

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/49 - 15/2024.

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

Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2024. január 25-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezési szerződés módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a Pécel 0135/7 és a 0135/8 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) fejlesztésére 2021. december 15. napján településrendezési szerződést kötött Kóródi Jánossal, Sztankay András Oszkárral, Balázs-Fülöp Zoltánnal és a MANRESA Építő Kft.-vel (a továbbiakban: TRSZ) (1. melléklet).

Az Ingatlanokon tervezett intézményi fejlesztés többlet ivóvíz igényét, és szennyvíz tisztítási kapacitás növekményét, az üzemeltető előzetes álláspontja szerint egy ivóvíz kút felújításával, illetve a szükséges szennyvíztelepi műtárgy fejlesztésével lehet kiszolgálni. A beruházó által megvalósítani kívánt fejlesztés a beruházó igényein túl az érintett településrész üzemeltetési biztonságának megteremtését, a nyári vízhiány megszüntetését is fogja eredményezni. Ennek becsült költségét (50 millió + ÁFA) az előzetes műszaki dokumentumok alapján a szolgáltató határozta meg. Ennek megvalósítása érdekében a MANRESA Építő Kft. mint Fejlesztő vállalkozási szerződést köt a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.-vel.

Az üzemeltető által meghatározott kapacitás fejlesztéseken túl természetesen további beruházások is szükségesek az Ingatlanok tényleges közműhálózati kapcsolatához, melyeket szintén a beruházó fog finanszírozni.

Az ilyen felelős önkormányzati döntésre, az első példa a Baralla Kft.-vel megkötött szerződés, mert abban érvényesült elsőként, hogy az adott területre vonatkozó szabályozási terv költségein, a terület értéknövekményének megosztásán, és a közművek kapacitásbővítésének költségein túl, a terület ellátásához szükséges hálózati kapcsolat megteremtését is a Beruházó fizeti meg. Ezen a szerződésnél abból adódott problémája az önkormányzatnak, hogy a szerződés időpontjában a kút becsült létesítési költségei, a tényleges beruházási - 2 évvel későbbi - időpontban, már nem fedezték a tervezett két új kút költségeit.

Erre alapozva előnyösebb az önkormányzatnak, hogy a szociális otthon létesítése előtt, már nem az önkormányzat, hanem közvetlenül a szolgáltató hajtja végre azt a beruházást, amely a szociális otthon közmű igényén túl, közvetett települési célokat is szolgál.

Ezen fejlesztéshez kapcsolódóan az önkormányzat már a szabályozás tényéért is kapott kb. 17 millió forintot, és most még 63,5 millió forint, összesen kb. 80 millió forint értékben fog nőni az önkormányzat közművagyonra is.

Azzal együtt, hogy a szociális otthon használói, biztosan nem fognak bölcsődét, védőnőt, óvodát, gyermekorvost igénybe venni, így nem fogják terhelni ezen - jelenleg még - önkormányzati intézményeket sem, és még a városi közlekedést sem fogják túlzottan terhelni.

Ellenben az összes eddigi lakóterület, vagy lakótömb fejlesztéssel, amely után minden vonatkozásban többlet igények keletkeztek.

A fejlesztés tekintetében szükséges a megkötött TRSZ módosítása, annak érdekében, hogy a beruházó közműfejlesztési kötelezettségét is tartalmazza a TRSZ. Dr. László Jenő önkormányzatunk jogi képviselője elkészítette a TRSZ módosítását, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

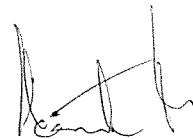
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel 0135/7 és a Pécel 0135/8 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztésére 2021. december 15. napján megkötött településrendezési szerződést a jelen határozat mellékletét képező tartalommal módosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érdekelt felekkel, Kóródi Jánossal, Sztankay András Oszkárral, Balázs-Fülöp Zoltánnal és a MANRESA Építő Kft.-vel a településrendezési szerződés 1. sz. módosítását aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. február 26.

Pécel, 2024. január 19.

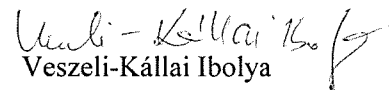


Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. településrendezési szerződés
2. településrendezési szerződés I.sz. módosításának tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)
3. tanulmányterv

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szolnoki Zsóka

mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

KÓRÓDI JÁNOS

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

SZTANKAY ANDRÁS OSZKÁR

(Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____, Anyja neve: Tóbiás Ildikó, Személyi azonosító jele: _____, Adóazonosító jele: _____, Lakcíme: _____, Állampolgársága: _____), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő II.**” vagy „**Jelzalogjog Kötelezett II.**” - **Jelzalogjog Kötelezett I. és Jelzalogjog Kötelezett II. úgy is mint Jelzalogjog Kötelezett** -, továbbá


BALÁZS-FÜLÖP ZOLTÁN

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

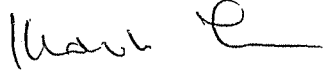
MANRESA ÉPÍTŐ Kft.

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

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



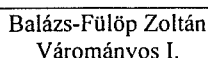
Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzalogjog Jogosult



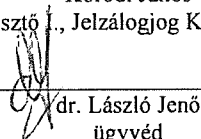
Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzalogjog Kötelezett I.



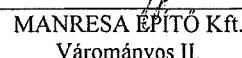
Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzalogjog Kötelezett II.



Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



Dr. László Jenő
ügyvéd



MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

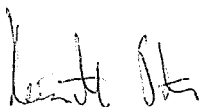


1. A JELEN SZERZŐDÉS BEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

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

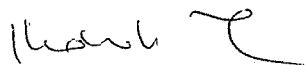
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közművekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.



Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

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

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

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

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

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I.; Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

Sztánkay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, Ingatlannak a meglévő víziközművekre, illetőleg elektromos hálózatra való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját 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 közmuészolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a Településfejlesztési Feladatok közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásait olyan időben és módon építi meg az **Ingatlannal** közvetlenül határos 20 fm szakaszon, hogy a 4025/72 helyrajzi számú út (Hősök utca) és járdaépítésével összefüggésben és az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.

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

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd

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

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén, egyenként tulajdonba átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

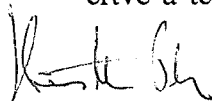
Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen 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 30 (harminc) napon belül biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani azzal, hogy a biztosíték nyújtása a tulajdonbavételről szóló megállapodás hatályba léptető feltétele.

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

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

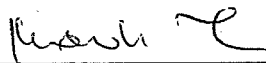
Önkormányzat jogosult – saját választása szerint – Fejlesztő helyett, de Fejlesztő költségére a csapadékvíz szikkasztó-elvezető rendszer szükséges munkálatait elvégezni, melynek költségét Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 (tizenöt) napon belül az Önkormányzat részére megfizetni,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

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




Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

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

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

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

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

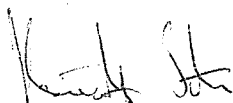
Közművesítés mértékének az előírása

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

- a) a teljes közműellátás,
- b) a részleges közműellátás, ha a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzött legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvize,
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással (belvízzel) nem veszélyeztetett,

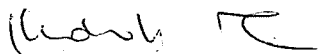
Szennyvízelvezetés

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



Pécel Város Önkormányzata
 Képv.: Horváth Tibor polgármester
 Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
 Várományos I.



Kóródi János
 Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

dr. László Jenő
 ügyvéd



Sztankay András Oszkár
 Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
 Várományos II.

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

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

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

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

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

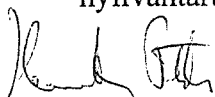
A Fejlesztő I. és fejlesztő II. kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződésben foglaltak teljesítésén túl

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

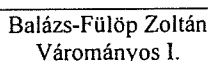
Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

6. BIZTOSÍTÉKOK


- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és



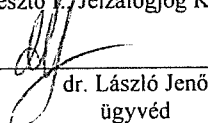
Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult



Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.



dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.



MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

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

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Dr. László Jenő
ügyvéd

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 7.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor szünető megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak. Szerződő felek ezen túlmenően is kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés teljesítése érdekében egymással fokozottan együttműködnek, és minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy a Fejlesztés megvalósuljon.
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot, amennyiben az alábbi elérhetőségekre került megküldésre:

Az Önkormányzat részére:

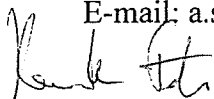
Név: A Polgármester figyelmébe
Cím: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
E-mail: polgarmester@pecel.hu

A Fejlesztő I. részére:

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

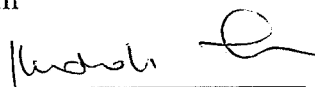
A Fejlesztő II. részére:

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

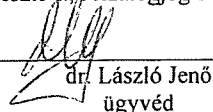


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.



dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

Várományos I. részére:

Név: A Várományos I. figyelmébe
Cím: a Várományos I. lakcímére
E-mail: fezosza@gmail.com

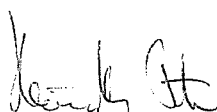
Várományos II. részére:

Név: A Várományos II. figyelmébe
Cím: a Várományos II. székhelyére
E-mail: fezosza@gmail.com

A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (iii) e-mail küldése esetén a feladás időpontjában. A Felek kikötik, hogy jelen Szerződést módosítani, megszüntetni, vagy további Fejlesztői kötelezettségeket előírni, illetve szerződésszegéssel kapcsolatos közléseket megtenni e-mailos kommunikáció keretében nem lehet. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

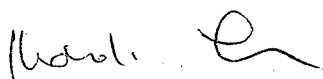
8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési 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. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés hatálya alatt a Szerződés célja szerinti illetve további Kb-REü/1 övezet kialakítása során a jelenlegivel legalább megegyező fejlesztői kötelezettségeket tartalmazó településrendezési szerződést köt, vagy kedvezőbb feltételek alkalmazása esetén azokat a Fejlesztők részére is biztosítja.



Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

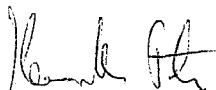
9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

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

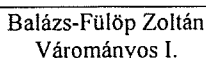
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

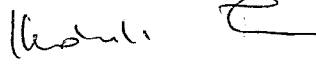
- 10.1 A Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanban, vagy az Ingatlanból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzések irásban tájékoztatja a következőkről:
- a) E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
 - b) A Fejlesztés 2028. december 31-ig történő megvalósulása hiányában, vagy a Fejlesztés elmaradása esetén az Önkormányzat jogosult a Fejlesztési terület (Ingatlanok, vagy az Ingatlanokból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2021. 06. 01-i tartalma szerinti beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó építési övezetbe visszasorolni, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
 - c) Az Ingatlanok és az Ingatlanokból telekalakítással- rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség



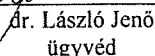
Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult



Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



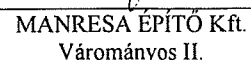
Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.



dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.



MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

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

10.2 A Fejlesztés elmaradásának minősül, ha

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

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

- 10.3 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.

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

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

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

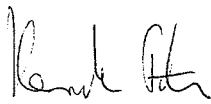
dr. László Jenő
ügyvéd

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

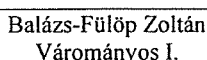
MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

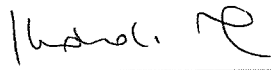
- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. A Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.



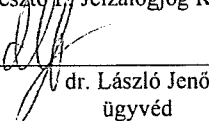
Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult



Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.



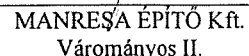
Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.



dr. László Jenő
ügyvéd



Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.




MANREŠA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

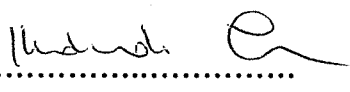
11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

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

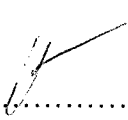
Pécel, 2021. ...12..... hó ...08... napja

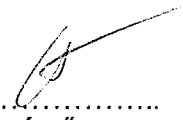

.....
Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

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

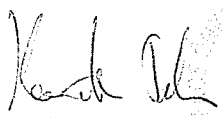

.....
Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

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

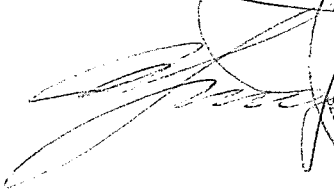
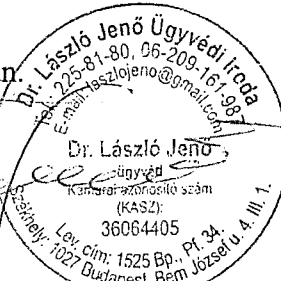

.....
Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.


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

Pécel, 2021. ...12..... hó ...15... napja


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

Ellenjegyzem: Pécel, 2021. ...12..... hó ...15... napján



Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda
Tel.: 225-81-80, 06-209-167-987
E-mail: laszlojeno@gmail.com
Dr. László Jenő
Ügyvéd
Köznevelési felügyelő szám
(KASZ):
36064405
Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 24.
Bem József u. 4. III. 1.
Budapest, Bem József u. 4. III. 1.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
I.sz. módosítása

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

KÓRÓDI JÁNOS

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

SZTANKAY ANDRÁS OSZKÁR

(Születési családi és utóneve: _____, Születési helye, ideje: _____, Anyja neve: _____), Személyi azonosító jele: _____, Adóazonosító jele: _____, Lakcíme: _____, Állampolgársága: _____, mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő II.**” vagy „**Jelzálogjog Kötelezett II.**” - **Jelzálogjog Kötelezett I. és Jelzálogjog Kötelezett II. úgy is mint Jelzálogjog Kötelezett -**, továbbá

BALÁZS-FÜLÖP ZOLTÁN

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

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.

(Cégjegyzékszám: 01-09-297083, székhelye: 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23., statisztikai számjele: 24687270-8559-113-01, adószáma: 24687270, képviseli: Balázs-Fülöp Zoltán ügyvezető), mint tulajdonosi várományos (a továbbiakban **Várományos II.**) Fejlesztő I., Fejlesztő II., Várományos I., Várományos II. a továbbiakban úgy is mint „**Fejlesztő**” -, valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy 2021. december 15. napján egymással településrendezési szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek, mely Szerződést jelen szerződés szerint módosítanak.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

dr. László Jenő
ügyvéd

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 5. pontja az alábbiakkal egészül ki:

„Várományos II. a Szerződés 4.1. és 4.3. pontban foglaltak alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a **Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.-vel** (székhely: 2390 Gyál, Kőrösi út 190., bankszámlaszám: 11742300-20015178-00000000, adószám 23967531-2-13, képviseli: Horváth Attila József vezérigazgató) vállalkozási szerződést köt a **péceli szennyvíztelepen RCD modulok optimalizálása, a meglévő 18. számú kút felújítása, az AQUACOMPLEX Tervező és Mérnöki Szolgáltató Kft. tanulmánytervében szereplő részfejlesztések** (Tervszám: AC_06/2023) **kivitelezése** tárgyában, az alábbiak szerint:

a.) Az **RTC modulok** a telep nitrogén eltávolítási folyamatát fogják szabályozni, **optimalizálni**. A megvalósítandó verzió viszonylag kis beruházási költségű és egyszerűen karbantartható. Az RTC modul az elmúlt időszakban debütált, abban különleges, hogy a műszerek távadóján (SC4500) fut, így pld. külön ipari PC-re nincs szükség. Az RTC telepítésének és használhatóságának további feltételei vannak, melyek további beruházást igényelnek:

- fűvók folyamatirányító szoftveren keresztüli frekvencia szabályozásának megoldása (frekvenciaváltó csere, illetve egyéb vezérléstechnikai komponensek cseréje),
- magának az RTC-nek a bekötése a folyamatirányításba (fizikailag, elegendő érpár esetén ez könnyen megvalósítható),
- módosítás a meglévő folyamatirányító szoftverben.

Költsége **20.000.000.- Ft + Áfa**

b.) A meglévő **18. számú kút felújítása**.

- Kútfej és szerelvényesor bontása, búvárszivattyú kiépítése.
- Csőfalon és szűrőn lévő lerakódások eltávolítása mechanikai kefék tisztítással.
- 250 m mélységű kút talpig történő tisztítása, jelenleg 240,0 m-ig járható.
- Kábelkötegelők mentése mentőszerszámmal.
- Tisztító kompresszorozás, termeltetés.
- Ellenőrző kamerás vizsgálat.
- Búvárszivattyú beépítése, szerelvényesor felszerelése, fertőtlenítés.
- Vízmintavételezés.

Költsége **20.000.000.- Ft + Áfa**

c.) Az **AQUACOMPLEX Tervező és Mérnöki Szolgáltató Kft. tanulmánytervében - amely a Szerződés mellékletét képezi annak fizikai csatolása nélkül is - szereplő részfejlesztések** (Tervszám: AC_06/2023).

Költsége **10.000.000.- Ft + Áfa**

A fentiek szerint nevesített kötelezettségen túl a Szerződés 4.1. és 4.3. pontjában foglaltak továbbra is Fejlesztő kötelezettségét képezik.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

dr. László Jenő
ügyvéd

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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 vagy az Önkormányzattól annak megtérítéséről 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.”

3. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a Szerződés 6.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép, melyben a változást a kiemelt, dőlt, aláhúzott betűvel szedett rész tartalmazza:

6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a **Pécel 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló** ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. A településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási törléséhez az Önkormányzat azt követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles kiadni a Fejlesztő részére a szükséges törlési engedélyeket, ha az Ingatlanok legalább egyikére vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlan(ok) legalább egyikére legkésőbb **2031.** december 31. napján megkezdődik a használatbavételi eljárás egy nem lakás célját szolgáló használatra alkalmas épületen.

4. Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a Szerződés 10.1. és 10.2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép, melyben a változást a kiemelt, dőlt, aláhúzott betűvel szedett rész tartalmazza:

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

- a) E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
- b) A Fejlesztés **2031.** december 31-ig történő megvalósulása hiányában, vagy a Fejlesztés elmaradása esetén az Önkormányzat jogosult a Fejlesztési terület (Ingatlanok, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2021. 06. 01-i tartalma szerinti beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó építési övezetbe visszasorolni, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- c) Az Ingatlanok és az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség szerinti kiépítését

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

dr. László Jenő
ügyvéd

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

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

10.2 A Fejlesztés elmaradásának minősül, ha

- a) a Fejlesztési területen zárt szennyvíztároló létesül vagy tengelyen történő szennyvízszállítással kezelik a terület szennyvizeit és ez az Önkormányzat tudomására jut,
 b) ha az ingatlanok legalább egyikére vagy az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok legalább egyikére
 ba. nem születik végrehajtható építési engedély 2028. december 31-ig,
 bb. nincsen bejelentve az építés megkezdése 2029. december 31-ig,
 bc. 2031. december 31-ig nem kezdődik meg a használatbavételi eljárás egy nem lakás célját szolgáló használatra alkalmas épületen.

A Felek a félreértések elkerülése végett egyezően kijelentik, hogy a Fejlesztést tehát akkor valósul meg, ha ingatlanok legalább egyikére vagy az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok legalább egyikére legkésőbb 2031. december 31. napján megkezdődik a használatbavételi eljárás egy nem lakás célját szolgáló használatra alkalmas épületen.

5. Mindegyik fél maga viseli a jelen szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
6. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
7. Fejlesztő I., Fejlesztő II., Várományos I. kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Várományos II. kijelenti, hogy a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, az Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, az 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.
8. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázat tényrögítő elemeit is tartalmazza.

 Pécel Város Önkormányzata
 Képv.: Horváth Tibor polgármester
 Jelzálogjog Jogosult

 Kóródi János
 Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

 Sztankay András Oszkár
 Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

 Balázs-Fülöp Zoltán
 Várományos I.

 dr. László Jenő
 ügyvéd

 MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
 Várományos II.

9. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely jelen 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.
10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltatathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
11. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

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

Pécel, 2024. hó napja

Pécel, 2024. hó napja

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

.....
Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Pécel, 2024. hó napja

.....
Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

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

Pécel, 2024. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jelzálogjog Jogosult

Kóródi János
Fejlesztő I., Jelzálogjog Kötelezett I.

Sztankay András Oszkár
Fejlesztő II., Jelzálogjog Kötelezett II.

Balázs-Fülöp Zoltán
Várományos I.

dr. László Jenő
ügyvéd

MANRESA ÉPÍTŐ Kft.
Várományos II.

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

Ellenjegyzem: Pécel, 2024. hó napján.



