékleteként csatolunk.

A közműszolgáltató nyilatkozata szerint a jelenlegi hálózatról a tervezett beruházás ivóvíz ellátása és szennyvíz befogadása csak hálózati fejlesztéssel lehetséges. A szolgáltatói nyilatkozat kiadását követően a hálózati fejlesztés pontos műszaki tartalmával kapcsolatban külön egyeztetés történt a szolgáltatóval, melyen az alábbi hálózati fejlesztési feladatok elvégzését vagy költségvállalását kérte a Szolgáltató a Beruházótól:

- A projekt telkének vízellátásához egy fűrt kút engedélyezése és kivitelezetése szükséges a projekt telkén kívül. A fűrt kút a település más területeit is ki fogja szolgálni, így annak létesítése és engedélyezése az Önkormányzat illetve a Szolgáltató feladata. A kút kialakításának becsült költsége 30MFT (kútfúrás + engedélyezés + meglévő rendszerbe történő bekötés), melynek költségviselőjét a Településrendezési Szervezetben kell rögzíteni.

További ütemek területe (HRSZ.: 0365/190, 0365/193, 0365/194, 0365/196):

- A jelenleg Má övezetben lévő terület módosítása a beruházáshoz illeszkedő övezetét a településrendezési eszközök módosításával
- A fejlesztési terület telkeinek termelésből való kivonása illetve építési telekké történő minősítése.
- A fejlesztési terület telkeinek összevonása egy telekké.

1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A beruházás megvalósításához a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezet módosítása szükséges a fejlesztési terület telkein. Az érintett telkeken a jelenlegi Má jelű övezet helyett GksZ kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetet javasolunk, mely övezet jelen van a Rákóczi út túloldalán közvetlenül a fejlesztési területtel szemben.

A jelenlegi szabályozási terv részletét és a javasolt módosítást tartalmazó tervet az alábbi tervlapok tartalmazzák:

- E03 Településszerkezeti terv meglévő
- E04 Településszerkezeti terv javasolt
- E05 Szabályozási terv meglévő átnézei
- E06 Szabályozási terv javasolt átnézei

A javasolt GksZ övezet a megvalósítandó épülethez és az abban történő kereskedelmi funkcióhoz illeszkedik. A fejlesztési terület mérete és a létesítendő épület nagysága miatt a HESZ-ben még nem rögzített övezetet választottunk, az új övezet **GksZ-SZ17**.

GksZ-SZ15 övezet beépítési paraméterei az alábbiak legkisebb kialakítandó telek mérete 1000m² beépítettség legfeljebb 55% szintterületi mutató legfeljebb 1 zöldreület minimum 20% épületmagasság maximum 15m elő-, oldal- és hátsókeret 10m

1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúrális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett beépítés első üteme egy „L” alakú földszintes kereskedelmi épület, az „L” alak két szárának metszéspontjába egy totemszerű tömb reklámhordozó tömeggel. A beépítés a következő ütemekben kiegészülhet egy újabb az első ütem épületétől független épülettel így egy „U” alakú beépítés jöhet létre. Az „U” alak belső udvarszerű területén a vásárlók számára személygépjármű parkolókat tervezünk. Az épületek gépjárművel teljesen körüljárhatóak, így az árufelvités az épület hátsó oldalán történhet. Az épület udvarfelőli részén egy oldalról nyitott passzázs kerül a kereskedelmi egységek homlokzata elé.

Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálmán tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Műszaki leírás

E02.2

Generáltervezés és Építész

dr. Oláh Mihály Zoltán
Felelős tervező: okl. építésszermérek, E.I., T.T., SZTT 01-3029

Égező Sándor

Felelős tervező: okl. építésszermérek, É 01-6459

Várhidi Tamás

Felelős tervező: okl. építésszermérek, É 11-0310



Konstruma Mémóri Iroda Kft.
Konstruma Mémóri Iroda Kft.
Konstruma, office@konstruma.hu
Iroda: Budapest 1078 Murányi utca 1. 117
Iroda: telefon: +36 30 228 3842

Konstruma Mémóri Iroda Kft. működésnyilatkozata
MSZ EN ISO 9001:2015/01-06/02/18-1203 számú, CERTOP Alátámasztás

Péceli, területkiemutatás tervezett állapotra
Telikéretül: 41.000 m²

	Glisz-52/77
legkisebb kialakítandó terük mérete	1000m ²
beépítettség, legfeljebb szinterületi mutató	50%
legfeljebb zöldfelület minimum	1
épületmagasság	20%
elő-, oldal- és hátsókert mérete	15m
	10m

Beépítési adatok - I. Ütem		
Beépített terület:	8 591,92 m ²	21 %
Zöldfelület:	20 946,81 m ²	51,09 %
Burkolt felület:	11 471,27 m ²	
Épületmagasság:	10,5 m	

Beépítési adatok - I. és II. Ütem		
Beépített terület:	13 965,70 m ²	34 %
Zöldfelület:	10 685,03 m ²	26,06 %
Burkolt felület:	16 349,27 m ²	
Épületmagasság:	10,5 m	

Gázellátás: A projekt kalkulált gázigénye az első ütemben 60m³/h a második ütemmel együtt 96m³/h. A gázellátás műszaki megoldásának és gazdasági feltételeinek tisztázására szerződésköltés/kontingens növelési eljárás szükséges, mely jelent tervezési fázisban nem lehetséges.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A fejlesztési terület és a lakóövezet közvelelen kapcsolata miatt különösen fontos a tervezett beépítés olyan kialakítása, mellyel a lakóövezetek zavarása nem történik meg. A lakóövezetek zavarásának elkerülése végett a közös telekhatáron 15m-es sávban többszintes növényesítés és egy zajgátló fal is készül, valamint a kevésbé forgalmas gazdasági udvar került a lakóövezet irányába. Maga a tervezett épület 20-26m-re van a lakóövezet felőli telekhatártól ezáltal a zavaró hatás is csökken.

A tervezett épület gépészeti kibocsátása nem zavaró hatású, nagykibocsátású pontforrások nem kerülnek tervezésre. Az épület használatából adódó zajforrások a meghatározott határértékek alatt maradnak, szükség esetén a zajosabb gépészeti berendezések külön hangcsillapítást kapnak.

A beruházás az adott terület forgalmát növeli, de mivel elsősorban a helyi lakosság kiszolgálásának céljából valósul meg, így a forgalom növekménye a helyi lakosokból adódik, akik nagy része a fejlesztési terület előtti csomóponton haladnak át a beruházástól függetlenül. A település úthálózatát vizsgálva a településen átmenő utak és a fő gyűjtőutak kétszer egy sávos utak, melyek elvezetik a település forgalmát. A fejlesztési területre kapcsolt út és csomópont a település fő úthálózatának kapacitásához igazodik. A beruházás forgalmi növekményét a jelenlegi úthálózat elbírja, mivel a helyi lakosokat szolgálja ki és torlódást a csomópontba bevezetett utak elvezető képessége miatt nem okoz.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségai, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen műemléki környezet nem található, viszont a szabályozási terv régészeti lelőhelyet jelöl. A régészeti lelőhely miatt előzetes régészeti feltárásokat kell csinálni, melyeknek a kivitelezést meg kell előzniük. A feltárások eredményeit meghatározhatják a tervezési terület beépítését.

A fejlesztési terület művelési ága jelenleg szántó vastag termő réteggel. A beruházás megvalósításakor a fedett területeken az érkező humuszt meg kell menteni a humuszgázdalkodási tervben meghatározottak szerint.

- A projekt telkének vízellátásához ki kell építeni egy új vezeték a Szondi utcától a tervezési területig. Szükséges vezeték átmérő DN200. Ezen a szakaszon egy azbeszt vezeték található, melyet az új vezeték váltana ki. A kiváltandó szakaszon a foyasztói leköltések és egyéb csatlakozásokat újra ki kell alakítani. A vezeték kialakításának, a bekötésekkel és útpálya helyreállításával a becslült költsége 20MFT (kivitelezés + engedélyezés), melynek költségviselőjét a Településrendezési Szerződésben kell rögzíteni. (E13 Beépítési terv - közművek tervlapon a DPMV ZRT.-vel egyeztetett nyomvonal látható)

- A projekt telkének szennyvízelvezetéséhez egy DN300-as vezetékkel kell kiépíteni a projekt telkétől a Damjanich utcánál lévő aknát, valamint az ott lévő aknát újra kell építeni. Akna mélysége, melybe a vezetékkel kell vinni 4m. A vezeték kialakításának, a bekötésekkel és útpálya helyreállításával a becslült költsége 15MFT (kivitelezés + engedélyezés), melynek költségviselőjét a Településrendezési Szerződésben kell rögzíteni. (E13 Beépítési terv - közművek tervlapon a DPMV ZRT.-vel egyeztetett nyomvonal látható)

- A projekt szennyvízelvezetésének biztosításához a szennyvíztisztító telepre szükséges 1db hídger tartalék szivattyú valamint 1db mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna, melynek alaprajzi mérete 5m×5m, mélysége 3,5m, az előkezelőt a meglévő hálózatba kell kötni. A szivattyú beszerzésének és az akna kialakításának becslült költsége 13MFT (kivitelezés + engedélyezés), melynek költségviselőjét a Településrendezési Szerződésben kell rögzíteni.

- A projekt külső öltözőzóna telken belül egy tűzvíz tározó létesül.

Csapadékvíz elvezetés: A projekt telkén az épületekről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvíz telken belüli záportározóba és vízelvezető árkokba tervezünk vezetni szikkasztás céljából. A parkolókról lefolyó olajos csapadékvíz szintén a záportározóba kerül, viszont előtte egy olajfogón keresztül vezetve kerül tisztításra. Az első ütemben megvalósuló létesítményekről 325m³, míg mindkét ütemről összesen 500m³ csapadék elvezetését kell biztosítani.

Épületvillamosság ellátás: A projekt kalkulált elektromos teljesítmény igénye az első ütemben 1MWV, a második ütemmel együtt 1,6MWV. A kalkulált elektromos igény ellátására bekértük a szolgáltató műszaki gazdasági tájékoztatót az ELMŰ Hálózati Zrt.-től. A Műszaki gazdasági tájékoztatót a dokumentáció végén mellékletként csatoltuk.

A közműszolgáltató nyilatkozata szerint az elektromos ellátás hálózati fejlesztéssel biztosítható/kialakítható a projekt telkén. A hálózati fejlesztés a Damjanich utcában lévő 11297 üzemi villamos oszlopon lévő oszlopkapcsoló átépítését, ezt követően a 0365/135hrs-z-ú úton lévő 7772194 oszlopon új oszlopkapcsolót elhelyezését jelenti, melyből a középvezettségű földkábel kell a telekhatárig elvezetni. A telekhatáron a fogadó és mérőberendezést kell elhelyezni, ezt követően a megfelelő teljesítmény transzformátorralomlás alakítja át a közepes feszültséget kifizetésültségű. Az elektromos ellátás csatlakozási díja a műszaki gazdasági tájékoztató szerint 37,084MFT (Bruttó), melynek költségviselője a Beruházó. A csatlakozás kivitelezése előtt a csatlakozás pontos műszaki tartalmát meg kell tervezni kivitelezési terv szinten, melyet engedélyeztetni kell.

Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér-12.

Péceli Területfejlesztés
HRSZ: 0365/177, 0365/172, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Műszaki leírás

E02.3

Generáltervezés és Építész

Dr. Oláh Mihály Zoltán

Feladós tervező: okl. építésszámológ, E1, TT, SZTT 01-3029

Egész Sándor

Feladós tervező: okl. építésszámológ, E 01-6459

Várhidi Tamás

Feladós tervező: okl. építésszámológ, E 11-0310



Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Marányi utca 1. 107
konstruma.hu, office@konstruma.hu
Iroda: telefon: +36 30 228 3842

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működési engedélyszáma: MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18105/15-12933 sz. sz. CERTOP Mál Iroda.



Megrendelő
 BARALLA Kft.
 1085 Budapest, Kalvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
 HRSZ.: 0365/177, 0365/177, 0365/178,
 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
 2022.03.24.
 Településszerkezeti terv meglévő

E03 1:8000

Generáltervezés és Építésszert
 dr. Oláh Mihály Zoltán
 Felelős tervező: okl. építésszermérnök, E.1, TT, SZTT 01-3029
 Épejtő Sándor
 Felelős tervező: okl. építésszermérnök, E 01-6459
 Vánhid Tamás
 Felelős tervező: okl. építésszermérnök, E 11-0310

KONSTRUMA
 Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
 Budapest, 1078 Murányi utca 1. 117.
 Iroda: Budapest, 1078 Murányi utca 1. 117.
 Iroda: telefon: +36 30 228 3842

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működőanyagait rendszerre
 MSZ EN ISO 9001:2015 / EN ISO 14001:2015 szerint. CERTOP által tanúsítva.



Jelmagyarázat:



Javasolt Gksz övezet

A fejlesztési terület jelenlegi övezete Má mezőgazdasági terület. A területen jelenleg egy Olajvezeték megy át, melynek védőtávolsága tengelytől mérve 10m.

A fejlesztési területen a projekt megvalósításához övezet módosítására van szükség. A javasolt övezet Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet. A fejlesztési célja kereskedelmi-szolgáltató épület megvalósítása.



Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ: 0365/177, 0365/177, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Településszerkezeti terv javasolt

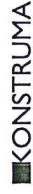
E04

1:8000

Generáltervezés és Építésszert
dr. Oltó Mihály Zoltán
Felelős tervező: okl. építészmérnök, E 1, T, SZTT 01-3029

Egértő Sándor
Felelős tervező: okl. építészmérnök, E 01-6459

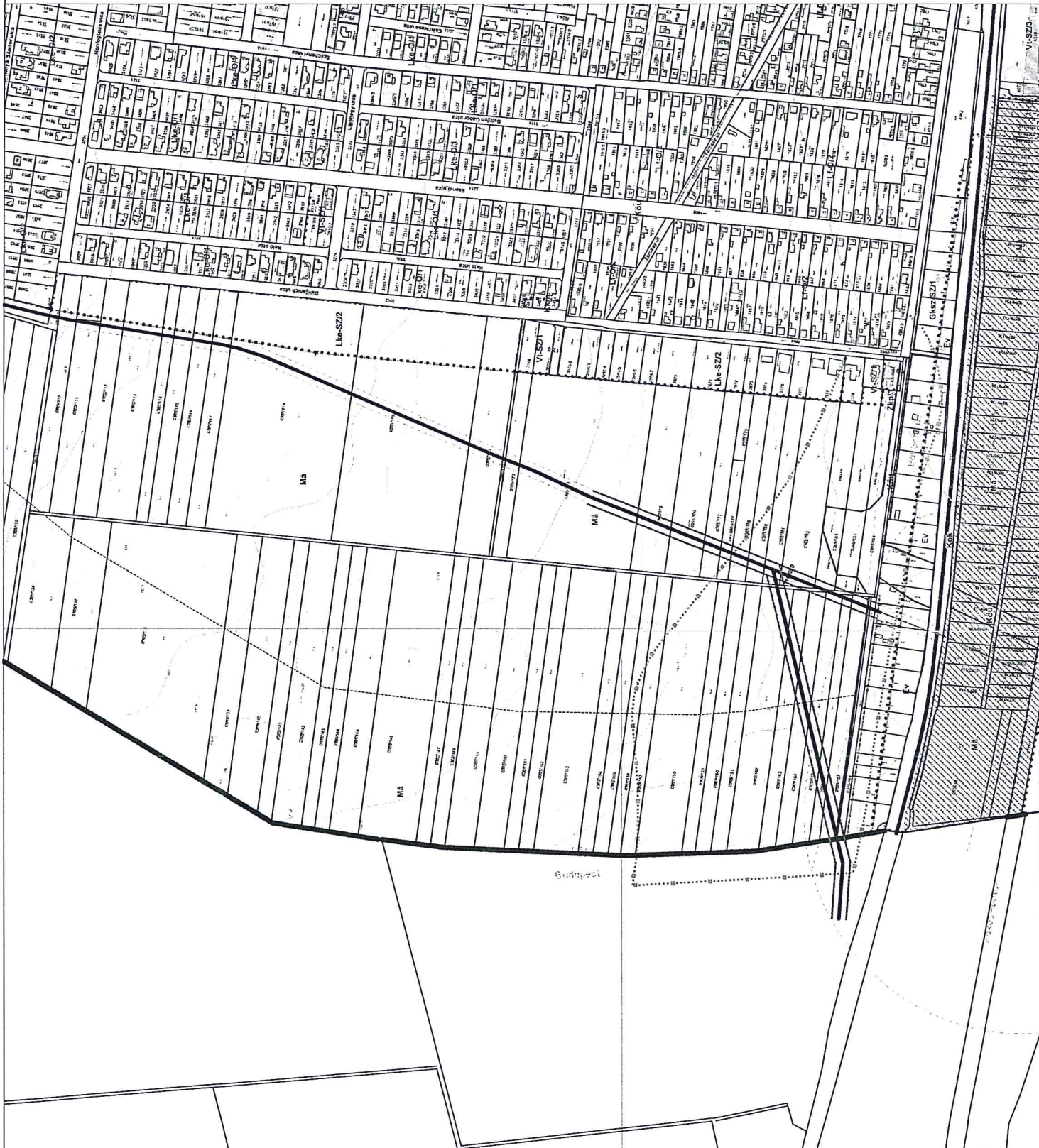
Vérhidi Tamás
Felelős tervező: okl. építészmérnök, E 11-0310



KONSTRUMA

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1076 Marányi utca 1. 107
konstruma.hu, office@konstruma.hu
iroda: telefon: +36 30 220 3042

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működésnyilatkozata
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18106/16-12903 sz. szerint, CERTOP J.444 tanúsítva.



Megrendelő
BARALLA Kft.
 1085 Budapest, Kálmán tér 12.

Pécel Területfejlesztés
 HRSZ: 0365/177, 0365/172, 0365/178,
 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
 2022.03.24.

Szabályozási terv meglévő átnézeti

E05 1:5000

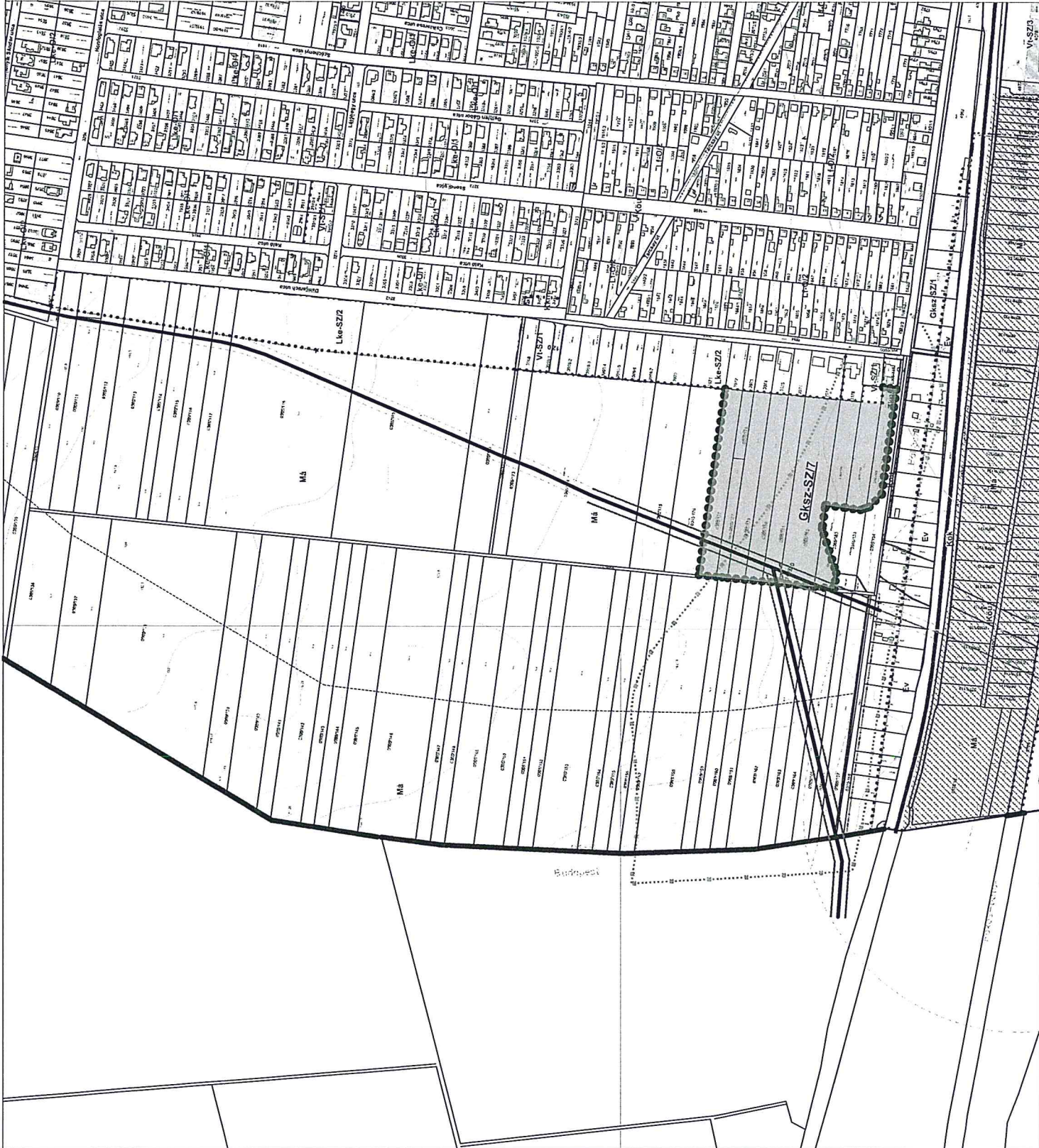
Generáltervezés és Építészeti
 dr. Oláh Mihály Zoltán
 Felelős tervező: okl. építésszámológ, E 1, TT, SZTT 01-3029

Egész Szándék
 Felelős tervező: okl. építésszámológ, E 01-45459

Várhidi Tamás
 Felelős tervező: okl. építésszámológ, E 11-0310

KONSTRUMA
 Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
 Budapest, 1078 Marányi utca 1. 117
 Konstrumahu, office@konstrumahu
 Iroda: telefon: +36 30 220 3042

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működési engedélyszáma: MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18/09/19-1293 valamint CERTOP által tanúsítva.



Jelmagyarázat:



Javasolt Gksz övezet

A rajzon javasolt fejlesztési terület övezetének módosítása megengedi a településszerkezeti terv esetén javasolt övezettel - Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet. Az alábbi táblázatban felsorolásra kerültek azok a településen lévő övezetek, melyek megfelelhetnek a tervezett fejlesztéshez.

Pécel, területkimutatás tervezett állapotra
Telekterület ütem: 41.000 m²

Béleplési paramétereket mutató táblázat a megfellelő Gksz övezetekben - piros színnel jelölve a preferált övezet

	Gksz-SZ/7
legkisebb kialakítandó telek mérete	10000m ²
beépítettség legfeljebb	50%
szintterületi mutató legfeljebb	1
zöldfelület minimum	20%
épületmagasság	15m
elő-, oldal-évhátsókvort mérete	10m



Megrendelő:
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel, Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Béleplési terv
2022.03.24.

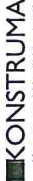
Szabályozási terv javasolt átnézeti

E06

1:5000

Generáltervezés és Építészeti
dr. Csikó Mihály Zoltán
Felelős tervező: okl. építészmérnök, E1, TT, SZTT 01-3029

Felelős tervező: okl. építészmérnök, E 01-6459
Várhidi Tamás
Felelős tervező: okl. építészmérnök, E 11-0310



Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest, 1078 Marányi utca 1. 117
konstruma.hu, office@konstruma.hu
Iroda: telefon: +36 30 228 3842

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működésnyilvántartás
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18109/16-1293 barant, CERTOP-Mat Jandvna.

Jelmagyarázat:



A rajzon javasolt fejlesztési terület övezetének módosítása megengedi a településszerkezeti terv esetén javasolt övezettel - Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet. Az alábbi táblázatban felsorolásra kerültek azok a településen lévő övezetek, melyek megfelelhetnek a tervezett fejlesztéshez.

Pécel, területmérték tervezett állapotra
Teljes terület Ütem: 41.000 m²

Beépítési paramétereket mutató táblázat a megfélelő GKSZ övezetekben - piros színnel jelölve a preferált övezet

	Gksz-SZ77
legkisebb kialakítandó telek mérete	10000m ²
beépítettség legfeljebb szinterületi mutató	50%
legfeljebb szinterületi mutató	1
zöldfelület minimum	20%
épületmagasság	15m
elő-, oldal- és hátsóoldali mérete	10m



Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálmán tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/157, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Szabályozási terv

E07

1:2000

Generáltervezés és Építészet

dr. Orlak Mihály Zoltán
Felölés tervező: okl. építészmérnök, E.1., SZIT 01-3029

Egerős Sándor
Felölés tervező: okl. építészmérnök, E 01-6459

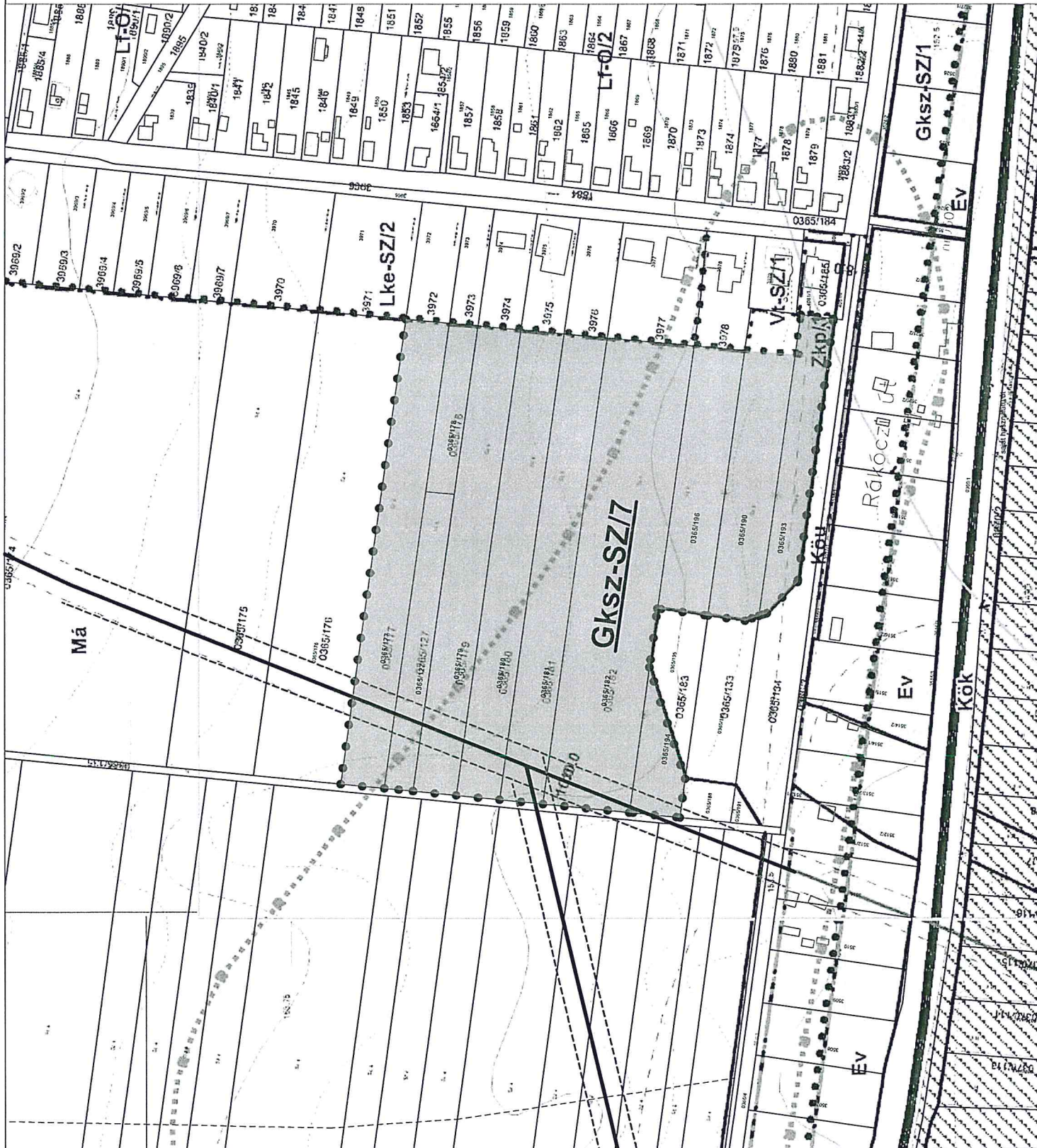
Várhidi Tamás
Felölés tervező: okl. építészmérnök, E 11-0310

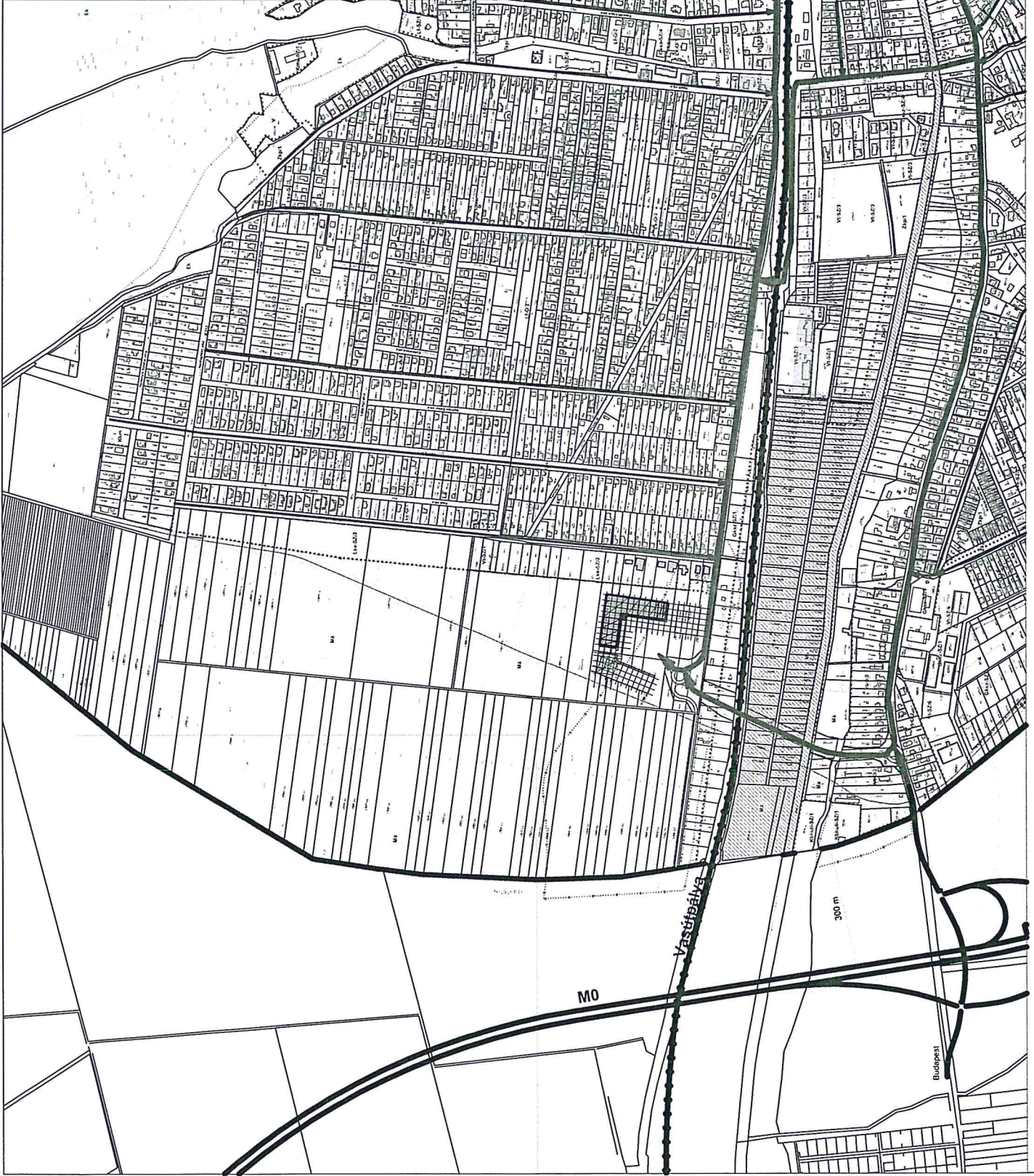


Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Marányi utca 1. 107
konstruma.hu, office@konstruma.hu
Iroda: telefon: +36 30 820 3042




Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működési engedély száma: ME-001/2015/01-18109/15-1293 sz. engedély. CERIFOP Áll. tanúsítvány

MEZ EN ISO 9001:2015 / 01-18109/15-1293 sz. engedély. CERIFOP Áll. tanúsítvány





Jelmagyarázat:

-  Fő gyűjtőút
-  Mellékutak
-  Vasútpálya

A fejlesztési területen megvalósítandó kereskedelmi épület Pécel település lakossági kiszolgálására valósulna meg. A fejlesztési terület közvetlenül elérhető az új vasúti összekötő hid végén újonnan kialakított körforgalmi csomópont egyik ágáról.