**PÉCEL 0135/7 és 0135/8 HRSZ-Ú FEJLESZTÉSI TERÜLET IVÓVÍZELLÁTÁSA ÉS
SZENNYVÍZELVEZETÉSE,
TOVÁBBÁ EHEZ KAPCSOLÓDÓAN PÉCEL TELEPÜLÉS MEGLÉVŐ VÍZIKÖZMŰ
RENDSZERÉN SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK**

TANULMÁNYTERV

Megrendelő: MANRESA Építő Kft.
1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23

Tervező: AQUACOMPLEX Tervező és Mérnöki Szolgáltató Kft.
1094 Budapest, Tűzoltó utca 59.
telefon: 06-20-592-7911
e-mail: info@aquacomplex.hu

2023. július hó

Tartalomjegyzék

1	Megbízás, előzmények	3
1.1	Megrendelő adatai	3
1.2	Tervező adatai:	3
2	Tervezési környezet általános ismertetése	3
3	Meglévő állapot	4
3.1	Meglévő települési vízellátó rendszer	4
3.2	Meglévő szennyvízelvezető rendszer releváns főbb adatai:	5
4	Tervezési alapadatok	6
4.1	Geotechnikai viszonyok	6
4.2	Méretezési alapadatok	7
5	Javaslatok a tervezett vízellátás és a meglévő rendszeren történő beavatkozások vonatkozásában 7	
5.1	Saját vízbázisról való ellátás	7
5.1.1	A tervezett megoldás ismertetése	7
5.1.2	További tervezési, engedélyeztetési feladatok, tulajdonjogi érintettségek.....	8
5.1.3	Becsült beruházási költség	9
5.2	Közüemi vízellátó rendszerről való ellátás.....	9
5.2.1	A tervezett megoldás ismertetése	9
5.2.2	További tervezési, engedélyeztetési feladatok, tulajdonjogi érintettségek.....	10
5.2.3	Becsült beruházási költség	11
5.3	Összefoglalás, tervezői javaslat a vízellátás vonatkozásában	12
6	Javaslatok a tervezett szennyvízelvezetés vonatkozásában.....	13
6.1	Tengelyen történő szennyvíz elszállítás	13
6.1.1	A tervezett megoldás ismertetése	13
6.1.2	További tervezési, engedélyeztetési feladatok	13
6.1.3	Becsült beruházási költség	13
6.2	Települési rendszerbe történő szennyvíz átadása nyomott vezetéken.....	13
6.2.1	A tervezett megoldás ismertetése	13
6.2.2	További tervezési, engedélyeztetési feladatok	14
6.2.3	Becsült beruházási költség	14
6.3	Települési rendszerbe történő szennyvíz átadása gravitációs vezetéken	15
6.3.1	A tervezett megoldás ismertetése	15
6.3.2	További tervezési, engedélyeztetési feladatok	15
6.3.3	Becsült beruházási költség	16
6.4	Szennyvíztisztító telep fejlesztési javaslatok	16
6.4.1	Szennyvíztelep fejlesztési csomagok.....	17
6.5	Összefoglalás, tervezői javaslat a szennyvízelvezetés vonatkozásában.....	19
7	Összefoglalás	20
8	Mellékletek:.....	22

1 Megbízás, előzmények

Pécel 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területének vízellátása, szennyvízelvezetése jelenleg nem megoldott. A fejlesztési területen tervezetten szociális otthon fog létesülni, az építési engedélyezési tervezés jelenleg is folyamatban van.

A területileg illetékes Szolgáltatóval, a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.), továbbá Pécel Város Önkormányzatával, előzetesen lefolytatott egyeztetések alapján megállapításra került, hogy a hivatkozott fejlesztési terület víziközmű ellátása céljából a település meglévő víziközmű rendszerén is szükségesek fejlesztési beavatkozások.

Jelen Tanulmányterv MANRESA Építő Kft. Beruházó megbízásából készül.

A tanulmányterv célja egyrészt annak bemutatása, hogy a Beruházó, az Önkormányzat, valamint a Szolgáltató (DPMV) (továbbiakban együttesen: Érintett Felek) igényeinek felmérését követően a fejlesztési terület vízellátása, és szennyvízelvezetésének lehetőségeit, továbbá ehhez kapcsolódóan a meglévő települési víziközmű rendszeren a szükségszerű beavatkozásokat feltárja. Az elkészített tanulmány továbbá feladatlehatárolást ad a további tervezési és engedélyeztetési feladatokról, amelyek vonatkozásában az Érintett Felek további feladatmegosztások, költségmegosztások mellett dönthetnek.

1.1 Megrendelő adatai

Név: MANRESA Építő Kft
Székhely: 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23

1.2 Tervező adatai:

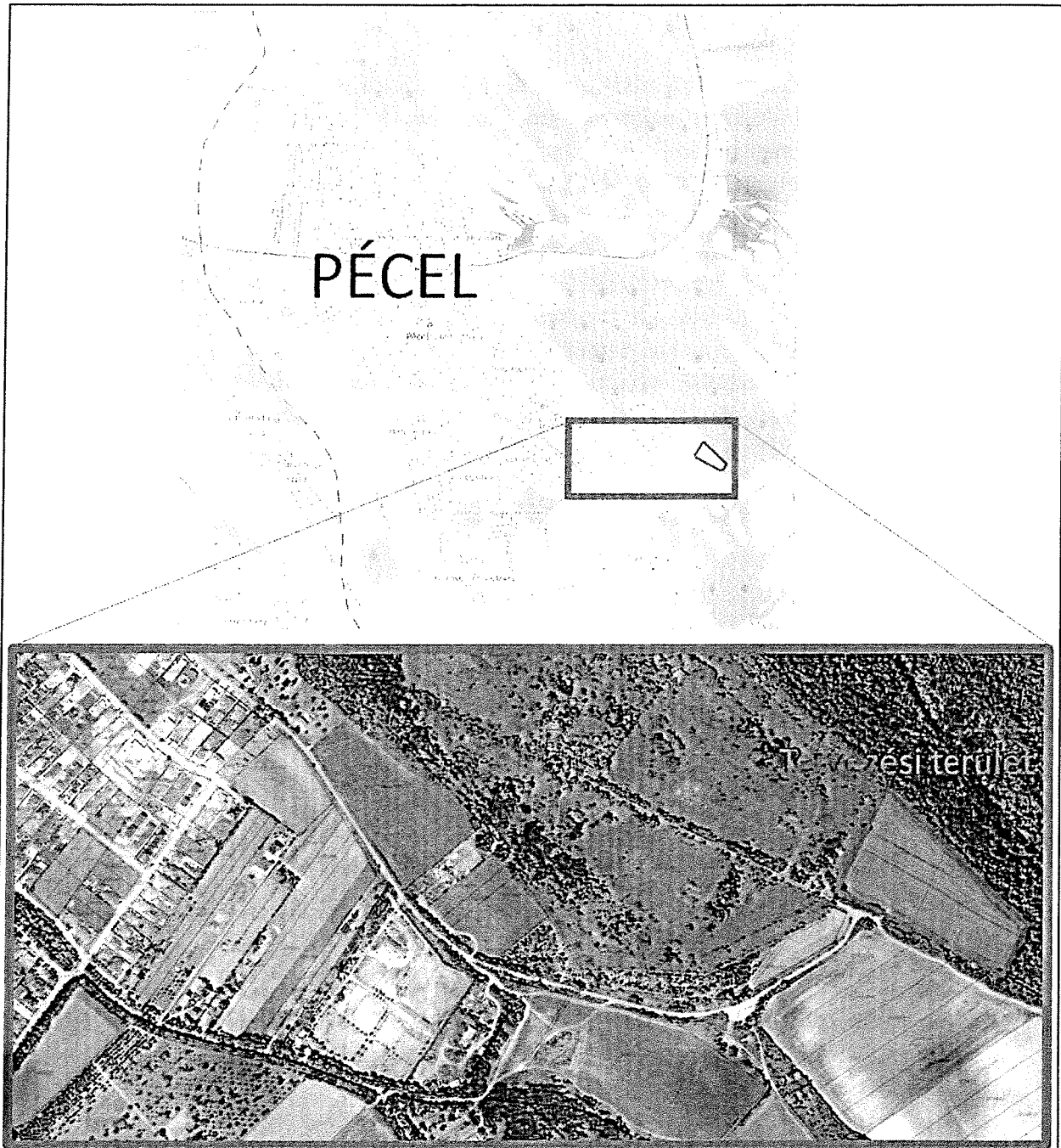
Név: AQUACOMPLEX Tervező és Mérnöki Szolgáltató Kft.
Székhely: 1094 Budapest, Tűzoltó utca 59.

2 Tervezési környezet általános ismertetése

Pécel város Pest megyében, a Gödöllői járásban található. Pécel a Gödöllői-dombság északnyugati felén fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, északi irányban Isaszeggel és Nagytarcsával délről pedig Maglóddal határos. Területe 43,64 km², lakossága 15216 fő.

Pécel város közigazgatási területe a Gödöllői-dombság része, melynek megfelelően a város területe erősen tagolt dombtetőkkel és völgyekkel harántolva.

A tervezési terület Pest Megye Pécel városának DK-i külterületén a hrsz 0135/7 és 0135/8 alatt található. A tágabb környezet szántókkal és fás területtel körbevett. A tervezési terület a Pihenő út folytatásaként épült szilárd burkolatú útról közelíthető meg. A település fekvéséhez képest a tervezési terület magasponton helyezkedik el.



1 1. ábra: Tervezési terület

3 Meglévő állapot

A tervezési területen jelenleg épület, építmény nem található, közműellátása jelenleg nem megoldott.

3.1 Meglévő települési vízellátó rendszer

Víziközmű szolgáltató: DMPV Zrt.

Általánosan elmondható, hogy a Pécel város meglévő vízellátó rendszere változó átmérőkkel kb. 8500 fm gerinc és elosztó hálózattal üzemel. A rendszer összehangolt vezérléssel rendelkezik URH adat átvitelrel,

PLC egységen keresztüli vezérléssel, így a péceli diszpécser központban nyomon követhető az üzemállapot medencék teltsége, kutak üzeme, valamint nyomásfokozók üzemállapota szerint.

Jelenleg 15+2 db. mélyfúrású víztermelő kút áll rendelkezésre.