A terület lakossági megközelítése két irányból történik - 1. Pécel északi részén lévő lakosok (vasúttól északra lévő terület) a Rákóczi út felől érik el a területet; 2. Pécel déli részénél lévő lakosok (vasúttól délre lévő terület) a most épített vasúti összekötő úton át érik el a területet. Pécelen 3db vasúti összekötő van, melyből csak a most megépített összekötő a vasútvonal feletti, míg a többi szimbeli. A szimbeli összekötéseknél az átközlekedés nehézkes és nem megfelelő kapacitású emiatt épült meg az új vasúti 1+1 forgalmi sávos összekötő.

É



Megrendelő
BARALLA Kft.
1095 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/127, 0365/176,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

**Terület megközelítésének és
vonzáskörzetének bemutatása**

E08

1:8000

Generáltervezés és Építészeti
dr. Orlán Mihály Zoltán

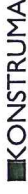
Felolvasó tervező: okl. építészmérnök, E.1., T.T. SZTT 01-3029

Egyedül Sándor

Felolvasó tervező: okl. építészmérnök, E.01-6459

Várhidi Tamás

Felolvasó tervező: okl. építészmérnök, E.11-0310



KONSTRUMA

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Marányi utca 1. 117
konstruma.hu, office@konstruma.hu
Iroda: telefon: +36 20 220 3042



Megrendelő:
BARALLA Kft.
 1085 Budapest, Káivín tér 12.

Pécel Terveletfejlesztés
 HRSZ.: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
 2022.03.24.
Telekösszevonás

E09 1:1500

Generáltervezés és Építészeti
 dr. Oláh Mihály Zoltán
 Felsőfokos tervező: okl. építészmérnök, E.1., T.T. SZTT 01-3029
 Felsőfokos tervező: okl. építészmérnök, E.1-6459
 Váradi Tamás
 Felsőfokos tervező: okl. építészmérnök, E.11-0310

KONSTRUMA
 Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
 Budapest 1078, Murányi u. 1. 107
 Iroda: telefon: +36 30 228 3942




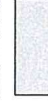



Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működési engedély: MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18109/15-12093 szerint. CERTOP által tanúsított.

Pécel, területkimutatás tervezett állapotra
Telikerület: 41 000 m²

Beépítési adatok - I. Ütem			
Beépített terület:	8 581,92 m ²	21 %	
Zöldfelület:	20 946,81 m ²	51,09 %	
Burkolat felület:	11 471,27 m ²		
Építménymagasság:	10,5 m		

Beépítési adatok - I. és II. Ütem			
Beépített terület:	13 965,70 m ²	34 %	
Zöldfelület:	10 695,03 m ²	26,06 %	
Burkolat felület:	16 349,27 m ²		
Építménymagasság:	10,5 m		

Jelmagyarázat:

-  Tervezett földszintes épületrész
-  Tervezett oldalról nyitott passzázs
-  Későbbi ütemben létesülő épület, fejlesztési lehetőség
-  Tervezett burkolat felület, út és parkoló
-  Zöldfelület
-  Többszintes növényállomány
-  Lombos fa



Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Beépítési terv - épületek

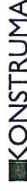
E10 1:1500

Generáltervezés és Építészet

dr. Oláh Mihály Zoltán
FEJLESZÉS
Fejlesztés tervező: okl. építészmérnök, É. T., SZTT 01-3029

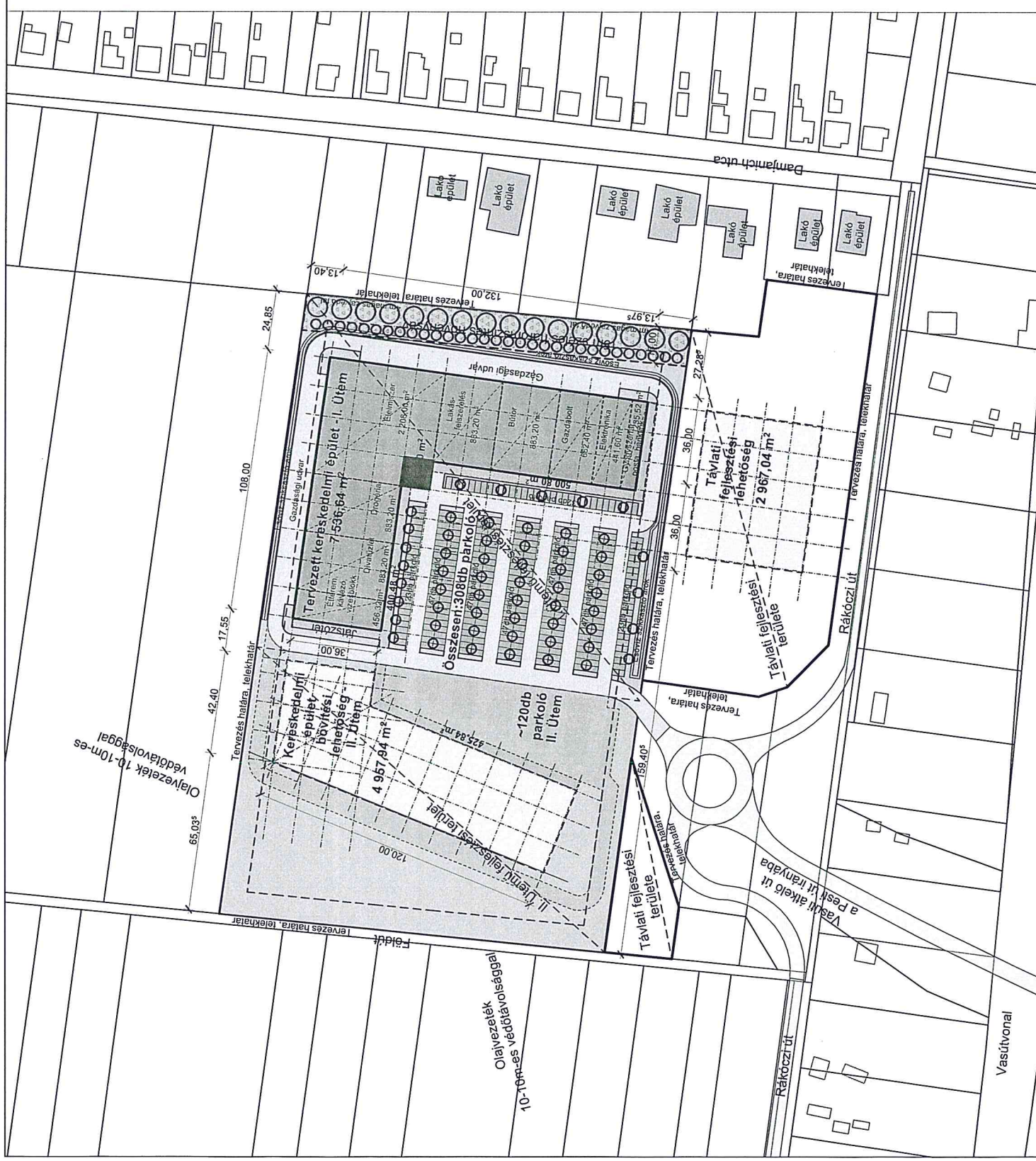
Egező Sándor
FEJLESZÉS
Fejlesztés tervező: okl. építészmérnök, É 01-6459

Várhidi Tamás
FEJLESZÉS
Fejlesztés tervező: okl. építészmérnök, É 11-0310



KONSTRUMA
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest 1078 Múzeum utca 1. 117
konstruma.hu, office@konstruma.hu
Iroda, telefon: +36 30 228 3842

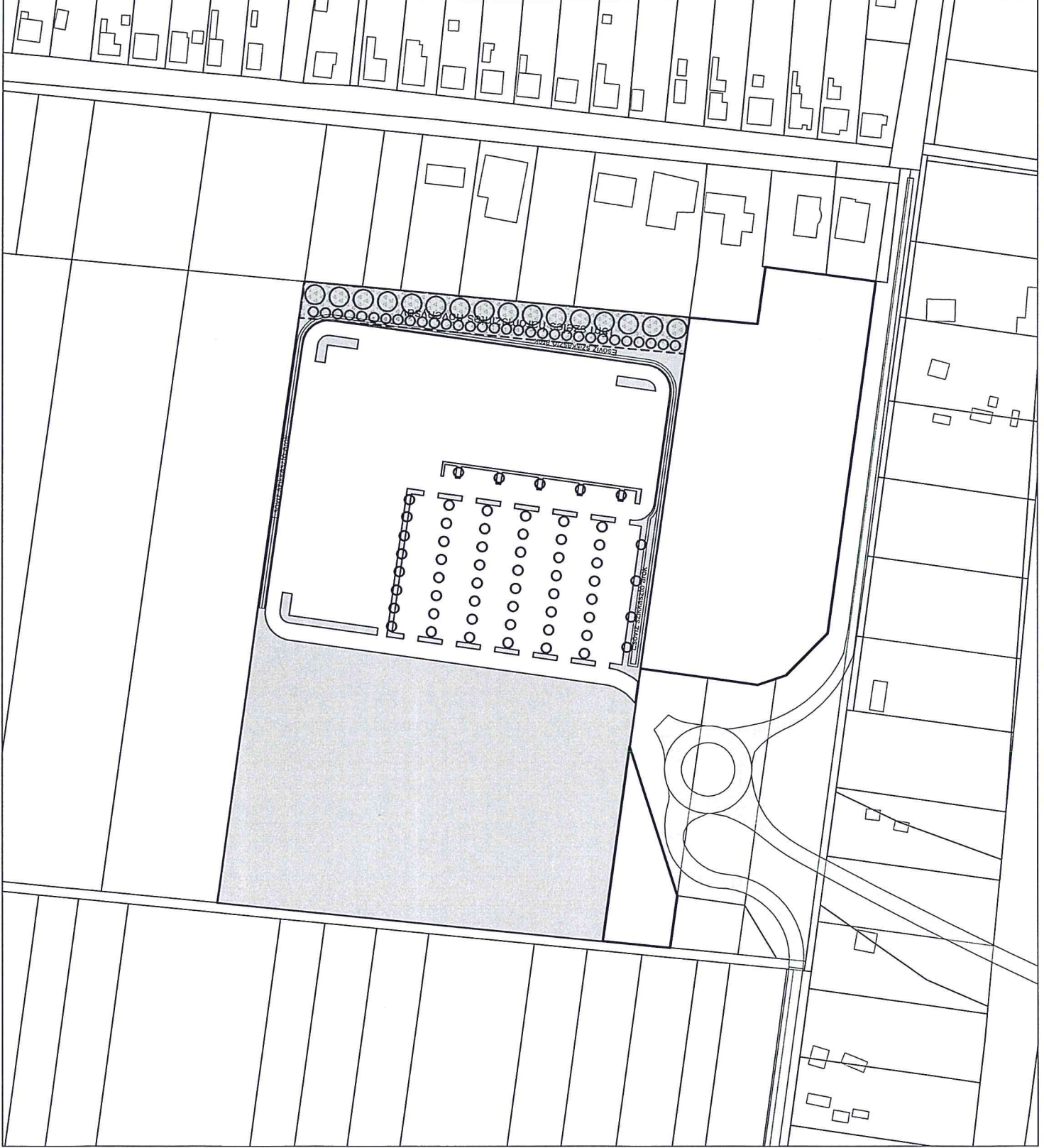
Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működéséről részletesen
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-10/06/18-12833 szerint, CERTTOP Audit tanúsítva.



Olajvezeték 10-10m-es védőtávolsággal

Olajvezeték 10-10m-es védőtávolsággal

Vasútállomás



Jelmagyarázat:

Tervezett földszintes épületrész

Tervezett oldalról nyitott passzázs

Későbbi ütemben létesülő épület, fejlesztési lehetőség

Tervezett burkolat felület, út és parkoló

Zöldfelület

Többszintes növényállomány

Lombos fa



Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Beépítési terv - zöldfelület

E11

1:1500

Generáltervezés és Építészet

dr. Oláh Mihály Zoltán

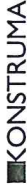
Feladós tervező: okl. építészmérnök, É. T., SZTT 01-3029

Egészítő Sándor

Feladós tervező: okl. építészmérnök, É 01-5459

Váradi Tamás

Feladós tervező: okl. építészmérnök, É 11-0310



KONSTRUMA

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.

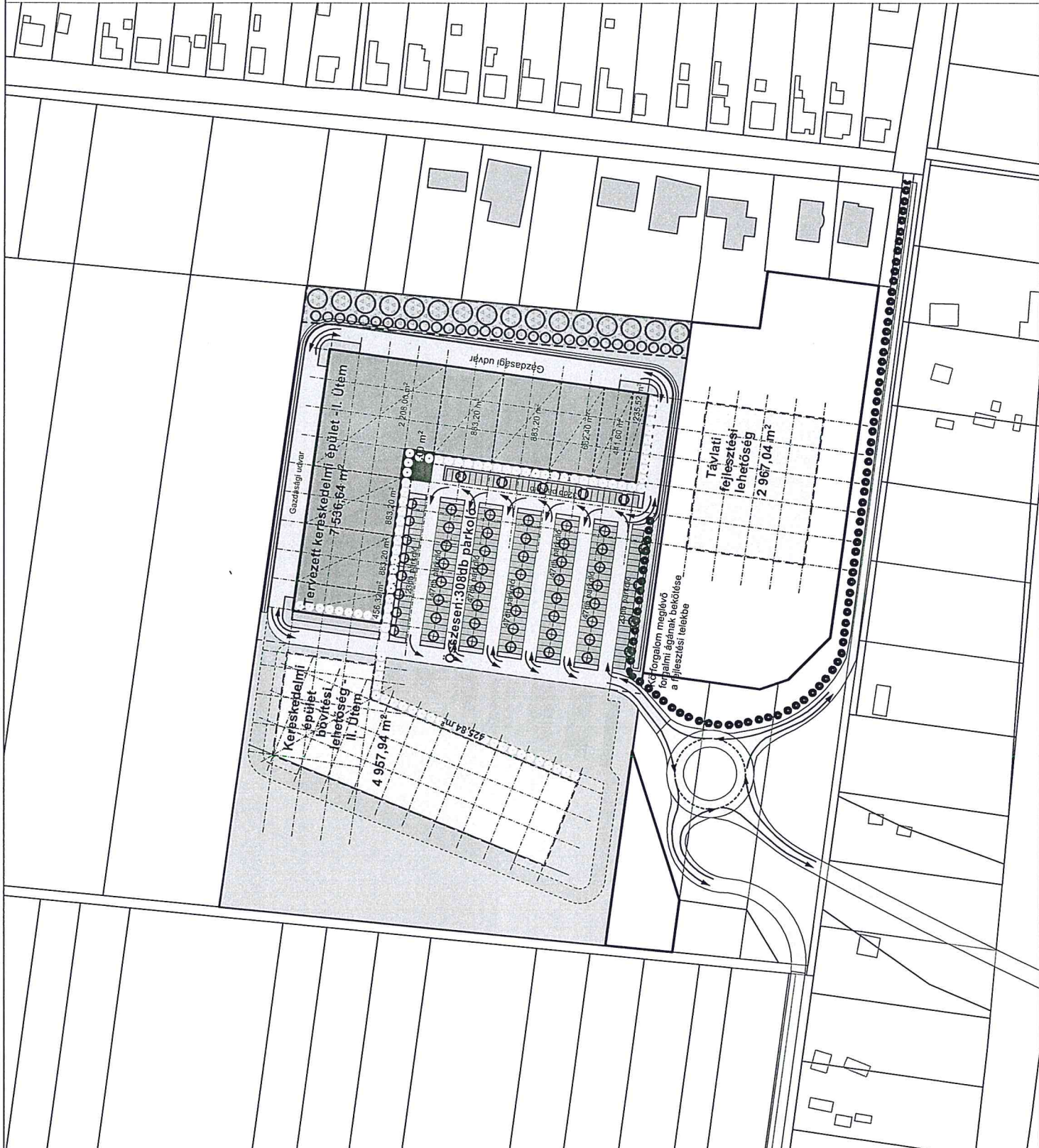
Budapest, 1078. Murányi utca 1. lírt

konstruma.hu, office@konstruma.hu



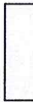







Iroda: telefon: +36 30 28 3942

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működésnyitási rendszere

MSZ EN ISO 9001:2015/01-18/06/16:2003 szerint, CERTOP Alul tanúsítva.