A vízmű kutak zömében a Rákos patak völgyében, hosszú sort alkotva helyezkednek el. Kettő távolabb elhelyezkedő (Csatári medence környezetében létesített) kút kivételével. A kutak döntően 60-180 méter mélységben lévő (-120) – 50 mBf szinten elhelyezkedő vízadókat nyitották meg, a felszíntől kb. 50 m-re lévő bűvárszivattyúk termelik ki a vizet, kutanként 140-400 l/perc kapacitással.

A Rákos patak környezetébe létesített kutak vízszintje jelentősen csökkent az egymásra hatás miatt, és a felső 100 m-ben megjelent a nitrát. Még messze határérték alatt van, és a növekedés lelassult, vagy megállt, de megjelenése mindenképpen ezen rétegek sérülékenységét jelzi. Ezen rétegek további terhelése nem javasolt.

A kitermelt víz ivóvíz minőségű, bár a magas vastartalom miatt 4 kút vize kifogásolt, melyek vizét a a minőségjavítás érdekében más kutak vizével keverik.

A városban a terepviszonyok szerint 190,00 mBf és 287,00 mBf szintek közötti ellátási igénnyel, öt zónára osztott a tároló és nyomásfokozó rendszer.

A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített, a meglévő vízellátó rendszer működési folyamatábrája a jelen tanulmány mellékleteként csatolásra került.

A tervezési terület fejlesztésének szempontjából releváns főbb adatok:

III. zóna (Apáca hegyi zóna) főbb adatai:

- A Pihenő utca meglévő ivóvíz gerinc vezeték adatai: Anyag és átmérő: D110 KMPVC
- A zóna az I. zónai hálózatáról táplálkozva a Tánácsics utcai nyomásfokozóval látja el az övezetet B260,00 m szintig.
- Apáca hegyi ellennyomó víztorony 100 m³; túlfolyó szint: 287 mBf

V. Zóna (Csatári zóna) főbb adatai:

- E rendszert az II. zónai hálózatáról táplálkozva a Csatári medencéknél a Tánácsics utcai nyomásfokozó egység látja el 240,00 mBf szintekig.
- Az ellennyomó medence: Hősök úti medence 600 m³ térfogat, 267,00 mBf túlfolyó szinttel. E medence mellett meglévő akna, és abban előkészített gépészeti kapcsolatok találhatóak, tervezetten annak érdekében, hogy egy nyomásfokozó szivattyú telepítésével rásegítsen a III. zónai Apáca hegyi víztorony által ellátott zónára, áttermelve az ivóvizet a III. zóna fogyasztási övezetére.

3.2 Meglévő szennyvízelvezető rendszer releváns főbb adatai:

Víziközmű szolgáltató: DMPV Zrt.

Települési Szennyvízelvezető hálózat:

A település magassági sajátosságaira tekintettel a jelenlegi szennyvízelvezetési rendszeren 8 db gravitációs szennyvíz öblözet alakult ki, melyeken a gravitációs végpontokon 8 db szennyvízáttemelőt építettek.

A települési végátemelő a szennyvíztisztító telepen üzemel. Ez egyben az 1. sz öblözet átemelője is. A végátemelő a Péceli szennyvíztisztító telepen üzemel, és hét öblözetből (1-2-3-4-5-6-7) összegzetten gravitációsan érkező nyers szennyvizeket emeli a tisztítási technológiai lánc elejére. Egy további átemelő szintén a szennyvíztisztító telepen üzemel, mely a Péceli úti gravitációs rendszer szennyvizeit közvetlenül emeli a szennyvíztisztító telepi tisztítási technológiára.

A végátemelőben jelenleg $Q_{max}=170 \text{ m}^3/\text{h}/\text{db}$) 1+1 db (meleg tartalék) – frekvenciaszabályzott szivattyúval kerül feladásra a gép finomrács fogadóterébe folyamatos szintmérés és mennyiségmérés alapján. A csapadékidei max. szennyvíz beérkezése esetén az üzemi szivattyú mellé további szivattyú kapcsolódik be ($Q_{max}=22 \text{ l/s}$). Az együttesen átemelhető szennyvíz mennyiség $Q_{max}=69,2 \text{ l/s} \sim 250 \text{ m}^3/\text{h}$.

Szennyvíztisztítás:

Pécel város önálló szennyvíztisztító teleppel rendelkezik. A tisztított szennyvizeket a Rákos patakba vezetik.

A szennyvíztisztító telep kapacitása $2.000 \text{ m}^3/\text{d}$; 17.468 LE

A város vízfelhasználása, illetve a szennyvíztelepre érkező szennyvízmennyiség 2018, 2019 és 2020 évi adatok alapján $1500\text{-}4000 \text{ m}^3/\text{d}$ érték között változik évszakoktól és naptári napoktól függően (nyári csúcs-hétfégi csúcs, csapadékos időszak). A szennyvízcsatornák jelentős mennyiségű csapadékot vezetnek, mely növeli a szennyvíztelepre kerülő szennyvízmennyiséget.

A szennyvíztisztítás részletes ismertetését a jelen dokumentáció melléklete tartalmazza.

A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített, a meglévő szennyvízelvezetési rendszer működési folyamatábrája a jelen tanulmány mellékleteként csatolásra került.

4 Tervezési alapadatok

A meglévő közműhálózatok adatszolgáltatását, a 324/2013. (VIII.29.) Korm. rendelet alapján az egységes, elektronikus közműnyilvántartó rendszer (továbbiakban: E-közmű), internetes felületén keresztül szereztük be.

A tanulmányterv készítéséhez felhasználtuk a DPMV Zrt. nyilvántartásából átadásra került vonalas létesítményekre vonatkozó adatszolgáltatást, valamint a DPMV Zrt. megbízásában a KÖZMŰCOOP Mérnöki Tervező és Szervező Közkereseti társaság által 2021 évben készült, Pécel Város Víziközmű kapacitásának felülvizsgálata és kapacitás bővítési javaslata tárgyú dokumentációt.

A földhivatali alaptérkép Megrendelő adatszolgáltatásban került átadásra.

A Tervező a további tervezési alapadatokat a helyszíni bejárások során, illetve ezen bejárások alkalmával megtartásra került egyeztető megbeszéléseken kapott információk alapján határozta meg.

4.1 Geotechnikai viszonyok

A tervezési terület környezetében a Geomimo VTT Kft. által 2022 évben készített Talajvizsgálati jelentés áll rendelkezésre.

A vezeték tervezéséhez talajvizsgálati jelentés nem készült. A környék általános talajmechanikai adottságai alapján feltételezzük, hogy a kitermelt anyag visszatölthető. Alkalmatlan talaj esetén

talajcserét kell végezni a csőzónában (a cső felett 30 cm vastagságig), valamint a cső alatt, az ágyazatnál, 15 cm vastagságban homokból, homokos-kavicsból.

4.2 Méretezési alapadatok

A tervezett szociális otthon vonatkozásában tervezett funkciók részletes meghatározása tervezés alatt, azonban a rendelkezésre álló adatok alapján, a gépészeti adatszolgáltatás 200 ágyas otthon, 50 fő állandó dolgozó személyzettel számol, valamint a tervezett apartmanházak vonatkozásában 50 fővel.

Az MI-10-158-1 sz. Víznormákra vonatkozó Műszaki Irányelv és a tervezett létesítmény jellege alapján a várható vízfogyasztás férőhelyenként 120-300 l/fő/d között alakul.

Fentiekben felvett adatok alapján a gépész adatszolgáltatás szerinti vízigény számítás a

- szociális otthon vonatkozásában 65 m³/nap értékkel, míg
- az apartmanházak vonatkozásában 6 m³/nap értékkel tervez.

A rendelkezésre álló adatok alapján tehát a tervezett létesítmény tervezett vízigénye 71 m³/d.

5 Javaslatok a tervezett vízellátás és a meglévő rendszeren történő beavatkozások vonatkozásában

A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített dokumentációjában üzemeltetői adatszolgáltatások alapján rögzítette, hogy Pécel Város távlati vízellátása vonatkozásában melyek azok a beavatkozási lehetőségek a meglévő vízellátó rendszeren, amelyek megvalósításával a vízellátás mennyiségileg, minőségileg, és megfelelő üzembiztonsággal biztosítható lesz Pécel város lakosai számára. Ezen hivatkozott dokumentum a település egészére vetítetten jelölt meg fejlesztési javaslatokat.

A jelen tanulmány Pécel 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területének vízellátása vonatkozásában, szűkítetten vizsgálja a beavatkozási lehetőségeket, a 2023-ban újonnan beszerzett adatok, információk felhasználásával, ugyanakkor a KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített dokumentációjában meghatározott műszaki alapadatokra támaszkodva.

A következő alfejezetekben bemutatásra kerülnek az ellátási igény biztosíthatósága vonatkozásában megvalósítható műszaki megoldások, a beruházás megvalósításához szükséges további tervezési és engedélyeztetési feladatok, továbbá a tervezett műszaki beavatkozásokra vonatkozó nagyságrendi tervezői költségbecslés is megadásra kerül.

5.1 Saját vízbázisról való ellátás

5.1.1 A tervezett megoldás ismertetése

A meglévő települési kutakra vonatkozó mennyiségi adatok, valamint a termelt víz minősége alapján a fejlesztési területen újonnan létesítendő mélyfúrású kúttal a tervezett létesítmény vízigénye mennyiségileg és minőségileg is biztosítható.

A meglévő kutakban a vastartalom a (-10) - 45 mBf szűrőzési szintekben határérték alatti, ammónia, vagy egyéb határérték feletti alkotó nincs.

A tervezési terület magassági viszonylatban 270-280 mBf szintek közé esik, így a kívánatos vízminőség érdekében megközelítőleg 280-320 m-es mélységű kút létesítésére lenne igény.

A felhasználási jelleg ivóvíz célú, így amennyiben a létesítendő kút vízminősége nem megfelelő, úgy az ivóvíz célú vízigényhez szükséges vízkezelési technológiát a 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben előírt követelmények szerinti vízminőségi célértékek alapján kell meghatározni.

Az újonnan létesítendő kútról biztonsági fertőtlenítési lehetőség kiépítését, és a fogyasztási igényhez méretezett hidrofor telepítését követően belső hálózatról ellátható a tervezett létesítmény.