Jelmagyarázat:

-  Tervezett földszintes épületrész
-  Tervezett oldalról nyitott passzázs
-  Későbbi ütemben létesülő épület, fejlesztési lehetőség
-  Tervezett burkolat felület, út és parkoló
-  Zöldfelület
-  Többszintes növényállomány
-  Lombos fa
-  Gyalogos forgalom
-  Kerékpár forgalom
-  Gépjárműforgalom iránya

Megrendelő
BARALLA Kft.
 1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
 HRSZ: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
 2022.03.24.

Beépítési terv - közzétekedés

E12

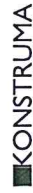
1:1500

Generáltervezés és Építészeti

dr. Oláh Mihály Zoltán
 Felelős tervező: okl. építésszámológ, E.1, TT, SZTT 01-3029

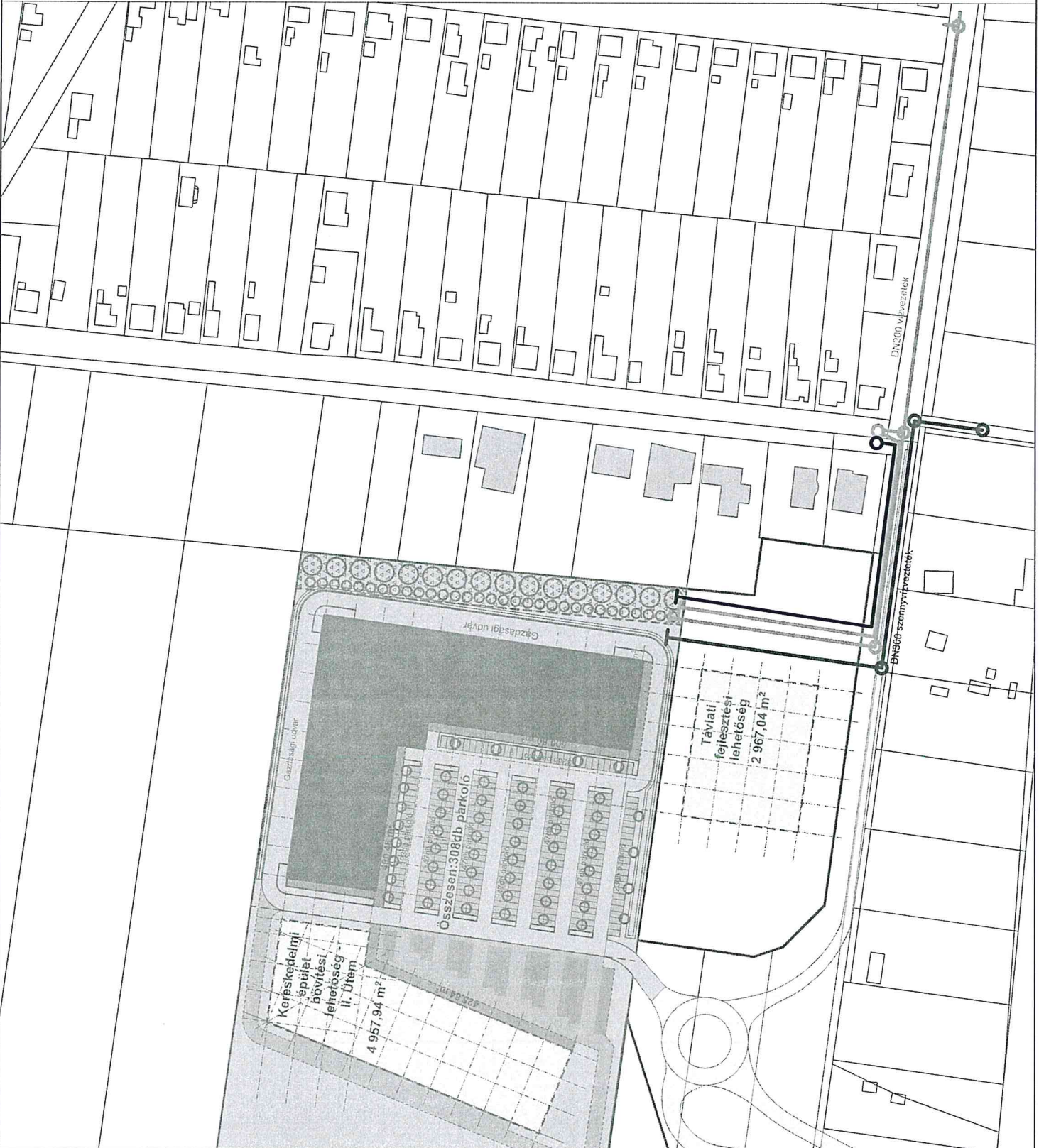
Égező Sándor
 Felelős tervező: okl. építésszámológ, E 01-5459

Várhidi Tamás
 Felelős tervező: okl. építésszámológ, E 11-0310



KONSTRUMA
 Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
 Budapest 1078 Marányi utca 1. 117
 konstruma.hu, office@konstruma.hu
 Iroda: telefon: +36 30 228 3942

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működésnyilatkozata részlete
 MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18/001/16-12003 szerint, CERTOP által tanúsítva.



Jelmagyarázat:

-  Gázvezeték Új
-  Középfeszültségű vezeték Új
-  Vízvezeték Új
-  Szennyvízvezeték Új



Megrendelő
BARALLA Kft.
 1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Pécel Területfejlesztés
 HRSZ: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
 2022.03.24.
Beépítési terv - közművek

E13 1:1500

Generáltervezés és Építész
 dr. Oláh Mihály Zoltán
 Felelős tervező: okl. építészmérnök, É. T. SZTT 01-3029
 Egező Sándor
 Felelős tervező: okl. építészmérnök, É 01-6459
 Várhidi Tamás
 Felelős tervező: okl. építészmérnök, É 11-0310

KONSTRUMA
 Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
 Budapest, 1078 Marányi utca 1. 107
 konstruma.hu, office@konstruma.hu
 Iroda telefon: +36 30 228 3842

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működési engedélyszáma
 MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18100/16-1263 szerinti CERTOP Alátámasztás



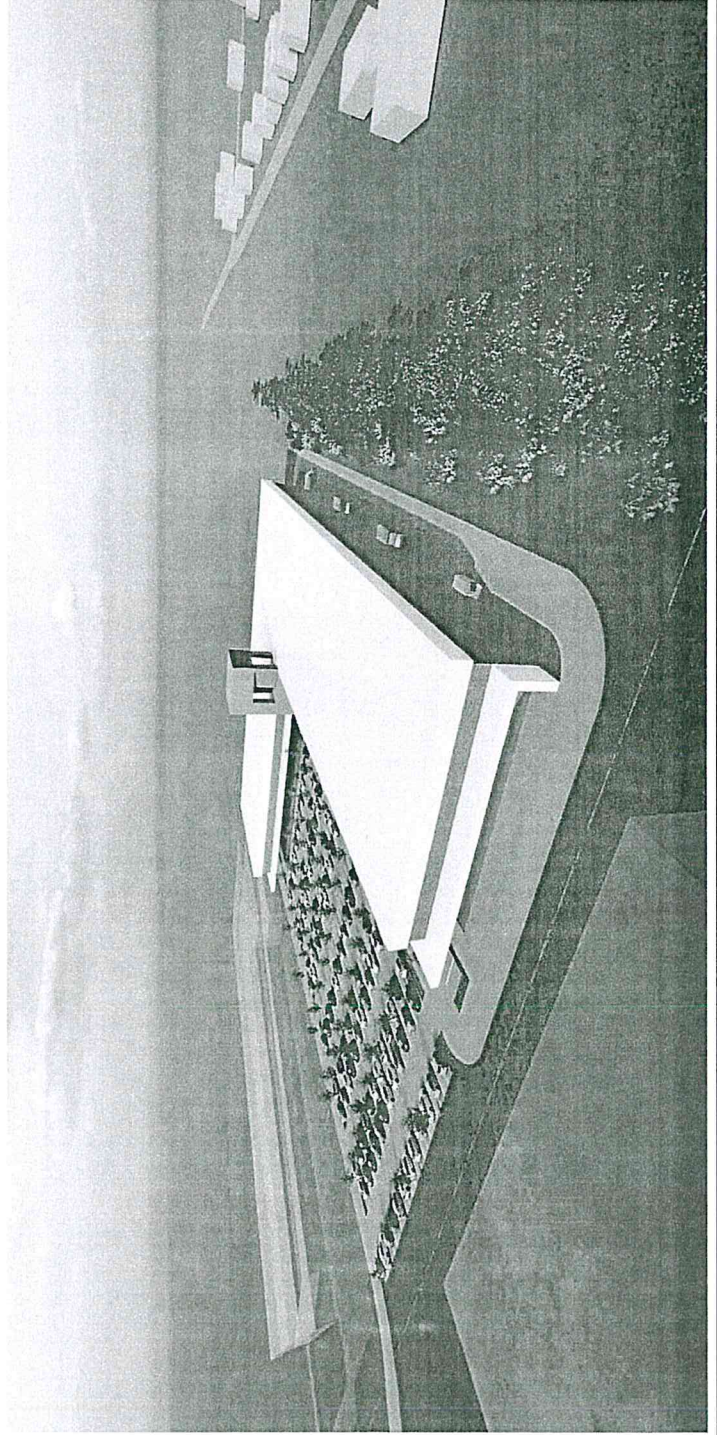
Megrendelő
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kévin tér 12.

Pácel Területfejlesztés
HRSZ.: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Látvány 1

E/4



Generáltervezés és Építészeti

dr. Oláh Mihály Zoltán

Felelős tervező: okl. építésmérnök, É1, TT, SZTT 01-3029

Egyesítő Sándor

Felelős tervező: okl. építésmérnök, É 01-6459

Várhidi Tamás

Felelős tervező: okl. építésmérnök, É 11-0310

KONSTRUMA

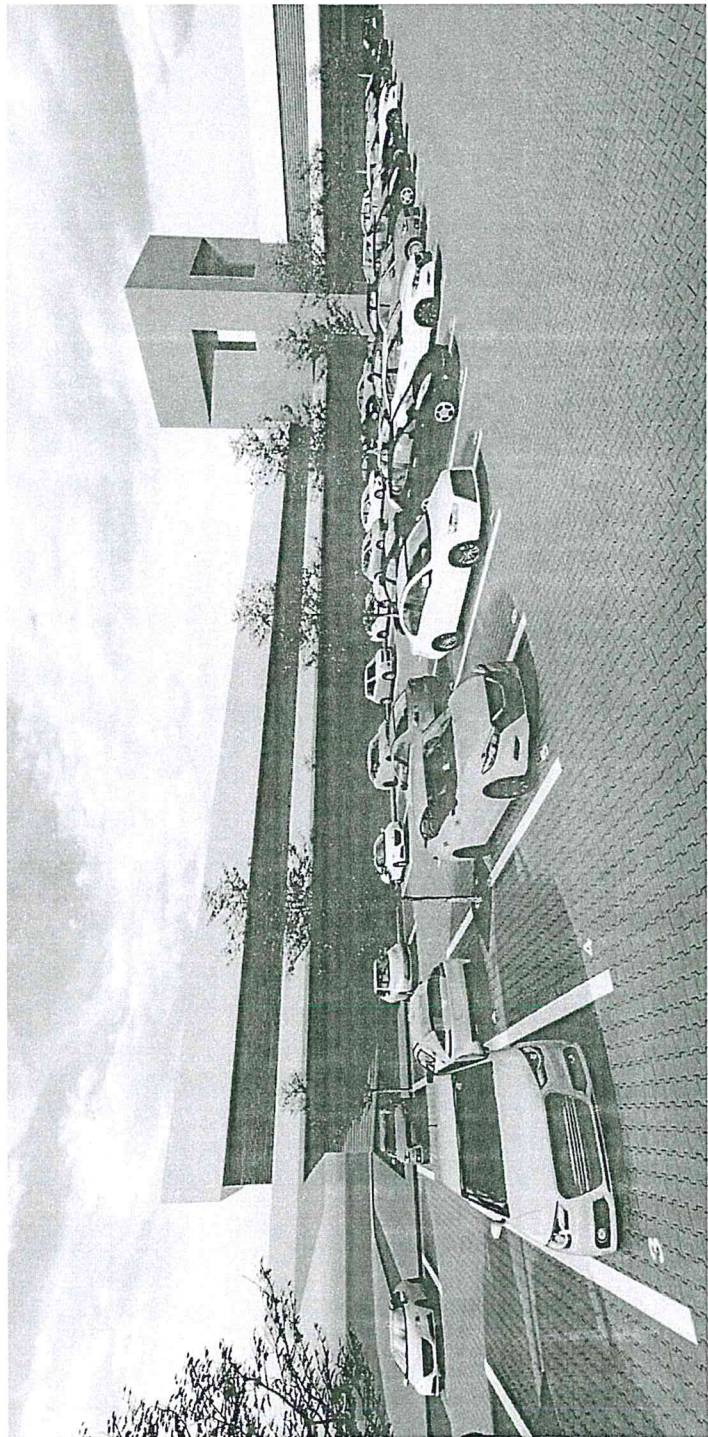
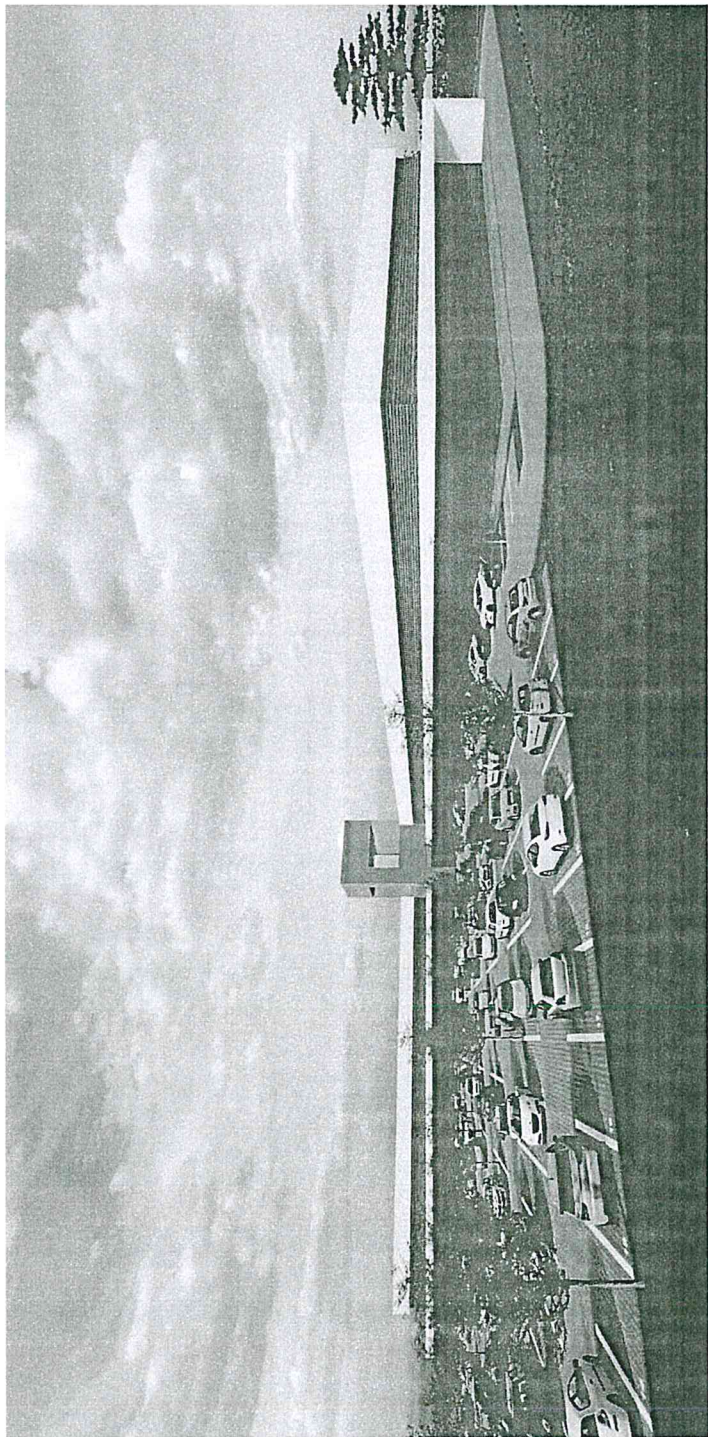
Konstruma Mérnöki Iroda Kft.

Budapest 1076 Murányi utca 1. 1/17

Konstruma.hu, office@konstruma.hu

1088 Budapest, Fő út 220. 3/42

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működésnyitási rendszere
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-18100/15-12903 szerint, CERTOP Állat tanúsítva



Megegyeztető
BARALLA Kft.
1085 Budapest, Kálmán tér 12.

Pécel Területfejlesztés
HRSZ: 0365/177, 0365/127, 0365/178,
0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182

Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv
2022.03.24.

Látvány 2

E15

Generáltervezés és Építéset

dr. Oláh Mihály Zoltán

Felelős tervező: okt. építésetmérnök, É.1, TT, SZIT 01-3029

Építéset

Felelős tervező: okt. építésetmérnök, É.1-6459

Várhídi Tamás

Felelős tervező: okt. építésetmérnök, É.11-0310

KONSTRUMA

Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
Budapest, 1078 Murányi utca 1. 11/7
Konstruma.hu, országszerte
Iroda: Budapest, +36 30 226 3942

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. működésnyelvi rendszere
MSZ EN ISO 9001:2015 / 01-01/0018-12003 szert. CERTOP által tanúsítva.

VIZKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ ELŐZETES NYILATKOZATA
 (Vízkielvezési engedélyezéshez szükséges)

A 6. pontban leírtak alapján a vizkielvezési engedélyeztetéshez szükséges a vízvezeték kiépítésének engedélyeztetésére a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

AZ IGENYELT VÍZVÉZET SZOLGÁLTATÁSOKAT:

Belsővízellátás Hőszigetelés Nem Belsővízellátás

AZ IGENYELT SZENYVIVÉZETES SZOLGÁLTATÁSOKAT:

Belsővízellátás Hőszigetelés Nem Belsővízellátás

A IGENYELT SZOLGÁLTATÁS (OK) É. PONT SZARINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE:

Megnevezés	Mennyiség (m ³ /nap)	Belsővízellátás	Hőszigetelés	Nem Belsővízellátás
1. Fűtési rendszer kiépítésének elvégzése		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Tűzvédelem kiépítésének elvégzése		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Szennyvíz-vezeték kiépítésének elvégzése		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

AZ ELJÁRÁS, FELTÉTELEK SZABÁSAINAK:

- A kiépítési munkák elvégzéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.
- A kiépítési munkák elvégzéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.
- A kiépítési munkák elvégzéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Audax: 2387531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281
 Telefon: 06-29-340-010 Fax: 06-29-344-518
 Web: <http://www.dpmv.hu>

A területen kiterjedő szennyvízvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

A területen kiterjedő szennyvízvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

A területen kiterjedő szennyvízvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

JELENYTŐKÉRDŐKÉRDÉSRE NEM MINDÖSSZON SZOLGÁLTATÁS BIZTOSÍTÁSRA NEM KÖTELEZŐ A SZOLGÁLTATÓT. A TAJÉKOZTATÁS KIALLÍTÁSTÓL SZÁMITVA 90 NAPIG ÉRVÉNYES.

Kelt: 2021. július 21.

Szolgáltatási feltételek
 Hálózati előzetes nyilatkozat

elmű hálózat

ELMŰ HÁLÓZAT Kft.
 Budapest, V. ker. 12. sz. házszám
 Budapest, V. ker. 12. sz. házszám
 Budapest, V. ker. 12. sz. házszám
 Budapest, V. ker. 12. sz. házszám

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

2. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Audax: 2387531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281
 Telefon: 06-29-340-010 Fax: 06-29-344-518
 Web: <http://www.dpmv.hu>

elmű hálózat

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

2. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

elmű hálózat

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Leírás	Mennyiség	10/2016. (II.14.) Kormányrendelet szerinti ár	10/2016. (II.14.) Kormányrendelet szerinti ár
1. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
2. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
3. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
4. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
5. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
6. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
7. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
8. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
9. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
10. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
11. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
12. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
13. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
14. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
15. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
16. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
17. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
18. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
19. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
20. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Audax: 2387531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281
 Telefon: 06-29-340-010 Fax: 06-29-344-518
 Web: <http://www.dpmv.hu>

elmű hálózat

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

2. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

elmű hálózat

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Leírás	Mennyiség	10/2016. (II.14.) Kormányrendelet szerinti ár	10/2016. (II.14.) Kormányrendelet szerinti ár
1. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
2. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
3. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
4. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
5. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
6. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
7. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
8. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
9. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
10. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
11. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
12. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
13. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
14. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
15. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
16. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
17. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
18. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
19. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft
20. Csatlakozási pont	1 db	29 300 000 Ft	29 300 000 Ft

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Audax: 2387531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281
 Telefon: 06-29-340-010 Fax: 06-29-344-518
 Web: <http://www.dpmv.hu>

elmű hálózat

1. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

2. csatlakozási pont:
 A csatlakozási pont a földvezeték kiépítéséhez szükséges a szomszédos ingatlan tulajdonosainak hozzájárulását kérjük.

Tervező:

Dunszt Ádám

okl. közlekedésmérnök, tervező

KÉ – KK 01-13983

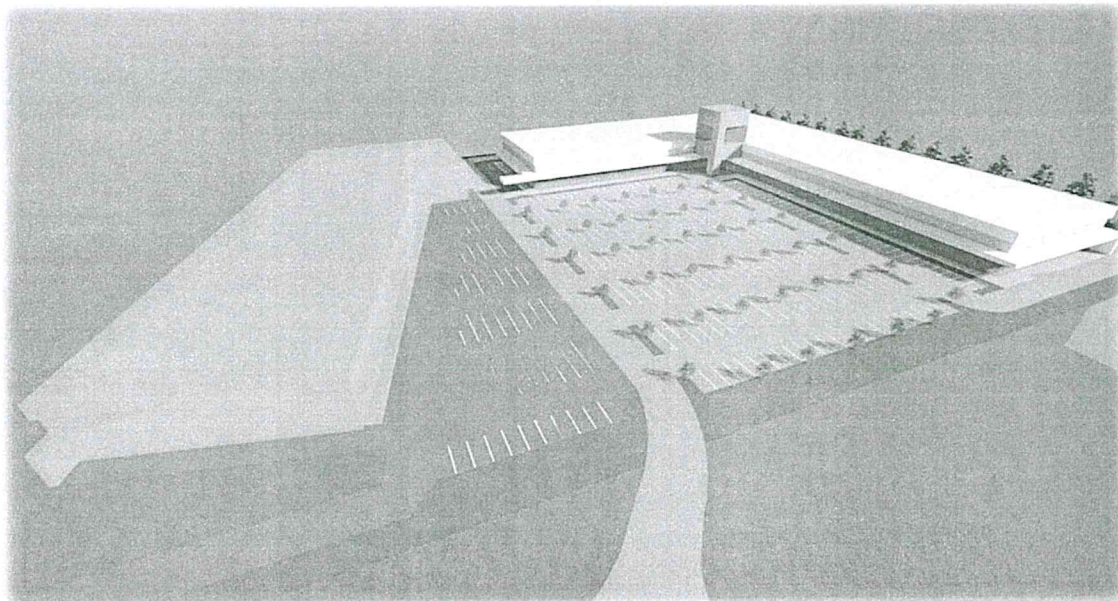
Tervszám: DA_021_05

Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat

Megbízó:

KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft.

1078 Budapest, Murányi u. 1. II. em. 7.



2021. május

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK.....	3
2. A PROJEKT KÖRNYEZETE, INFRASTRUKTÚRA JELENLEGI ÁLLAPOTA.....	3
2.1. Beruházás helyszíne	3
2.2. Tervezett létesítmény bemutatása.....	3
2.3. Közúthálózati elemek	4
3. FORGALMI VIZSGÁLAT	4
3.1. Forgalmi vizsgálat módszertana	4
3.2. Meglévő közúthálózati elemek forgalmi terhelése	5
3.3. Tervezett létesítmény által generált forgalom.....	6
3.4. Távlati közúti forgalmak meghatározása.....	7
4. TERVEZETT KÖRFORGALOM KAPACITÁSVIZSGÁLATA.....	8
4.1. Alkalmazott módszertan.....	8
4.2. Figyelembe vett forgalmak.....	8
4.3. Ágankénti kapacitászámítás.....	9
4.4. Eredmények	10
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	10
Melléklet.....	11

1. ELŐZMÉNYEK

A KONSTRUMA Mérnöki Iroda Kft. megbízásából elkészítettük Pécel településen tervezett kereskedelmi létesítményhez kapcsolódó közúti forgalmi vizsgálatot. A vizsgálat célja a tervezett beruházás által generált forgalom számítása, annak forgalmi hatásainak vizsgálata a kapcsolódó közúti infrastruktúrára, ideértve a Rákóczi úton és a Pesti úton (3103. j. országos közút) található körforgalmú csomópontok kapacitásvizsgálatát.

2. A PROJEKT KÖRNYEZETE, INFRASTRUKTÚRA JELENLEGI ÁLLAPOTA

2.1. Beruházás helyszíne

A tervezett beruházás helyszíne Pécel nyugati részén a közigazgatási határ közelségében a települést átszelő 80a számú vasútvonaltól északra helyezkedik el. A terület közúti megközelítése a Rákóczi úton, illetve a Pesti út (3103. j. országos közút) felől a vasúti pályát átívelő külön szintű átjárón (Vasúti átkelő út) keresztül lehetséges. A Rákóczi úton, illetve a Pesti úton nemrégiben egy-egy egysávos körforgalmú csomópont került kiépítésre. Előbbi körforgalom északi ágán keresztül lehet majd a tervezett kereskedelmi létesítményt megközelíteni.



1. ábra A fejlesztési terület elhelyezkedése

2.2. Tervezett létesítmény bemutatása

A fejlesztési területen tervezett kereskedelmi épület jellemzően Pécel település lakossági kiszolgálására valósulna meg. A terület megközelítése Pécel felől két irányból történik. A Pécel északi részén élő lakosok a Rákóczi út felől, míg a település déli részén élők a nemrégiben épített Vasúti átkelő úton át érik el a területet. Az előbbieken kívül számítani lehet Rákócscsaba felől a Rákóczi úton érkező vásárlók megjelenésére is. A létesítmény két ütemben valósulna meg. Jelen forgalmi vizsgálat az első ütemhez

kapcsolódóan került elvégzésre. Az megvalósuló üzlettípusok, illetve egysége a következők: élelmiszerüzlet, drogéria, divatáru, elektronika, barkács, posta, gyógyszertár, bankfiók, valamint étterem terasszal és játszótérrel. Az épülethez tervezett parkolóterület férőhelyszáma 320 db.

2.3. Közúthálózati elemek

A tervezett kereskedelmi létesítmény közvetlenül kapcsolódik a település helyi útjához a Rákóczi úthoz. A létesítmény megközelítésében még fontos szerepet kap a 3103. jelű 2x1 forgalmi sávú országos közút. Ez utóbbi biztosítja a Budapest, illetve M0 autópályára elérhetőségét a település irányából. Jelen terv készítésekor zajlik a Rákóczi út szilárd burkolatú kiépítése Rákócscaba irányába, mely egy új közúti kapcsolatot létrejöttét fogja jelenteni.

3. FORGALMI VIZSGÁLAT

3.1. Forgalmi vizsgálat módszertana

A forgalmi vizsgálat célja, hogy a tervezett létesítmény által generált közúti forgalom milyen hatással lesz a környező hálózati elemek kapacitására. A forgalomáramlás lebonyolódásának színvonalát a csomópontok alapvetően meghatározzák, így ezek teljesítőképességük vizsgálata kerül elvégzésre.

A forgalmi vizsgálat elvégzése minden esetben a jelenlegi forgalmi helyzet megismerésével kezdődik, melyről a rendelkezésre álló forgalmi adatokból, illetve mintavételes forgalomszámlálások elvégzésével kaphatunk információkat.

A csomópontok forgalmi teljesítőképességének vizsgálata távlati évre előrevevítve történik. A távlati évekre vonatkozó forgalmi adatokat jelen esetben két tényező befolyásolja. A távlati forgalmak egyrészt a természetes forgalomfejlődésből, másrészt pedig a tervezett beruházás által generált forgalmakból tevődnek össze. Az így előállt forgalmak alapján kerülnek elvégzésre a kapacitászámítások. A tervezett beruházás egy már meglévő körforgalom egyik - jelenleg csonka - ágába kerül bekötésre, így ennek a körforgalomnak a kapacitásvizsgálatát végezzük el. A hálózati és területi adottságoknak megfelelően szükséges további körforgalom vizsgálata is, mely Pesti úton (3103. j. út) található az előbbi körforgalomtól délre az újonnan létesült Vasúti átjáró út irányába. Így a vizsgálatot ezen csomóponttal kiegészítve végezzük el.

A forgalmi áramlatok és nagyságok távlati meghatározásánál figyelembe vettük Rákóczi út Rákócscaba felé történő kiépítését, hiszen egy új közúti kapcsolat minden esetben forgalomgeneráló hatással bír. A kapacitások meghatározásához a mértékadó forgalomnagyságot alkalmazzuk, így nagyobb biztonsági tartalékot teremtve a számítások során.

Figyelembe vett időtávok:

- 2021 – Jelen állapot
- 2023 – Tervezett beruházás megvalósulásának éve
- 2033 – Távlati év, melyre a kapacitásvizsgálatot végezzük

A vizsgálatok elvégzéséhez az alábbi előírások és kiadványok kerültek alkalmazásra:

- e-ÚT 02.01.31 Közutak távlati forgalmának meghatározása előrevelítési módszerrel
- e-ÚT 03.03.11 Körforgalmak tervezése
- Országos Közúti Adatbank (OKA) legfrissebb 2019. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalmi adatai
- MAÚT (Magyar Útügyi Társaság) Törvényszerűvégi tényezők vizsgálata

3.2. Meglévő közúthálózati elemek forgalmi terhelése

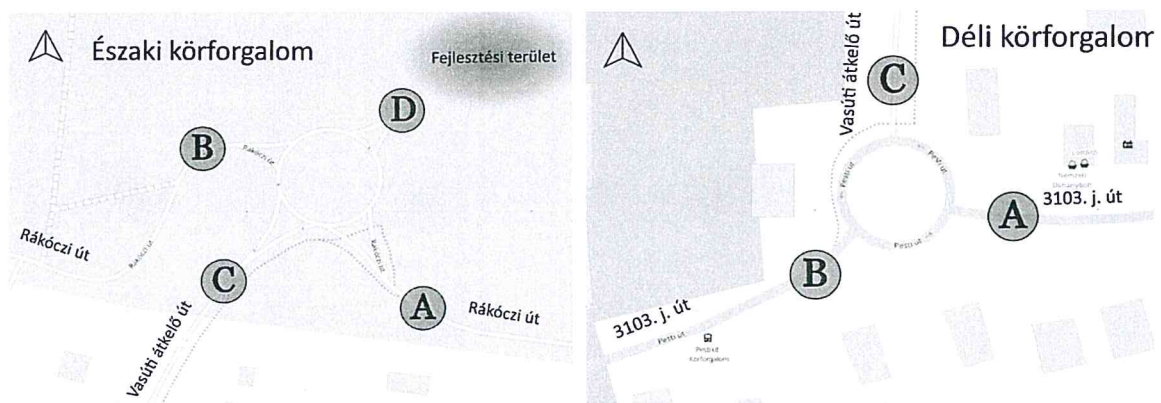
A fejlesztéssel érintett úthálózati elemek közül a 3103. j. országos közút esetében állnak rendelkezésre forgalmi adatok, melyet a Magyar Közút által kiadott Országos Közúti Adatbank (továbbiakban: OKA) tartalmaz. Az elérhető adatok múltbeli évből (2016.) felszorzással előállított forgalmi adatok.