Tervezett létesítmények

- mélyfúrású kút; L=320 m
- kútakna gépészettel, biztonsági fertőtlenítéssel, hidrofor telepítéssel

Műszaki kockázatok:

- A mélyfúrású kút tényleges vízadó képessége.
- A kút kivitelezését követően, annak üzembe helyezése után vett vízminta ismeretében határozható meg annak vízigénye, és hogy a 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben előírt követelményeknek megfelel-e. Amennyiben nem, vízkezelési technológia kiépítése vállhat szükségessé.

5.1.2 További tervezési, engedélyeztetési feladatok, tulajdonjogi érintettségek

A tervezett létesítmény PÉCEL 0135/7 ÉS 0135/8 ingatlanokkal lehatárolt Beruházói tulajdonban lévő terület egységen kerül létesítésre.

A tervezett létesítmények telekhatáron belül helyezkednek el, ugyanakkor a kút létesítése vonatkozásában vízkitermelésnek a felszín alatti vízkészletre gyakorolt hatását vizsgálni kell, várhatóan Előzetes vizsgálati dokumentáció elkészítésére is szükség lesz.

A beruházás megvalósíthatóságához szükséges engedélyeztetési feladatok, és azok időbelisége:

<i>Feladatok megjelölése</i>	<i>A folyamat becsült időtartama</i>
A vízjogi engedélyezési tervek felhasználásával az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4-8 hét
Vízjogi létesítési engedélyeztetési eljárás lefolytatása	12 hét
A kiviteli tervek vonatkozóan az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4 hét
Kút védőidom lehatárolás	Opcionális, a kivitelezési folyamatot nem befolyásolja

5.1.3 Becsült beruházási költség

Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
1	Tervezés, engedélyeztetés (meglévő vízbázis vizsgálatokkal)	1	kl.	5 700 000	5 700 000
2	Vízút kivitelezési munkái	320	m	65 000	20 800 000
3	Kútakna+gépészet - kútakna - víz, villany szerelés - szivattyú és tartozékai - hidrofor és tartozékai	1	db	13 400 000	13 400 000
4	Biztonsági fertőtlenítés hidrofor aknában kialakítva	1	db	3 800 000	3 800 000
5	Dokumentálás, vízföldtani naplózás vízjogi üzemeltetési engedélyeztetés	1	kl.	1 800 000	1 800 000
6	Védőidom lehatárolás	1	kl.	2 500 000	2 500 000
Saját fúrt kútról történő vízellátás					48 000 000

5.2 Közüemi vízellátó rendszerről való ellátás

5.2.1 A tervezett megoldás ismertetése

A meglévő települési hálózatra való rákötés lehetősége Pihenő utca és a Hősök úti tározótól újonnan kiépítendő nyomászónáról történő lecsatlakozással valósítható meg.

Az új nyomászóna kialakítása:

- A Hősök úti tározó meglévő aknájában jelenleg is meglévő gépészeti fogadási pontok felhasználásával szivattyú beépítése szükséges,
- szükséges továbbá egy összekötő vezeték kiépítése a 0129/1 hrsz-ú ingatlanon, ami a tározót és a Pihenő utcában újonnan kialakításra kerülő, a tervezett létesítményt ellátó bekötővezeték csatlakozási pontját köti össze.

Üzemeltető távlati fejlesztési terveként felmerülő igény hogy a Pihenő utcában újonnan kialakításra kerülő, új nyomásövezeten működtetett csatlakozási ponttól kerüljön kiépítésre egy ellátóvezeték a Pihenő utcán a Csipkebogyó utcáig. Bár a Pihenő utcában jelenleg is van üzemelő vízellátó vezeték, azonban ezen új nyomászónával kiépítendő vezeték lehetőséget ad a magasabban fekvő ingatlanok üzembiztosabb ellátására, a megfelelő nyomás biztosíthatóságával. A vezeték Csipkebogyó utcai meghosszabbításával az Apáca-hegyi Zóna ellátásbiztonsága növelhető.

Az ellátandó terület a Pihenő utcában újonnan kialakításra kerülő, új nyomásövezeten működtetett ellátóvezetékéről (csatlakozási pontról) való lecsatlakozó vezetékkel ellátható.

Az új nyomásövezetet üzemi nyomástartományát, ezáltal a Hősök utcai medence melletti aknába újonnan telepítendő szivattyúkat elsődlegesen az ellátandó terület nyomásigényének figyelembevételével kell kiválasztani.

A meglévő Hősök utcai medence energiaellátása jelenleg is megoldott, a helyszíni bejárás alapján 3x80A-es megszakítóval láttál el a telekhatári mérőt, mely alapján vízmű energiaellátását a tervezett szivattyúk többlet energiaigénye miatt várhatóan nem szükséges fejleszteni.

Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom

- Az új nyomáscső pihenő utcai lecsatlakozási pontja és az ellátandó terület között tervezett V-1 jelű ellátó vezeték kiépítése:
 - o PE100 SDR11 D63 KPE vezeték; L=980 fm.
 - o érintett helyrajzszámok: Pécel 0124/3

A magánberuházást és a távlati fejlesztési terveket érintő műszaki tartalom

- Hősök utcai víztározó meglévő aknája:
 - o a meglévő gépészeti csatlakozások szükség szerinti átalakítása
 - o új szivattyúk telepítése az új nyomáscső ellátására
 - o udvartéri vezetékek – szükség szerint
- Összekötő vezeték kiépítése:
 - o PE100 SDR11 D110 KPE vezeték; L=95 fm.
 - o érintett helyrajzszámok: Pécel 0129/1, 0124/3

Kizárólagosan a távlati fejlesztést érintő műszaki tartalom

- Az új nyomáscső pihenő utcai lecsatlakozási pontjától ellátóvezeték kiépítése a Pihenő utcán a Csipkebogyó utcáig:
 - o PE100 SDR11 D110 KPE vezeték; L=390 fm.
 - o érintett helyrajzszámok: Pécel 0124/3

Feltételezések:

- Fenti beavatkozási megoldások a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezik, hogy a települési vízellátó rendszer további elemei üzembiztosan, megfelelő mennyiségben és minőségben ki tudják elégíteni a települési, valamint a jelen beruházással megnövelt igényeket.

A Hősök utcai vízmű területén újonnan létesítendő szivattyú a Hősök utcai medence vizéből táplálja meg az új nyomáscsőát, ezáltal a Hősök utcai medence által jelenleg is ellátott V. Csatári zóna ellátásbiztonságát kis mértékben befolyásolja a tervezett műszaki megoldás.

Üzemeltető tájékoztatása alapján az V. Csatári zóna ellátása megoldott, azonban az ellátásbiztonság növelése a további új kutak létesítésével és rendszerbe kapcsolásával valósítható meg.

Mindaddig, amíg új kutak nem kerülnek bekötésre a rendszerbe, alacsony Hősök utcai medence vízszint esetén az új nyomáscsőán egyidejűleg jelentkező nagyobb vízígények kiszolgálása ideiglenesen korlátozásra kerülhet. Amennyiben fenti egyidejűség esetlegesen többszöri alkalommal jelentkezik, úgy a fejlesztési területen egy későbbi beruházási ütemben köztés tározók létesítését javasoljuk.

5.2.2 További tervezési, engedélyeztetési feladatok, tulajdonjogi érintettségek

A tervezett létesítmények Önkormányzati, Magán, továbbá Állami tulajdonban lévő területen kerül létesítésre. A tervezett műszaki megoldás vízjogi létesítési engedélyköteles tevékenység.

A beruházás megvalósíthatóságához szükséges engedélyeztetési feladatok, és azok időbelisége:

<i>Feladatok megjelölése</i>	<i>A folyamat becsült időtartama</i>
A vízjogi engedélyezési tervek felhasználásával az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4-8 hét
Tulajdonosi hozzájárulások beszerzése, előzetes megállapodások megkötése változási vázrajzok, és szolgalmi megállapodások alapján.	3-8 hét
Vízjogi létesítési engedélyeztetési eljárás lefolytatása	12 hét
A kiviteli tervekre vonatkozóan az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4 hét

5.2.3 Becsült beruházási költség

Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom					
1	PE100 SDR11 D63 KPE vezeték; L=980 fm. - vízmérő akna - közbenső szerelvényakna	980	fm	44 000	43 120 000
					43 120 000
A magánberuházást és a távlati fejlesztési terveket érintő műszaki					
2	Hősök utcai víztározó meglévő aknája: a meglévő gépészeti csatlakozások szükség szerinti átalakítása	1	db	750 000	750 000
3	Hősök utcai víztározó meglévő aknája: új szivattyúk telepítése az új nyomáscsőre ellátására	2	db	1 400 000	2 800 000
4	Hősök utcai víztározó meglévő aknája: udvartéri vezetékek – szükség szerint	1	db	400 000	400 000
	Szivattyúk Irányítástechnikai rendszerbe kapcsolása	1	db	650 000	650 000
5	PE100 SDR11 D110 KPE vezeték; L=95 fm	95	fm	30 000	2 850 000
					7 450 000
Pécel hálózatról történő ellátás					50 570 000

Kizárólagosan a távlati fejlesztést érintő műszaki tartalom					
6	PE100 SDR11 D110 KPE vezeték; L=95 fm	95	fm	52 000	4 940 000
					4 940 000

5.3 Összefoglalás, tervezői javaslat a vízellátás vonatkozásában

Saját fűtő kútról történő ellátás	<p>Rövid leírás</p> <p>A meglévő települési kutakra vonatkozó mennyiségi adatok, valamint a termelt víz minősége alapján a fejlesztési területen újonnan létesítendő mélyfúrású kúttal a tervezett</p>	<p>Üzemeltetés során jelentkező költségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - vízkészlet hozzájárulási díj - energia - karbantartások - éves vizsgálatok - hatósági engedélyek folyamatos 	<p>Kockázatok</p> <p>Vízminőség Kút megfelelő kiképzése (megfelelő kivitelező kell!)</p>	<p>Előnyök</p> <p>Települési rendszertől független ellátás</p>	<p>Hátrányok</p> <p>Vízminőség a kút fúrását követően derül ki, ami alapján esetlegesen vízkezelési technológia kelthet. - Ez esetben magas lesz az üzemeltetési költség.</p>
Pécel hálózatról történő ellátás	<p>Rövid leírás</p> <p>A meglévő települési hálózatra való rákötés lehetősége Pihenő utca és a Hősök úti tározótól újonnan kiépítendő nyomászónáról történő lecsatlakozással valósítható meg.</p>	<p>Üzemeltetés során jelentkező költségek</p> <p>Az Üzemeltető a bekötőveveztéket is átveszi üzemeltetésre, emiatt minden költség a vízdíjban jelentkezik.</p>	<p>Kockázatok</p> <p>Üzemeltetőtől való függés A Hősök utcai medencérőli ellátót csatári zóna ellátásbiztonsága. (Ha gond van, akkor Üzemeltető korlátozza a vízáradást a szociális otthon felé. (Jogszabályi előírás alapján havaria esetben is meg kell oldania a vízellátást, de korlátozott mennyiségben)</p>	<p>Előnyök</p> <p>Nincs üzemeltetési feladat</p>	<p>Hátrányok</p> <p>Ha nincs fogyasztás pangó víz a hálózatban, másodlagos vízminőség romlás jelentkezhet. (biztonsági fertőtlenítés kiépítése vállalhat szükségessé)</p>

A beruházási költségeket, valamint a fentiekben is megfogalmazott előnyök-hátrányok, kockázatok alapján tervezői részről a fejlesztési terület hosszútávú, üzembiztos vízellátása vonatkozásában javasolt műszaki megoldás:

Pécel közüzemi vízellátó rendszeréhez kapcsolt vízellátás megoldása.

6 Javaslatok a tervezett szennyvízelvezetés vonatkozásában

A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített dokumentációjában üzemeltetői adatszolgáltatások alapján rögzítette, hogy Pécel Város távlati szennyvízelvezetési rendszere, és szennyvíztisztítása vonatkozásában melyek azok a beavatkozási lehetőségek a meglévő szennyvízelvezető rendszeren, amelyek megvalósításával a szolgáltatás mennyiségileg, minőségileg, és megfelelő üzembiztonsággal biztosítható lesz Pécel város lakosai számára.

Ezen hivatkozott dokumentum a település egészére vetítetten jelölt meg fejlesztési javaslatokat.

A jelen tanulmány Pécel 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területének szennyvízelvezetése vonatkozásában, szűkítetten vizsgálja a beavatkozási lehetőségeket, a 2023-ban újonnan beszerzett adatok, információk felhasználásával, ugyanakkor a KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített dokumentációjában meghatározott műszaki alapadatokra támaszkodva.

A következő alfejezetekben bemutatásra kerülnek az ellátási igény biztosíthatósága vonatkozásában megvalósítható műszaki megoldások, a beruházás megvalósításához szükséges további tervezési és engedélyeztetési feladatok, továbbá a tervezett műszaki beavatkozásokra vonatkozó nagyságrendi tervezői költségbecslés is megadásra kerül.

6.1 Tengelyen történő szennyvíz elszállítás

6.1.1 A tervezett megoldás ismertetése

A keletkező szennyvíz zárt tárolóban történő gyűjtése a területen, és elszállítása olyan szennyvíztelepre, amely ezen mennyiséget fogadni tudja.

Ezen műszaki megoldást NEM tekinthető érdemi alternatívának, a magas üzemeltetési költségek miatt.

Ugyanakkor az építés időszaka, valamint a használatbavételi időszak alatt, mint ideiglenes alternatív megoldás áthidalhatja azon időszakot, amíg a szennyvíztisztító telep megfelelő fejlesztési feladatai elkészülnek.

6.1.2 További tervezési, engedélyeztetési feladatok

A használatbavételi engedélyhez akár egy felszín feletti ideiglenes tározó is létesíthető, a szennyvizet tengelyen elszállító társaságtól beszerzett igazolás alapján a használatbavételi engedély kiadható.

6.1.3 Becsült beruházási költség

Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
1	Zárt szennyvíztározó tartály létesítése	100	m3	80 000	8 000 000
Összesen:					8 000 000

6.2 Települési rendszerbe történő szennyvíz átadása nyomott vezetéken

6.2.1 A tervezett megoldás ismertetése

Telken belüli szennyvízátemelő kiépítése, és szennyvíz nyomóvezeték kiépítése a befogadó Pihenő utcai gravitációs szennyvízcsatornáig. A tervezett vezeték javasolt nyomvonalvezetését a jelen tanulmányterv mellékleteként kiadásra került helyszínrajz tartalmazza.

A meglévő szennyvízelvezető rendszer levonulási útvonallán átemelő nincs. Az üzemeltetői tájékoztatás alapján beavatkozás ezen többlet terhelés miatt nem indokolt.

A meglévő rendszeren tervezői részről állapotfelmérés elvégzését javasoljuk a fogadott szennyvíz végátemelőig tartó levonulási útvonala, valamint az Üzemeltetői vélemények figyelembe vételével.

Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom

- Újonnan létesítendő szennyvíz átemelő a beruházási területen belül.
- Az átemelő és a pihenő utcai fogadó akna között szennyvíz nyomóvezeték létesítése, a mélypontban szükségyszerűen kiépítésre kerülő szerelvényaknával
 - o PE100 SDR11 D63 KPE szennyvíz vezeték; L=980 fm. (befogadó: a Pihenő utcai gravitációs szennyvízcsatorna DN200 KG-PVC) - közbenső szerelvényakna (Üritő akna)
 - o érintett helyrajzszámok: Pécel 0124/3

A magánberuházást és a távlati fejlesztési terveket érintő műszaki tartalom

- A levonulási útvonal mentén csatornatisztítási, akna-állapotfelmérési feladatok ellátása.
- A meglévő szennyvíztelep vonatkozásában javasolt beavatkozási tervek a jelen tanulmány 7. fejezetpontjában kerül bemutatásra.

6.2.2 További tervezési, engedélyeztetési feladatok

A tervezett létesítmények Önkormányzati, Magán, továbbá Állami tulajdonban lévő területegységen kerül létesítésre. A tervezett műszaki megoldás vízjogi létesítési engedélyköteles tevékenység.

A beruházás megvalósíthatóságához szükséges engedélyeztetési feladatok, és azok időbelisége:

<i>Feladatok megjelölése</i>	<i>A folyamat becsült időtartama</i>
A vízjogi engedélyezési tervek felhasználásával az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4-8 hét
Tulajdonosi hozzájárulások beszerzése, előzetes megállapodások megkötése változási vázrajzok, és szolgalmi megállapodások alapján.	3-8 hét
Vízjogi létesítési engedélyeztetési eljárás lefolytatása	12 hét
A kiviteli tervek vonatkozóan az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4 hét

6.2.3 Becsült beruházási költség

Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom					
1	Telken belüli átemelő létesítése - Q=13 l/s; H=3 m	1	db	3 500 000	3 500 000
2	PE100 SDR11 D63 KPE szennyvíz vezeték; L=980 fm. (befogadó: a Pihenő utcai gravitációs szennyvízcsatorna DN200 KG-PVC) - közbenső szerelvényakna (Üritő akna)	980	fm	43 000	42 140 000
					45 640 000

A meglévő szennyvízelvezető rendszeren előirányzott beavatkozások					
2	A levonulási útvonal mentén csatornatisztítási, akna-állapotfelmérési feladatok ellátása.	1	db	750 000	750 000
					750 000

6.3 Települési rendszerbe törtrénő szennyvíz átadása gravitációs vezetéken

Gravitációs szennyvízvezeték kiépítése a befogadó: a Napsugár utcai gravitációs szennyvízcsatorna.

6.3.1 A tervezett megoldás ismertetése

A szennyvíz gravitációs úton DN200 KG-PVC csatornán kerül a meglévő települési szennyvízelvezető rendszer Napsugár utcai aknájába, mint befogadóba. A tervezett vezeték javasolt nyomvonalvezetését a jelen tanulmányterv mellékleteként kiadásra került helyszínrajz tartalmazza.

A meglévő szennyvízelvezető rendszer levonulási útvonalán átemelő nincs. Az üzemeltetői tájékoztatás alapján beavatkozás ezen többlet terhelés miatt nem indokolt.

A meglévő rendszeren tervezői részről állapotfelmérés elvégzését javasoljuk a fogadott szennyvíz végátemelőig tartó levonulási útvonala, valamint az Üzemeltetői vélemények figyelembe vételével.

A gravitációs csatorna nyomvonala a területen elhelyezkedő tanyák, lakott területek közelében halad el, ennek következtében a későbbiekben ezen ingatlanok rácsatlakozása is megvalósítható.

Fentiek okán a gravitációs szennyvízelvezetés távlati célokat tekintve nem kizárólagosan csak a magánberuházást érintően kerül kiépítésre.

Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom

- Újonnan létesítendő szennyvíz átemelő a beruházási területen belül.

A magánberuházást és a távlati fejlesztési terveket érintő műszaki tartalom

- A beruházási telket és a Napsugár utcai fogadó akna között gravitációs szennyvízvezeték létesítése.
 - o DN200 KG-PVC szennyvíz vezeték; L=1400 fm. (befogadó: a Napsugár utcai gravitációs szennyvízcsatorna DN200 KG-PVC)
 - o érintett helyrajzszámok: Pécel 0124/3; 0124/2; 089/60; 4025/54
- A levonulási útvonal mentén csatornatisztítási, akna-állapotfelmérési feladatok ellátása.
- A meglévő szennyvíztelep vonatkozásában javasolt beavatkozási tervek a jelen tanulmány 7. fejezetpontjában kerül bemutatásra.

6.3.2 További tervezési, engedélyeztetési feladatok

A tervezett létesítmények Önkormányzati, Magán, továbbá Állami tulajdonban lévő területegységen kerül létesítésre. A tervezett műszaki megoldás vízjogi létesítési engedélyköteles tevékenység.