A Rákóczi út esetében ilyen adatok nem állnak rendelkezésre.

Az érintett úthálózati elemek forgalomnagyságának meghatározásához közúti mintavételes forgalomszámlálást végeztünk, a rendelkezésre álló forgalmi adatok felülvizsgálata, illetve a belterületi utak hiányzó forgalmi adatainak megismerése céljából.

A forgalomszámlálás helyszínei:

- Pécel Rákóczi út – Vasúti átkelő út körforgalmú csomópontja
- Pécel 3103. j. országos közút (Pesti út) – Vasúti átkelő körforgalmú csomópontja
-



1. ábra Elvégzett forgalomszámlálás helyszínei és az egyes irányok alkalmazott jelölései

Az elvégzett forgalomszámlálás időpontja: 2021.05.18. (kedd).

A számlálás során rögzítésre került a reggeli és délutáni 2x2 órás időszak forgalma, mégpedig 7:00 – 9:00, illetve 15:00 – 17:00 között. A felmérések során az OKA járműkategóriák szerint jdb mértékegységben rögzítettük a járműveket. A felmért eredményeket jelen dokumentáció melléklete tartalmazza.

A felmért adatokból az átlagos napi forgalom meghatározásához a MAÚT Törvényszerűvégi tényezők vizsgálata c. kiadványában szereplő módszertant használtuk fel.

Forgalomnagyságok

Az országos közúti adatban (OKA) legfrissebb 2019. évre publikált közúti forgalmi adatai alapján a 3103. jelű út átlagos keresztmetszeti Átlagos Napi Forgalma (ÁNF) 12.956 jdb/nap, illetve 13.566 E/nap. A mértékadó órai keresztmetszeti forgalom egységjárműben kifejezett értéke 1221 E/óra.

Közút száma (irány)	Összes forgalom		Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú jármű
	[j/nap]	[E/nap]			egyes	csuklós	közepes nehéz	nehéz	pótkocsi	nyerges	speciális			
	[j/nap]													
3103 ¹	12956	13566	10301	1804	93	152	87	172	19	124	0	142	58	4
3103 ² (A)	14505	14934	12506	1460	73	162	87	79	15	30	0	56	35	3
3103 ³ (B)	17502	17969	15205	1686	60	162	109	113	15	36	0	70	38	8
Vasúti átkelő út ⁴ (C)	5511	5603	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6
Rákóczi út ⁵	5120	5162	4654	384	13	0	12	26	0	4	0	19	3	6

2. táblázat Átlagos Napi Forgalmi adatok, keresztmetszetben (jdb/nap)

Ahogy a fenti táblázatból látható a 3103. j. út esetében az OKA adatbázistól kissé nagyobb mértékű forgalomnagyságot mértünk, a kapacitászámítások során a forgalomszámlálás során mért adatokkal dolgozunk.

Az északi körforgalmi csomópont esetében Rákoscsaba irányába felémért forgalom döntő hányada építési forgalomból képezte, melyet a fenti táblázatban nem szerepeltettünk.

3.3. Tervezett létesítmény által generált forgalom

A tervezett kereskedelmi létesítmény által generált forgalom meghatározását az alábbi metodika szerint határoztuk meg.

Kiinduló adatként a tervezett 320 férőhelyes parkolóterületet vettük alapul. A parkolóhely egyszeri teljes feltöltődésének idejét és a vásárlások átlagos időtartamát figyelembe véve a legnagyobb óras forgalomra 400 személygépjármű/óra érték adódik.

Ezen kívül becsléssel figyelembe vettük még az áruszállításhoz kapcsolódó forgalmat is az alábbiak szerint:

Kistehergépjárművek 150 jdb/nap, közepesen nehéz tehergépjárművek 20 db/nap, nehéz tehergépjármű 10 db/nap, pótkocsi tehergépjármű 10 db/nap.

A személygépkocsik esetében a forgalom irányultságát tekintve 3 irányt határoztunk meg. Két irányt Pécel település felé a harmadik irányt pedig Rákoscsaba irányába (feltételezve a jelenleg építés alatt lévő út kapcsolat megvalósulását). Pécel esetében a forgalom egy részét a Rákóczi út, a másik részét a Vasúti átkelő út irányában osztottuk szét 42-42%-ban. A maradék 16%-ot Rákoscsaba irányába feltételeztük.

A teherforgalom esetében feltételeztük, hogy az az M0 autóút felé irányul a Vasúti átjáró úton, illetve a 3103. j. úton keresztül.

A fentiek alapján az alábbi forgalmakkal számoltunk:

¹ OKA 2019-es kiadvány adata (2016-os mérésből felszorzással előállítva)
^{2,3,4,5} 2021. május 18-án elvégzett forgalomszámlálásból számított forgalmi adatok

Járműkategória	forgalom- nagyság	Pécel (Rákóczi út)	Pécel (Vasúti átkelő út)	Rákoscaba irány
	jdb/nap	jdb/nap	jdb/nap	jdb/nap
Személygépkocsi	3200	1344	1344	512
Megoszlás (%)	100%	42%	42%	16%
Kistehergépkocsi	150	-	150	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-
Közepesen nehéz tgg.	20	-	20	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-
Nehéz tgg.	10	-	10	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-

3. táblázat Tervezett kereskedelmi létesítmény által generált becsült forgalmak és irányonkénti áramlatok megoszlása

A fentiek alapján mindkét körforgalomra vonatkozóan kapacitászámítást végeztünk a beruházás várható időtartamát követő 10 évre előre vetített forgalmi értékekkel.

3.4. Távlati közúti forgalmak meghatározása

A megbízói adatszolgáltatást szerint a tervezett kereskedelmi létesítmény megvalósulása 2023. évben várható. A távlati éveket az előbb említett körforgalmak kapacitászámítási előírásai alapján +10 évre előre vetítve határoztuk meg 2033 évre vonatkozóan.

A fentiek alapján a távlati évekre számolt keresztmetszeti forgalomnagyságokat, figyelembe véve a fejlesztés által generált forgalmakat is, az alábbi táblázat tartalmazza.

Út	Év	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz, egyes	Autóbusz, csuklós	Közepesen nehéz tgg.	Nehéz tgg.	Pótkocsis tgg.	Nyerges tgg.	Speciális tgg.	Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes jármű
		(jdb/nap)												
3103. j. út (A)	2021	12506	1460	73	162	87	79	15	30	0	56	35	3	14505
	2023	15952	1490	74	164	90	81	15	31	0	57	35	3	17992
	2033	16954	1603	82	181	105	96	18	37	0	60	35	3	19713
3103. j. út (B)	2021	15205	1686	60	162	109	113	15	36	0	70	38	8	17502
	2023	15518	1821	61	164	133	127	25	38	0	71	38	8	18004
	2033	16690	1951	68	181	153	148	28	44	0	74	38	8	19383
Vasúti átkelő út (C)	2021	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6	5511
	2023	8188	567	13	0	60	82	10	6	0	19	3	6	8954
	2033	8604	602	14	0	68	95	10	7	0	20	3	6	9428
Rákóczi út (A)	2021	4654	384	13	0	12	26	0	4	0	19	3	6	5120
	2023	6594	392	13	0	13	27	0	4	0	19	3	6	8413
	2033	6991	421	14	0	15	32	0	4	0	20	3	6	8850
	2021	245	74	0	0	27	44	0	2	0	0	0	0	392

Rákóczi út (B)	2023	1762	75	0	0	28	45	0	3	0	0	0	0	2425
	2033	1857	81	0	0	33	53	0	3	0	0	0	0	2539
Vasúti átkelő út (C)	2021	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6	5511
	2023	8188	567	13	0	60	82	10	6	0	19	3	6	8954
	2033	8604	602	14	0	68	95	10	7	0	20	3	6	9428
Kereskedelmi épület (D)	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	3200	100	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0	6540
	2033	3200	100	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0	6540

4. táblázat Távlati becsült forgalomnagyságok keresztmetszetben egyes időtávokra vonatkozóan

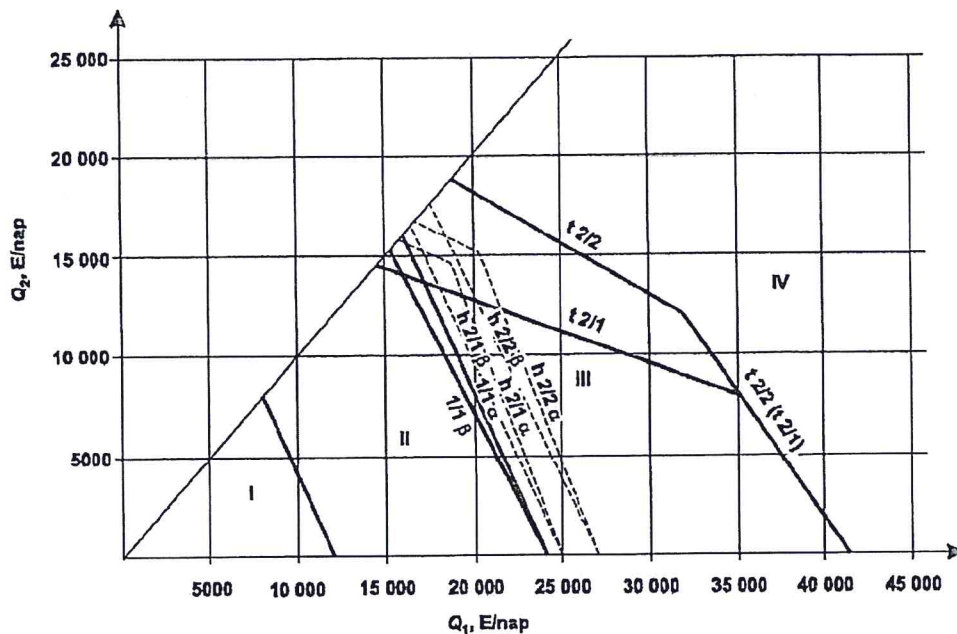
4. TERVEZETT KÖRFORGALOM KAPACITÁSVIZSGÁLATA

4.1. Alkalmazott módszertan

Az érintett körforgalmak kapacitászámítását az e-ÚT 03.03.11 számú Körforgalmak tervezése c. Útügyi Műszaki előírásban foglaltak szerint végeztük el.

Első lépésben közelítő kapacitás-ellenőrzést végzünk, ennek eredményétől függően elvégezzük a csomóponti ágankénti kapacitászámításokat.

A fenti útmutató F 6/2. ábra alapján a közelítő kapacitás-ellenőrzést.



2. ábra Körforgalmú csomópontok kapacitása

A feni ábrán szereplő vízszintes tengely az adott körforgalom két legforgalmasabb ágának összege, a függőleges pedig a többi csomóponti ág összegének a forgalmát jelenti.

4.2. Figyelembe vett forgalmak

A körforgalomba belépő forgalomnagyságokat fő-és mellékirány (forgalomnagyság szerinti) bontásban szükséges vizsgálni.

A távlati éveknek megfelelően az alábbi forgalomnagyságokat vettük figyelembe:

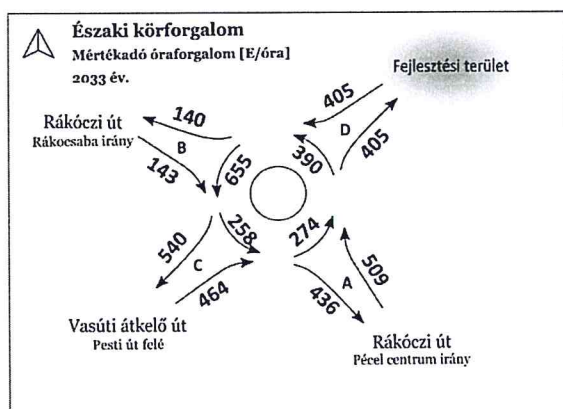
	Irány	2033
		E/nap
Északi körforgalom	A	4830
	B	1333
	C	4437
	D	3295
	<i>Két legnagyobb forgalmú ág összes forgalma:</i>	9267
	<i>További ágak összes forgalma:</i>	4628
Déli körforgalom	A	10061
	B	9652
	C	5208
	<i>Két legnagyobb forgalmú ág összes forgalma:</i>	19713
	<i>További ágak összes forgalma:</i>	5208

5. táblázat Közeli kapacitászámítás-ellenőrzéshez felhasznált forgalmi értékek

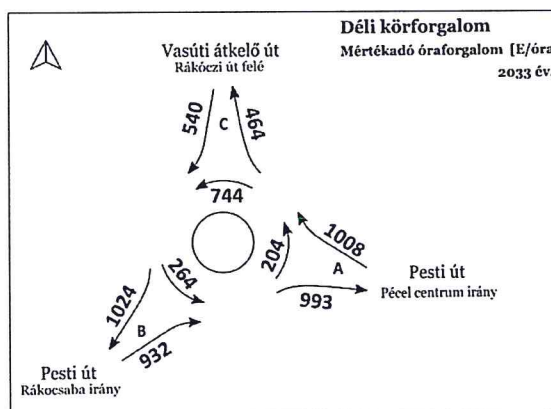
A fenti táblázatban szereplő adatok alapján az F.6/2. ábra szerint a körforgalom terhelése a II. szektorba esik, tehát ágankénti kapacitászámítást kell végezni. A körforgalom kialakítása az egysávos körforgalom alkalmazhatóságának szektorába esik.

4.3. Ágankénti kapacitászámítás

A körforgalmak ágainak azonosítására a már korábban is alkalmazott jelöléseket használjuk. A kapacitászámítás alapja az egyes irányokban lebonyolódó forgalmak Mértékadó óraforgalma E/óra (egységjármű/óra) mértékegységben.



3. ábra Északi körforgalom távlati mértékadó óraforgalma



4. ábra Déli körforgalom távlati mértékadó óraforgalma

A körforgalom ágankénti kapacitásszámítása és eredményei az alábbi táblázatban láthatóak.

Belépő ág jele	F _{KÖR} körpálya forgalma [E/h]	C _a Torkolati alapkapa [E/h]	L _i Elválasztó sziget fejlesztésé [E/h]	F _{KI} kilépő forgalom [E/h]	Gyalogos forgalom G	C Torkolati kapacitás [E/h]	F _{BE} belépő forgalom [E/h]	Kapacitástartalék		X Kapacitás kihasználtság	E 95%-os sorhossz	L	tv Átl. Várakozási idő [s]	szolgáltatási szint
								CR, BE [E/h]	%					
A	274	1224	5,6	436	0,98	1178	509	669	131,4	0,43	2,1	13	5	A
B	655	903	3,8	140	0,98	873	143	730	511,8	0,16	1,0	6	4	A
C	258	1240	5,3	540	0,98	1182	464	718	154,9	0,39	1,9	11	3,8	A
D	390	1116	5,9	405	0,98	1079	405	674	166,5	0,38	1,5	9	5,1	A

6. táblázat Északi körforgalom ágankénti kapacitásszámítása

Belépő ág jele	F _{KÖR} körpálya forgalma [E/h]	C _a Torkolati alapkapa [E/h]	L _i Elválasztó sziget fejlesztésé [E/h]	F _{KI} kilépő forgalom [E/h]	Gyalogos forgalom G	C Torkolati kapacitás [E/h]	F _{BE} belépő forgalom [E/h]	Kapacitástartalék		X Kapacitás kihasználtság	E 95%-os sorhossz	L	tv Átl. Várakozási idő [s]	szolgáltatási szint
								CR, BE [E/h]	%					
A	204	1296	4,7	993	0,98	1183	1008	175	17,4	0,85	11,0	66	19	B
B	264	1235	4,6	1024	0,98	1121	932	189	20,2	0,83	10,2	61	17	B
C	744	841	8,6	467	0,98	842	543	299	55,1	0,64	5,1	31	11	B

7. táblázat Déli körforgalom ágankénti kapacitásszámítása

4.4. Eredmények

Az elvégzett kapacitásszámítás alapján a körforgalmak minősítése azok ún. szolgáltatási szintjeik alapján történik. Az északi körforgalom szolgáltatási szintje „**A**” minősítésű. Ez a következőket jelenti:

A belépéseknél várható átlagos várakozási idő kevesebb, mint 10 másodperc, szinte teljesen akadálymentes a be- és áthaladás. Kiváló forgalomminőség jellemző és nem várható sorképződés.