A beruházás megvalósíthatóságához szükséges engedélyeztetési feladatok, és azok időbelisége:

Feladatok megjelölése	A folyamat becsült időtartama
A vízjogi engedélyezési tervek felhasználásával az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4-8 hét

Feladatok megjelölése	A folyamat becsült időtartama
Tulajdonosi hozzájárulások beszerzése, előzetes megállapodások megkötése változási vázrajzok, és szolgalmi megállapodások alapján.	3-8 hét
Vízjogi létesítési engedélyeztetési eljárás lefolytatása	12 hét
A kiviteli tervekre vonatkozóan az érintett szakhatósági egyeztetések lefolytatása	4 hét

6.3.3 Becsült beruházási költség

Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom					
1	DN200 KG-PVC szennyvíz vezeték; L=1400 fm. (befogadó: a Napsugár utcai gravitációs szennyvízcsatorna DN200 KG-PVC)	1400	fm	92 000	128 800 000
					128 800 000

A meglévő szennyvízelvezető rendszeren előirányzott beavatkozások					
2	A levonulási útvonal mentén csatornatisztítási, akna-állapotfelmérési feladatok ellátása.	1	db	750 000	750 000
					750 000

6.4 Szennyvíztisztító telep fejlesztési javaslatok

Pécel Város meglévő szennyvíztisztító telepen a KEOP projektben 2014-ben az alábbi fejlesztések valósultak meg:

A telepen a nagyobb hidraulikai kapacitásért egy új gépi finomrácsot, levegőztetett zsír- és homokfogó berendezést telepítenek, amely az új végátemelő felől érkező szennyvizet fogadja. A mechanikai előtisztítás után a biológiai tisztító egységek közötti szennyvíz-kormányozást biztosító osztómű következik. Az üzembiztonsági tározó fedett, kevert és levegőztetési lehetőséggel kialakított műtárgy. A környezetet terhelő káros szaghatás miatt légtere elszívott, a levegő biofilterrel szagtalanított. A telepen kialakítanak egy szippantott szennyvíz fogadó-leürítő állást. Itt a leürített, szippantott szennyvizet egy daraboló berendezés fogadja, majd a fogadó aknából 1+1 szivattyú az új, gépi rács zsír- és homokfogó berendezésre emelik fel.

2023-évben lefolytatott üzemeltetői egyeztetések, valamint a helyszíni bejárás során megkapott Üzemeltetői tájékoztatás alapján az alábbiakban foglaljuk össze a tervezői tapasztalatokat és ezek alapján a főbb fejlesztési irányokat, szempontokat:

- a telep a napi mennyiséget sem tudja jól fogadni, emiatt a havaria tározás, és pl. esti időszakban történő szennyvíz-feladás nem sokat segít ezen a problémán, ennek okán a havaria tározó jelenleg nem üzemel.
- jelenleg nem üzemelnek a biofilterek, tekintettel arra, hogy a telepen nincs jelentős szaghatás, ami részben a telep megfelelő üzemeltetésére utal.
- Fontos szempont a telep középtávú automatizáltsága, ezáltal a fejlesztéseket ennek figyelembe vételével szükséges megtenni.

- A biológiai medencék terheltek darabos anyagokkal (rongyokkal), ezáltal az újonnan, és szükségszerűen létesítendő előműtárgy (kőfogó, géprács és aprító) kiemelt prioritásként szükséges kezelni.
- Érdemi kapacitásnövelést egy új biológiai medence létesítése jelentené, azonban ennek beruházási költségére tekintettel reálisabb megoldás a meglévő két biológiai medence levegőztető rendszerének fejlesztésével történő intenzifikálása.
 - Biológiai I. PURDEN medence fejlesztés +200 m³/d nagyságrendileg
 - Biológiai II. PURDEN medence fejlesztés +300 m³/d kapacitás nagyságrendileg
- Több olyan beavatkozási feladat van, amely az üzembiztonságot javítaná, így az esetleges takarítási, karbantartási feladatok csökkennének, amelyek közvetetten pozitív hatással vannak a telep jelenlegi kapacitásának napi szinten történő kihasználhatóságára.

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a telep jelenlegi tisztítási kapacitását (2000 m³/d) időszakosan jelentősen meghaladó szennyvízmennyiség kerül, ugyanis a szennyvíztelepre érkező szennyvízmennyiség a rendelkezésünkre álló 2020-es adatsor alapján 950-3100 m³/d érték között változik évszakoktól és naptári napoktól függően (nyári csúcs-hétfégi csúcs, csapadékos időszak).

A 2019-évi adatsor a jelen tanulmány melléklete tartalmazza.

Ennek alapján megállapítható, hogy a szennyvíztelep kapacitásbővítése indokolt, ugyanakkor az is megállapítható, hogy a tárgyi fejlesztés során keletkező 71 m³/d-os többlet szennyvíz terhelés a 2020-as évi érkező szennyvízmennyiségek napi szintű érték-ingadozásai arányában nem eredményez kimagasló értékű többlet terhelést.

A szennyvíztelep fejlesztése vonatkozásában a KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített dokumentációjában is rögzített alapadatok, valamint meghatározott fejlesztési javaslatok figyelembevételével **fejlesztési csomagokban** csoportosítottuk beavatkozási lehetőségeket, a fejlesztési beavatkozások egymásra hatása, és szükségszerűen együttesen történő kiépíthetősége alapján.

A fejlesztési csomagok megvalósítása kapacitásnövekedést, illetve egyes csomagok üzembiztonság növelést eredményeznek.

6.4.1 Szennyvíztelep fejlesztési csomagok

SZT-01 csomag (Mechanikai előtisztítás (végátemelő fejlesztés))					
Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
P	Kőfogó létesítése	1	db	6 200 000	27 800 000
R	Szennyvíz aprító berendezés létesítése	1	db	11 800 000	
H	1.sz. (végátemelő) fejlesztése	1	db	9 800 000	

Ezen beruházási csomag javítja a telep üzembiztonságát, valamint a meglévő biológia hatásfokát. Az üzembiztosabb működtetés során kevesebb leállás szükséges, amely összességében is javítja a telep hidraulikai, biológiai tisztítási kapacitását.

Az átemelő építési kapacitása megfelelő, gépészeti kapacitás növelés szükséges új szivattyú beépítésével. A szivattyú csere a csúcs-szennyvízhozami kapacitást növeli meg.

SZT-02 csomag (iszapvonal fejlesztés)					
Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
L	Meglévő iszapsűrítő gépészeti felújítása	1	db	3 800 000	4 500 000
S	új iszapvezeték létesítése D160 átmérővel.	1	db	700 000	

Iszapvonal kapacitás fejlesztése, és a biológia hatékonyság növelése, üzembiztosabb működtetése.

További üzemeltetői tapasztalatra lenne szükség, hogy ezen fejlesztés ár-érték arányban mikor kerüljön ütemezésre.

SZT-03 csomag (Mechanikai előtisztító épület fejlesztés)					
Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
G	Szennyvízaprító fejlesztése	1	db	4 500 000	37 500 000
F	A mechanikai előtisztítási vonal gépi berendezéseinek bővítése a meglévő épületben,	1	db	33 000 000	

Kiépítését előzze meg az alábbi tételek kiépítése:

- Kőfogó létesítése az 1. sz. átemelő előtt

- Szennyvíz aprító berendezés kihelyezése új aknába. és ikresítés az 1. sz. Átemelőbe vezetés előtt.

A telep tisztítási kapacitására növelő hatással van, ugyanakkor a telep távlati kapacitásához igazított kapacitás kerül ezen tételben kiépítésre, a jelen beruházás miatti többlet terhelés ilyen mértékű fejlesztést nem indokol. Költséghatékonysági szempontból ugyanakkor ezen fejlesztést a távlati kapacitásra javasolt megvalósítani.

SZT-04 csomag (Biológiai II. PURDEN medence fejlesztés) (+300 m3/d)					
Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
B	Meglévő Biológiai II. PURDEN medence légbevitel növelés	1	db	33 000 000	39 800 000
O	Légfúvó kapacitás bővítése új gép beállításával, távlati fejlesztésű biológiai medence és II. biológiai medence oxidációs levegő ellátására.	1	db	6 800 000	

A telep hidraulikai, biológiai kapacitását növelő hatású beavatkozás, megközelítőleg +300 m3/d kapacitás növekményt eredményez.

A kiépítés előtt javasolt az automatizáltságának, a telep központi vezérlésének megoldása.

Legalább engedélyezési (kiviteli) tervek álljanak az tervezett automatizáltság/irányítástechnika tekintetében rendelkezésre, hogy csak olyan légbevitel legyen kiépítve, ami majd igazítható lesz a később megvalósuló automatizált állapothoz.

SZT-05 csomag (Biológiai I. PURDEN medence fejlesztés) (+200 m3/d)					
Sor-szám	Tétel szövege	Mennyiség	Egység	Becsült egységár [nettó Ft]	Becsült költség [nettó Ft]
A	Meglévő Biológiai I. PURDEN medence légbevitel növelés	1	db	22 000 000	42 000 000
E	Biológiai I. medence intenzifikálása kapcsán szükséges anaerob medence bővítés 100 m ³ nyers szennyvíz térfogatra.	1	db	16 500 000	
K	Légfúvó kapacitás bővítése új gép cserével Biológiai I. medence oxidációs levegő ellátására.	1	db	3 500 000	

A telep hidraulikai, biológiai kapacitását növelő hatású beavatkozás, megközelítőleg +200 m³/d kapacitás növekményt eredményez.

A kiépítés előtt javasolt az automatizáltságának, a telep központi vezérlésének megoldása.

Legalább engedélyezési (kiviteli) tervek álljanak az tervezett automatizáltság/irányítástechnika tekintetében rendelkezésre, hogy csak olyan légbevitel legyen kiépítve, ami majd igazítható lesz a később megvalósuló automatizált állapothoz.

6.5 Összefoglalás, tervezői javaslat a szennyvízelvezetés vonatkozásában

A beruházási költségeket, valamint a fentiekben is megfogalmazott előnyök-hátrányok, kockázatok alapján a tárgyi fejlesztési terület Pécel szennyvízhálózatához való rákötésének módja tekintetében tervezői részről a

a szennyvíz Települési rendszerbe törtrénő nyomott vezetéken történő átadásának megoldását javasoljuk.

A meglévő szennyvíztisztító telep fejlesztése tekintetében a rendelkezésre álló adatok szűkössége, valamint a jelen dokumentáció tanulmánytervi szintű kidolgozottsága alapján elsődlegesen üzemeltetői megfontolás, valamint Pécel város további befektetői által jelzett szennyvízkvóták, és az így rendelkezésre álló, a szennyvíztelep fejlesztésére fordítható forrás alapján javasoljuk a fejlesztési csomagok sorrendiségét, és ütemezését meghatározni.