A déli körforgalom szolgáltatási szintje „B” minősítésű, mely a következőket jelenti:

A belépéseknél várható átlagos várakozási idő nem több, mint 20 másodperc, csak igen kismértékű hátráltatás jellemző. Jó forgalomminőség és alig kialakuló sorképződés várható.

A fenti vizsgálat alapján mindkét körforgalom kapacitása megfelelőnek bizonyul a távlati időben várható forgalmak esetében is.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

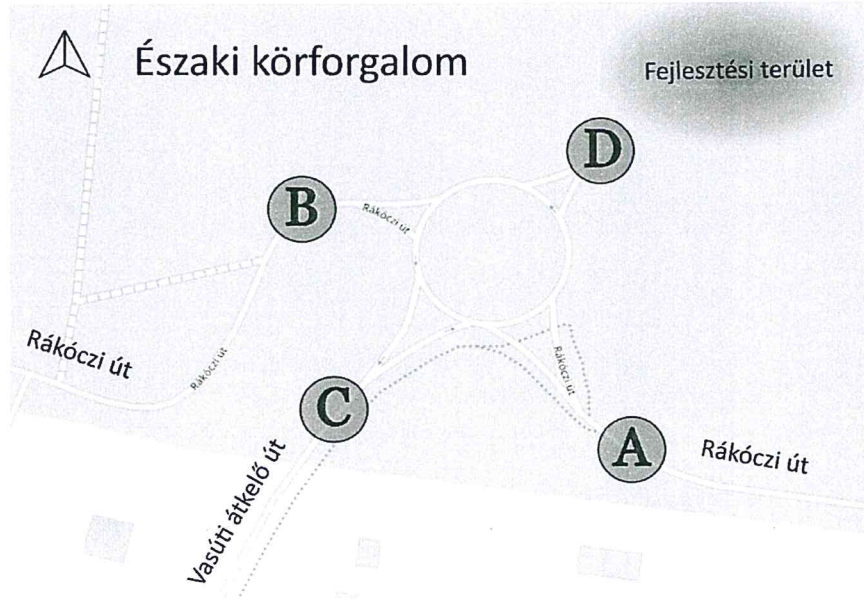
Pécel település ÉNY-i határában tervezett kereskedelmi létesítményhez készült jelen forgalmi vizsgálat eredményei alapján az alábbi megállapításokat és javaslatokat tesszük:

- a fejlesztés által generált forgalomnagyságot a meglévő és várható egyéb forgalmakkal együtt figyelembe véve az érintett északi és déli körforgalmú csomópontok megfelelő szolgáltatási szinten lesznek képesek lebonyolítani.
- javasoljuk a tervezett kereskedelmi létesítmény megnyitását követően ellenőrző forgalomszámlálást végezni.

Melléklet

Forgalomszámlálási eredmények

Északi körforgalom



Irány:		A-B											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:15	7:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:30	7:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:45	8:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:00	8:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:15	8:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:30	8:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:45	9:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:00	15:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:15	15:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:30	15:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:45	16:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:00	16:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:15	16:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:30	16:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:45	17:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

8. táblázat Északi körforgalom A-B irány (jdb)

Irány:		A-C											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	74	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:15	7:30	66	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:30	7:45	67	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:45	8:00	67	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:00	8:15	67	6	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
8:15	8:30	51	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:30	8:45	47	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:45	9:00	49	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:00	15:15	29	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:15	15:30	35	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
15:30	15:45	52	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
15:45	16:00	43	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:00	16:15	51	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:15	16:30	44	5	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
16:30	16:45	47	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:45	17:00	46	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

9. táblázat Északi körforgalom A-C irány (jdb)

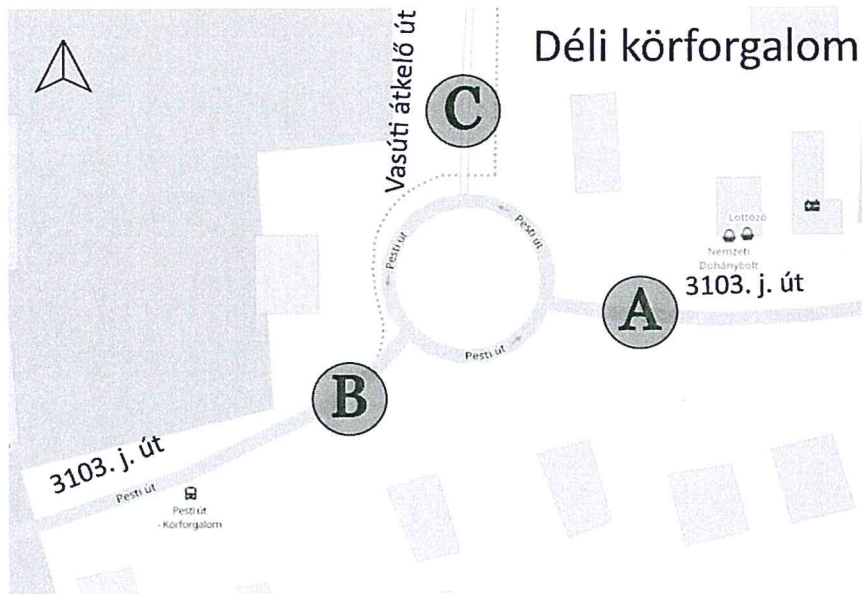
Irány:		B-A											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:15	7:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:30	7:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7:45	8:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:00	8:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:15	8:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:30	8:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:45	9:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:00	15:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:15	15:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:30	15:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:45	16:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:00	16:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:15	16:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:30	16:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:45	17:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

10. táblázat Északi körforgalom B-A irány (jdb)

Irány:		B-C											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	4	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
7:15	7:30	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
7:30	7:45	4	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
7:45	8:00	4	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
8:00	8:15	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:15	8:30	3	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
8:30	8:45	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
8:45	9:00	3	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
15:00	15:15	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
15:15	15:30	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
15:30	15:45	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:45	16:00	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
16:00	16:15	3	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0
16:15	16:30	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
16:30	16:45	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:45	17:00	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0

11. táblázat Északi körforgalom B-C irány (jdb)

Déli körforgalom



Irány:		A-B											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	184	22	1	2	5					1		
7:15	7:30	181	24	1	2	3	2						
7:30	7:45	192	23	2	2		1		1		1		
7:45	8:00	151	9	0	2								
8:00	8:15	170	17	1		3	2		1		2		
8:15	8:30	108	15	0	2	1	0		1		2	1	
8:30	8:45	103	14	1	1	5	3					0	
8:45	9:00	86	16	0	2	2	1		1			1	
15:00	15:15	58	10	1	2		1				1		
15:15	15:30	62	5	0	2						1		
15:30	15:45	96	17	0	2								
15:45	16:00	75	18	1	1							3	
16:00	16:15	75	15	0	2		1		1			1	
16:15	16:30	91	9	2	1		0				1	2	
16:30	16:45	83	6	0	2	1	2						
16:45	17:00	62	9	1	1		1						

12. táblázat Déli körforgalom A-B irány (jdb)

Irány:		A-C											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	4	1	1									
7:15	7:30	3	4										
7:30	7:45	8				1	1						
7:45	8:00	5	1										
8:00	8:15	10	1										
8:15	8:30	15	4	1			1						
8:30	8:45	6	1										
8:45	9:00	11	2			1							
15:00	15:15	10	3										
15:15	15:30	8	2										
15:30	15:45	14	1	1									
15:45	16:00	8	2										
16:00	16:15	15											
16:15	16:30	16		1									
16:30	16:45	17					1						
16:45	17:00	12	2										

13. táblázat Déli körforgalom A-C irány (jdb)

Irány:		B-A											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	44	6	1	1	1							1
7:15	7:30	64	20	1	2	0			1		1	0	
7:30	7:45	81	13	0	2	0	1		0		0	1	
7:45	8:00	95	12	1	2	1		1	1		2	0	
8:00	8:15	89	11		1	1	2		2				
8:15	8:30	69	15		2	2							
8:30	8:45	79	10	1	1								
8:45	9:00	53	7		1		2						
15:00	15:15	72	18		2			3					
15:15	15:30	128	17		2						1		
15:30	15:45	116	15	1	1	1	0	0	0	0	2	0	0
15:45	16:00	157	18	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
16:00	16:15	156	19	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
16:15	16:30	169	16	0	2	1	1	0	1	0	2	0	0
16:30	16:45	182	11	1	2	0	0	1	0	0	1	2	0
16:45	17:00	194	27	0	1	1	1	0	0	0	2	2	0

14. táblázat Déli körforgalom B-A irány (jdb)

Irány:		B-C											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	12	1			1	1						
7:15	7:30	18	3			0	2						1
7:30	7:45	18	3			0							
7:45	8:00	23	3			1							
8:00	8:15	19	6				1						
8:15	8:30	14	3				0						
8:30	8:45	19	2				1						
8:45	9:00	14	1				1				1		
15:00	15:15	18	3					0					
15:15	15:30	38	3			1	1				1		
15:30	15:45	45	4			1	2						
15:45	16:00	38	9			1	1						
16:00	16:15	31	6			0	1					1	
16:15	16:30	50	5			0	0						
16:30	16:45	61	4			0	0						
16:45	17:00	57	3			0	0		1		1		

15. táblázat Déli körforgalom B-C irány (jdb)

Irány:		C-A											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	9											
7:15	7:30	9											
7:30	7:45	9	2										
7:45	8:00	13											
8:00	8:15	15	3										
8:15	8:30	9	2				1						
8:30	8:45	12	1				1						
8:45	9:00	10	0			1	1						
15:00	15:15	10	2										
15:15	15:30	14											
15:30	15:45	5	1										
15:45	16:00	12	1										
16:00	16:15	15											
16:15	16:30	13	2								1		
16:30	16:45	14	2										
16:45	17:00	9											

16. táblázat Déli körforgalom C-A irány (jdb)

Irány:		C-B											
Időközök		Járműosztály											
		SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKTGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	LASSU
7:00	7:15	69	7			1							
7:15	7:30	60	9			1							
7:30	7:45	61	4			1							
7:45	8:00	57	2				1						
8:00	8:15	56	4								1		
8:15	8:30	45	2			1							
8:30	8:45	37	6										
8:45	9:00	42	3										
15:00	15:15	20	3			1							
15:15	15:30	23	3				1				1		
15:30	15:45	50	1								1		1
15:45	16:00	33	3				2						
16:00	16:15	39	3				2		1				
16:15	16:30	33	4				1						
16:30	16:45	35	3										
16:45	17:00	39	2			1							

17. táblázat Déli körforgalom C-B irány (jdb)

Köt. váll:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

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

másrészről

(B) **BARALLA Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12., Cégjegyzékszám: 01-09-379801, Statisztikai számjele: 29034639-6810-113-01, Adószáma: 29034639-2-42, Képviseli: Bajusz Péter ügyvezető önállóan), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”

harmadrészről

(C) **Dr. Békési Béla** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(D) **Csorba Imre** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(E) **Dobrocsi Lászlóné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(F) **Kovács János** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(G) **Kovács Jánosné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(H) **Pappné Töreki Margit Erzsébet** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(I) **Rosza Csaba István** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(J) **Bazsó Beáta Mária** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

(K) **Bazsó Attiláné** (Születési családi és utóneve: , Születési helye, ideje: , Anyja neve: , Személyi azonosító jele: , Lakcíme: , Adóazonosító jele: , Állampolgársága: ,

- (L) Rosza Istvánné (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
, Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (M) Káposztár Erzsébet (Születési helye, ideje: _____, Anyja neve: _____
Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____, Adóazonosító jele: _____
Állampolgársága: _____),
- (N) Sörös Viktor (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
, Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (O) Sziráki Judit Irén (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
, Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (P) Sziráki Zsuzsanna (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
, Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),
- (Q) Szökrön Károly Péterné (Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____
Anyja neve: _____, Személyi azonosító jele: _____, Lakcíme: _____
, Adóazonosító jele: _____, Állampolgársága: _____),

mint tulajdonosok, a továbbiakban (A)-(Q) alattiak együttesen: „Tulajdonosok” - együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) számú határozata alapján; az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel, külterület
- a) **0365/127 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 2.597 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Káposztár Erzsébet,
- b) **0365/177 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.174 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dobrocsi Lászlóné,
- c) **0365/178 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 1.475 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Sörös Viktor,
- d) **0365/179 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.169 m² alapterületű ingatlan, melynek 2/6 arányú tulajdonosa Bazsó Attiláné, 2/6 arányú tulajdonosa Rosza Istvánné, 1/6 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli, 1/6 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária, melyet Rosza Istvánné özvegyi joga terheli,
- e) **0365/180 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.179 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Csorba Imre,
- f) **0365/181 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 6.185 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Pappné Töreki Margit Erzsébet,
- g) **0365/182 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 12.426 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Rosza Csaba István, 1/2 arányú tulajdonosa Bazsó Beáta Mária,
- h) **0365/190 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 4.752 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Zsuzsanna, 1/3 arányú tulajdonosa Sziráki Judit Irén, 1/3 arányú tulajdonosa Szökrön Károly Péterné,

- i) **0365/193 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 2.918 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Dr. Békési Béla,
- j) **0365/194 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 1.423 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
- k) **0365/196 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 4.101 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/2 arányú tulajdonosa Kovács János, 1/2 arányú tulajdonosa Kovács Jánosné,
- és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok** (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait az 1. sz. alatt mellékelt vázrajz tartalmazza.

- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, , közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása (beleértve az Önkormányzat általi tulajdonba vételéig történő működtetését), melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket az Önkormányzat a saját forrásai mellett a Fejlesztő által rendelkezésre bocsátott szerződés szerinti anyagi támogatás felhasználásával 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. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére **Fejlesztő és a 9. pontban meghatározott jogutódja köteles, így a Tulajdonosok a Fejlesztő, illetőleg jogutódja teljesítésért nem felelnek, helytállási kötelezettségük nincsen.**
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** a Fejlesztő által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása ahogy azt a Szerződés további részei tartalmazzák.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen építési telek/telek létrehozása és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-SZ/5) építési övezeti besorolásban az ott megengedett rendeltetési célú hasznosítás (a továbbiakban: **Gazdasági terület**) kialakítása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

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

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén (önerőből vagy más külső - befektetői, pénzügyi vagy pályázati - forrásból) végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az Ingatlanoknak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben jelen Szerződésben foglaltakon túl 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. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját költségen történő megvalósítása.

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

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

Az Ingatlanok vízellátásához ki kell építeni egy új vezeték a Szondi utcától a tervezési területig. Szükséges vezeték átmérő DN200. Ezen a szakaszon egy azbeszt vezeték található, melyet az új vezeték váltana ki. A kiváltandó szakaszon a fogyasztói lekötések és egyéb csatlakozásokat újra ki kell alakítani, melyek költségét Fejlesztő köteles viselni.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül – tehát Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges - a vízellátáshoz is szükséges kettő darab (2 db.) vízvételi kutat létesít.

Az Ingatlanok szennyvízelvezetéséhez egy DN300-as vezeték kell kiépíteni a projekt telkétől a Damjanich utcánál lévő aknáig, valamint az ott lévő aknát újra kell építeni. Akna mélysége, melybe a vezeték kell vinni 4m. A vezeték kialakításának, a bekötésekkel és útpálya helyreállításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni. A szennyvízelvezetés biztosításához a szennyvíztisztító telepre szükséges különösen 1db hideg tartalék szivattyú valamint 1db mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna, melynek alaprajzi mérete 5m×5m, mélysége 3,5 m, és az előkezelőt a meglévő hálózatba kell kötni, melyeket Fejlesztő hozzájárulásának felhasználásával és saját források biztosításával, ha az szükséges **az Önkormányzat köteles** megvalósítani az 5.1. c) és d) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítése esetén az 5.1. b) és e) pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 1 éven belül. A Fejlesztés külső oltóvízének biztosítására telken belül egy tűzvíz tározó létesül.

Csapadékvíz elvezetés: Az Ingatlanokon az épületekről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizet telken belüli záportározóba és vízlevezető árkokba vezetik szikkasztás céljából. A parkolókról lefolyó olajos csapadékvíz szintén a záportározóba kerül, előtte egy olajfogón keresztül vezetve kerül tisztításra. A csapadékvízlevezetés fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

Épületvillamossági ellátás: A közműszolgáltató nyilatkozata szerint az elektromos ellátás hálózatfejlesztéssel biztosítható/kialakítható. A hálózatfejlesztés a Damjanich utcában lévő 11297 üzemviteli oszlopon lévő oszlopkapcsoló átépítését, ezt követően a 0365/135 hrsz.-ú úton lévő 7772194 oszlopon új oszlopkapcsolót elhelyezését jelenti, melyből a középfeszültségű földkábel kell a telekhatárig elvezetni. A telekhatáron a fogadó és mérőberendezést kell elhelyezni, ezt követően a megfelelő teljesítményű transzformátorállomás alakítja át a közepes feszültséget kiefeszültséggé. A csatlakozás kivitelezése előtt a csatlakozás pontos műszaki tartalmát meg kell tervezni kivitelezési terv szinten, melyet engedélyeztetni kell. Az elektromos energia ellátás fentiek szerinti tartalmú megvalósításának költségét Fejlesztő köteles viselni.

Gázellátás: A gázellátás műszaki megoldásának és gazdasági feltételeinek tisztázására a szolgáltatóval szerződéskötés/kontingens növelési eljárás szükséges. A gázellátás költségét Fejlesztő köteles viselni.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy a Fejlesztési területen kialakítandó utak és járda építésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 90

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 jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: Költségek) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő legkésőbb a tulajdonba adásról szóló okirat aláírását követő 90 (kilencven) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani.

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

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

- 4.5. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a **belterületbe vonás** ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását – 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.

- 4.6. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követően a 4.7. pont szerinti tartalommal a 314/2012 Korm.r. 32.§ (6) c) pont alapján az Ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, amelyre tekintettel a Fejlesztési Terület szabályozásának módosítását az Önkormányzat a HÉSZ módosítását tárgyalásos eljárás keretében a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint vállalja, hogy elfogadásra a **Képviselő-testület elé terjeszti**.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzatnak a HÉSZ módosításának érdekében szükséges, igazolt költsége merül fel, azt a Fejlesztő az Önkormányzat részére megtéríti, ide értve a településtervező díját is.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy jelen Szerződés teljesítése és különösen a HÉSZ célzott módosítása során szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma

megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.7. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti **véleményezési eljárást** követően legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ ezzel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

Az Önkormányzat és Fejlesztő rögzítik azt is, hogy amennyiben egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás a tervezett SZT és HÉSZ módosításának tartalma tekintetében, az Önkormányzat és Fejlesztő a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 45 (negyvenöt) napos határidővel felmondani.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.7. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

4.7. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

Kereskedelmi-szolgáltató területek övezet: (Gksz-SZ/5);	
Beépítési mód:	szabadon álló
Telekméret minimuma:	1.000 m ²
Maximális építménymagasság:	15,0 m
Legkisebb zöldfelület:	20 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	55 %
Szintterületi mutató legfeljebb:	2,0
Előkert legkisebb mérete:	10 m

Közművesítés mértékének az előírása

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a beépítésre szánt területen biztosított a teljes közműellátás,

A kereskedelmi-szolgáltató területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

- (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - igazgatási, iroda- és szociális épület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportépület és -építmény,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként - a Gksz-SZ/1 övezet kivételével,
 - lakó funkció, lakás az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án, de legfeljebb 150 m² hasznos alapterülettel és legfeljebb egy rendeltetési egységben létesíthető, az építési övezet táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

- (3) *A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.*
- (4) *Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.*
- (5) *Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.*
- (6) *A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.*
- (7) *Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv telepítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (8) bekezdésben előírtakat.*
- (8) *A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:*
 - a) *állattartó épület, állatkifutó,*
 - b) *trágyatároló, komposztáló,*
 - c) *ömlesztettanyag-tároló.*
- (9) *Lakóterülettel szomszédos telekhatártól a lakóterület felé legalább 10,0 m szélességben kétszintes, és ezen belül legalább 3,0 m szélességben háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.*

4.8. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges utat saját költségén teljes körűen biztosítja. Ennek megfelelően amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő **körforgalom Fejlesztési Terület felé eső ága** nem éri el a Fejlesztési Területet, az út kialakításához szükséges ingatlan (ingatlanrész) tulajdonjogát az Önkormányzat nem köteles megszerezni, így az út építéséhez szükséges feltételeket Fejlesztő köteles megteremteni, különösen a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő köteles beszerezni. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a részben a 0365/195 hrsz-ú ingatlanon lévő körforgalom és a 0365/195 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonába kerül, az Önkormányzat a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges útépítés érdekében a tulajdonosi hozzájárulást Fejlesztő felhívását követő 30 napon belül kiadja, ugyanakkor az út megépítését Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, valamint az út megépítésével kapcsolatban Fejlesztő – jogcímtől függetlenül – az Önkormányzattól megtérítést nem követelhet, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl az Önkormányzat közérdekű céljainak (a 4.1. pont szerinti kutak fúrása és a szennyvíztisztító telepre szükséges tartalék szivattyú valamint mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna létesítése) előmozdítására, négy részletben, összességében **100.000.000 Ft, azaz százmillió forint településfejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat részére a ... Banknál vezetett ... sz. számlára történő utalással az alábbiak szerint:
 - a) **5.000.000 Ft-t** a jelen Szerződés aláírását és a HÉSZ módosítására vonatkozó eljárás megindításáról szóló Önkormányzati értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
 - b) **15.000.000 Ft-t** a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a „plázastop” felmentésről szóló döntés (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal szakhatósági hozzájárulása) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,
 - c) **10.000.000 Ft-t** termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül,

- d) **50.000.000 Ft-t** a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a vízellátás körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező hatósági döntés Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül, végül
- e) **20.000.000 Ft-t** a 4.1. pontban meghatározott, az Önkormányzat által a szennyvízelvezetés körében vállalt munkálatok elvégzéséhez a jogerős építési engedély (beleértve: útépítési közlekedési, belső útépítési, vízjogi létesítési engedély, szükség esetén vezetékjogi engedély, amely engedélyek magukba foglalják valamennyi szükséges és érintett hatóság, szakhatóság, közüzemi szolgáltató, közmű és az eljárásba bevont más szervezetek végleges hozzájárulását) Fejlesztő általi kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül.
- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. fejezetben szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától (ide nem értve a hatálybalépéshez szükséges feltételek teljesítését), vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.
- 5.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy
- a) a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat véglegessé válását megelőző 5. napig Fejlesztő a Szerződést felmondhatja;
- b) amennyiben a Fejlesztési Területbe tartozó Ingatlanokra a termőföld véglegesen más célú hasznosítását engedélyező határozat **2022. december 31. napjáig nem kerül kiadásra, úgy a Szerződés megszűnik;**
- c) az a) vagy b) pontban foglaltak bekövetkezése esetén
- (i) az Önkormányzat az 5.1. a) pontban meghatározott 5.000.000 Ft-ot nem köteles Fejlesztő részére visszafizetni,
- (ii) az Önkormányzat jogosult és köteles a **HÉSZ-t és a TSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszasorolásra, mely esetben a Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, a Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- (iii) az Önkormányzat köteles a Fejlesztési Terület Ingatlanairól a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését** kezdeményezni a feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül, Fejlesztő költségviselése mellett.

6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján az **Ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik az Önkormányzat javára. Tulajdonosok, az Önkormányzat és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének**

ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez az Önkormányzat javára. A Szerződés, a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

6.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. fejezet szerinti településfejlesztési hozzájárulás teljesítése érdekében összesen **100.000.000 Ft**, azaz Százmillió forint értékben, öt garancialevéllel biztosítékot nyújt az Önkormányzat javára **bankgarancia** formájában, melyet Fejlesztő a 4.7. pontba foglalt HÉSZ módosítást tárgyaló Képviselő-testületi ülés napját megelőző napjáig köteles az Önkormányzat részére átadni. A biztosíték megfelelő, ha

I. az 5.1. a) pont esetén

- a) 5.000.000 Ft-ra, azaz Ötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

II. az 5.1. b) pont esetén

- a) 15.000.000 Ft-ra, azaz Tizenötmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

III. az 5.1. c) pont esetén

- a) 10.000.000 Ft-ra, azaz Tízmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

IV. az 5.1. d) pont esetén

- a) 50.000.000 Ft-ra, azaz Ötvenmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

V. az 5. e) pont esetén

- a) 20.000.000 Ft-ra, azaz Húszmillió forintra szól,
- b) korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
- c) futamideje (érvényessége) 2025. december 31.

A futamidő leteltével a pénzügyi intézmény által vállalt garancia automatikusan megszűnik, függetlenül attól, hogy azok eredeti példánya a pénzügyi intézményhez visszajuttatásra kerül-e, vagy sem.

Fentiekén túlmenően a pénzügyi intézmény által vállalt garancia levélnek tartalmaznia kell azt, hogy a pénzügyi intézmény kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, Fejlesztő vagy más személy esetleges kifogását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a pénzügyi intézmény saját kötelezettsége alapján a megjelölt összeget 15 napon belül kifizeti az Önkormányzatnak, mint jogosultnak.

Felek megállapodnak abban, hogy a biztosítékok önállóak és függetlenek egymástól, ezért az Önkormányzat egy adott biztosítékot kizárólag a Fejlesztő 5. fejezetbe foglalt és az adott biztosítékra eső kötelezettségeinek Szerződés szerinti nem teljesítése esetén használhatja fel, és adott biztosíték kimerítése esetén a további nem teljesítést nem számíthatja be másik még rendelkezésre álló biztosítékba. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő nem köteles a biztosítékot eredeti összegre feltölteni, ha abból lehívás történik.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Fejlesztő az 5. pontban foglalt valamely kötelezettségét teljesíti, a teljesítéssel érintett bankgaranciát a teljesítést követő 8 napon belül Fejlesztő részére visszaadja, és Fejlesztő jogosult a bankgaranciát megszüntetni.

- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét neki felróhatóan, legalább 120 napos póthatáridő tűzése után sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a **HÉSZ-t és a TSZ-t** oly módon **módosítani**, hogy a Fejlesztési Terület építési övezetbe sorolása megszűnjön, és beépítésre nem szánt területté, valamint külterületbe kerüljön visszatorlasra, mely esetben a tulajdonos(ok) és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, tulajdonos(ok) és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről kifejezetten lemond.
- 6.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat az 5.4. c) (iii) pontban foglalt törlési engedélyét jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy amennyiben az 5.4. a) vagy b) feltétel bekövetkezik, a letéteményes köteles a törlési engedélyt 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, Fejlesztő költségviselése mellett.

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

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

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALKITÁSOK

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, mely esetben ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része Fejlesztő tulajdonába kerül, a Fejlesztő jogutódja a jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép. A Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztő fenntartja a jogot arra, hogy az Ingatlanokat egy érdekeltségi körükbe tartozó gazdasági társaság ingatlan, vagy magántőkealap vásárolja meg, amely társaság vagy alap egyben jelen Szerződés alkalmazásában a Fejlesztő jogutódja, tehát a Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.1 Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról.
- 10.2 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.
- 10.3 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségeinek határidőn belül nem és az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére, legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, , úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.
- 10.4 Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Szerződés és ebből erdő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen Szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül elfogadásra, és szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és az kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet, nem érintve ezzel, hogy egyes Fejlesztői kötelezettségvállalások kizárólag jogalkotás mint feltétel beállta esetére hatályosulnak, illetve ezek hiányában nem érvényesülnek, azaz ezek teljesítésére a Fejlesztő szintén kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősség felmerülése nélkül, nem köteles.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4 Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 11.5 Szerződő Felek 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 azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6 A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a 6.1. pontban foglaltak teljesülését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7 Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem

tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.

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

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

Pécel, 2022. hó napja

Pécel, 2022. hó napja

.....
Pécel Város Önkormányzata
képv.: **Horváth Tibor polgármester**
Önkormányzat

.....
BARALLA Kft.
képv.: **Bajusz Péter ügyvezető**
Fejlesztő

.....
Dr. Békési Béla

.....
Csorba Imre

.....
Dobrocsi Lászlóné

.....
Kovács János

.....
Kovács Jánosné

.....
Pappné Tőreki Margit

.....
Rosza Csaba István

.....
Bazsó Beáta Mária

.....
Bazsó Attiláné

.....
Rosza Istvánné

.....
Káposztár Erzsébet

.....
Sörös Viktor

.....
Sziráki Judit Irén

.....
Sziráki Zsuzsanna

.....
Szőkrön Károly Péterné

mint tulajdonosok.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:

Pécel, 2022. hó napján.

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

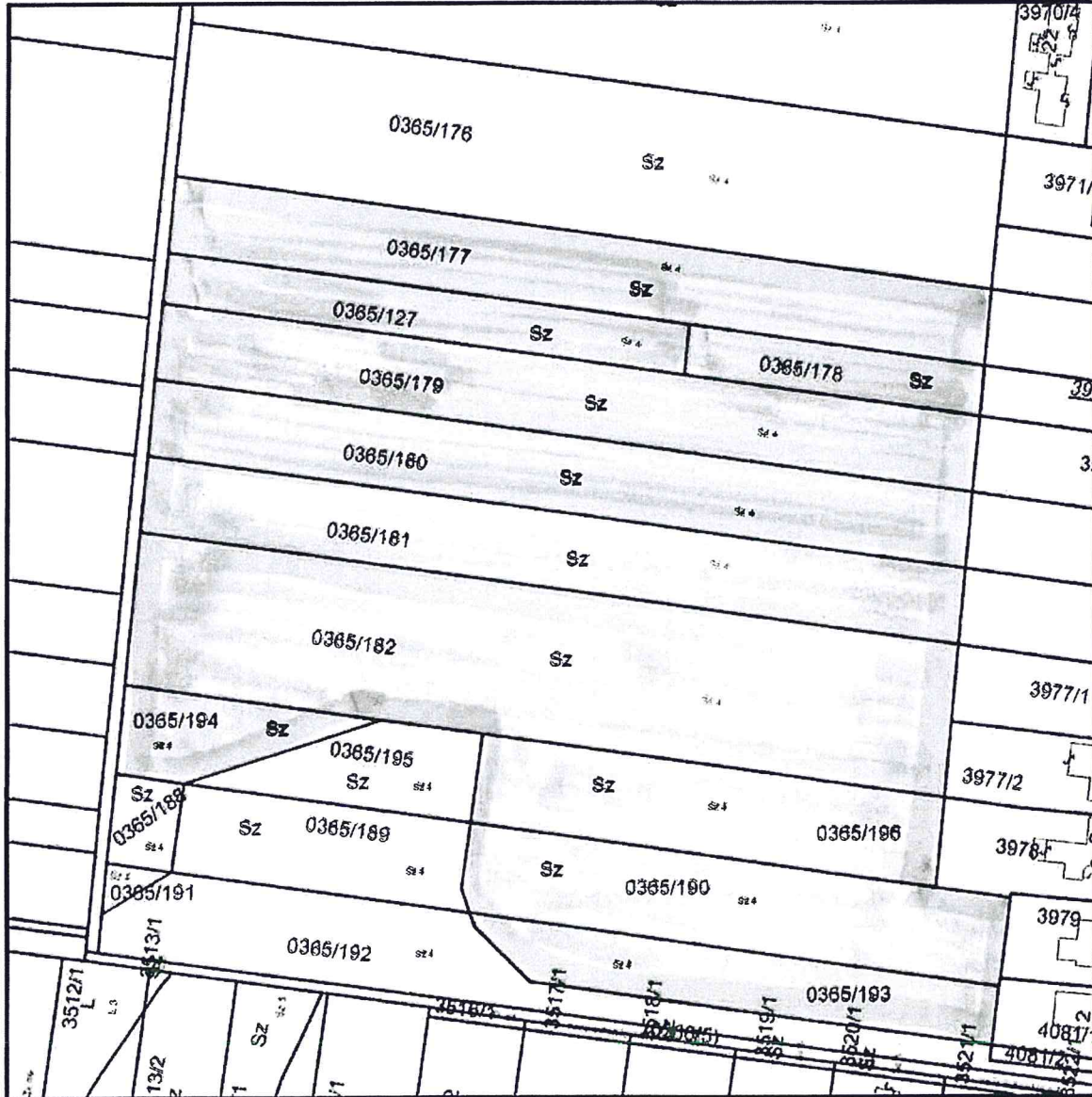
2021.02.19 12:39:28

Helyrajzi szám: PÉCEL külterület 365/181

Megrendelés szám: 7/887/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 44893920002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!