A beruházási költségek alapján a szennyvíztisztító telep legsürgősebb fejlesztéseként Tervezői részről az

SZT-01 csomag (Mechanikai előtisztítás (végátemelő fejlesztés) megvalósítását javasoljuk.

7 Összefoglalás

A tanulmányterv célja a fejlesztési terület vízellátása, és szennyvízelvezetésének lehetőségeit, továbbá ehhez kapcsolódóan a meglévő települési víziközmű rendszeren a szükségszerű beavatkozások feltárása, a rendelkezésre álló adatok erejéig.

Tervezői részről mind a vízellátás, mind pedig a szennyvízelvezetés vonatkozásában meghatározásra kerültek a fejlesztési terület vonatkozásában vizsgált műszaki szempontok alapján javasolt fejlesztések, melyeket az alábbiakban foglalunk össze:

VÍZELLÁTÁS - Pécel hálózatáról történő ellátás	
Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom	
	Becsült költség [nettó Ft]
1	Közcélú (Szolgáltatói üzemeltetésre átadott) vízellátó vezeték (L=980 fm) + mérőakna + közbenső szerelvényakna
	43 120 000
A magánberuházást és a távlati fejlesztési terveket érintő műszaki tartalom	
	Becsült költség [nettó Ft]
2	Hősök utcai vízmű fejlesztése összekötő vezeték váltározó meglévő aknája: a meglévő gépészeti csatlakozások szükség szerinti átalakítása
	7 450 000
Vízellátás összesen	
	50 570 000

SZENNYVÍZELVEZETÉS - Pécel hálózatra történő rácsatlakozás - nyomott vezetékkel	
Kizárólagosan a magánberuházást érintő műszaki tartalom	
	Becsült költség [nettó Ft]
1	Telken belüli szennyvízátemelő, és szennyvíz nyomóvezeték építése
	45 640 000
A magánberuházást és a távlati fejlesztési terveket érintő műszaki tartalom	
	Becsült költség [nettó Ft]
2	A levonulási útvonal mentén csatornatisztítási, akna-állapotfelmérési feladatok ellátása.
	750 000
Szennyvízelvezetés összesen	
	46 390 000

Vízellátás és szennyvízelvezetés mindösszesen	96 960 000
--	-------------------

A meglévő szennyvíztisztító telep fejlesztése tekintetében a rendelkezésre álló adatok szűkössége, valamint a jelen dokumentáció tanulmánytervi szintű kidolgozottsága alapján elsődlegesen üzemeltetői megfontolás, valamint Pécel város további befektetői által jelzett szennyvízkvóták, és az így rendelkezésre álló, a szennyvíztelep fejlesztésére fordítható forrás alapján javasoljuk a fejlesztési csomagok sorrendiségét, és ütemezését meghatározni.

A szennyvíztisztító telep javasolt fejlesztési csomagjai		Becsült költség [nettó Ft]
1	SZT-01 csomag (Mechanikai előtisztítás (végátemelő fejlesztés)	27 800 000
2	SZT-02 csomag (iszapvonal fejlesztés)	4 500 000
3	SZT-03 csomag (Mechanikai előtisztító épület fejlesztés)	37 500 000
4	SZT-04 csomag (Biológiai II. PURDEN medence fejlesztés) (+300 m3/d)	39 800 000
5	SZT-05 csomag (Biológiai I. PURDEN medence fejlesztés) (+200 m3/d)	42 000 000

A fentiekben ismertetett beavatkozási lehetőségek, fejlesztési csomagok egyedileg is megvalósíthatóak, ugyanakkor ezen fejlesztéseknek a szennyvíztelep rendszerébe történő illeszthetősége miatt javasoljuk hogy minden fejlesztési beavatkozás kerüljön kidolgozásra, legalább vízjogi létesítési engedélyezési terv szinten.

Budapest, 2023. július

Szakági tervezőmérnök



Krasznai Gergely

Magyar Mérnöki Kamara

nyilvántartási szám: 01-12556

8 Mellékletek:

1. Átnézeti helyszínrajz (M=1:5.000) (A/3)
2. A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített, a meglévő vízellátó rendszer működési folyamatábrája
3. A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített, a meglévő szennyvízelvezetési rendszer működési folyamatábrája
4. Pécel szennyvíztisztító telep napi terhelése – 2020 évi adatok
5. Pécel szennyvíztelep Szennyvíztisztítási technológia részletes leírása

PÉCEL 0135/7 ÉS 0135/8 HRSZ-Ú
FEJLESZTÉSI TERÜLET INÓVIZELLÁTÁSA ÉS
SZENNYVIZELVEZETÉSE,
TOVÁBBÁ EHHEZ KAPCSOLÓDÓAN PÉCEL
TELEPÜLÉS MEGLÉVŐ VÍZIKÖZMŰ
RENDSZERÉN SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK

2. Tervezési megoldás: Pécel hálózatról történő ellátás
A meglévő települési hálózatra való rákötés lehetősége a Pihenő utca és a Hősök úti tározóról történő lecsatlakozással valósítható meg.

Szükséges műszaki tartalom:

Meglévő víztározó:

- gépészeti csatlakozások, szükség szerinti kialakítás
- új szivattyúk telepítése, új nyomástartó ellátásra
- udvartéri vezetékek, szükség szerint
- szivattyúk irányítás technikai rendszerbe kapcsolása

Távlati fejlesztés:

- D110 KPE vezeték L=95 fm

Levendulás lakópark

meglévő
levendulás tározó
V=600m³

Csatári dűlő
lakópark

Pihenő utca

Hősök útja

2. Tervezési megoldás, műszaki tartalom:

- D63 KPE vezeték L=980fm
- Vízmérő akna
- közbenső szerelvényakna

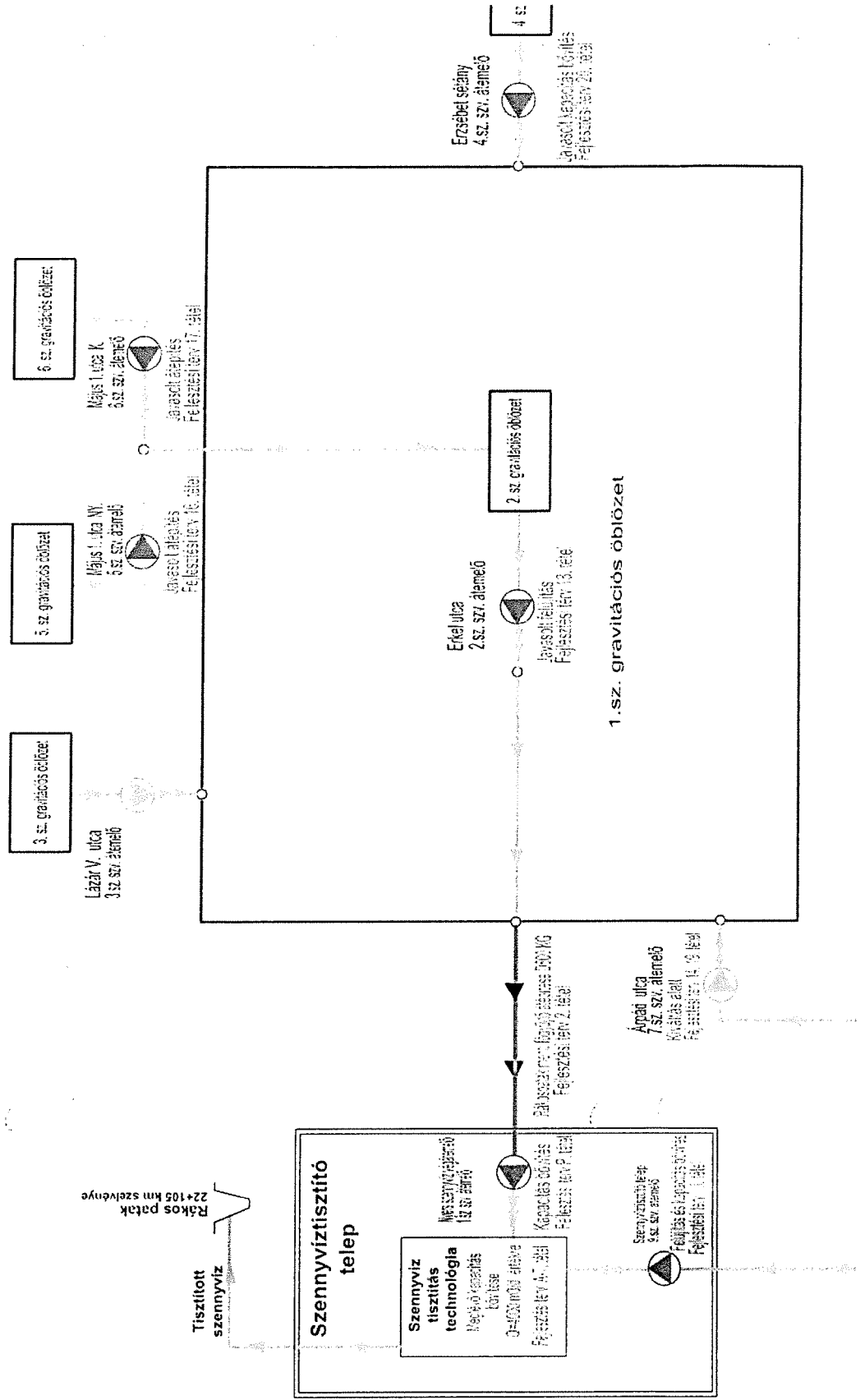
1.

A
a
mii

Szüli

3. A KÖZMŰCOOP KKT. KG-2020-18 tervszámmal elkészített, a meglévő szennyvízelvezetési rendszer működési folyamatábrája

PÉCEL VÁROS SZENNYVÍZELVEZETÉS RENDSZERVÁZLAT



4. Pécel szennyvíztisztító telep napi terhelése – 2020 évi adatok

Nap	JANUÁR		FEBRUÁR		MÁRCIUS		ÁPRILIS		MÁJUS		JUNNIUS		JULIUS		AUGUSZTUS		SZEPTEMBER	
	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d	Qd m3/d
1	3 857 822	2 112	3 915 150	1 662	3 967 913	1 842	4 029 186	1 779	4 088 367	1 932	4 147 198	1 865	4 210 622	1 895	4 270 293	1 761	4 328 131	
2	3 859 555	1 733	3 917 252	2 102	3 970 963	3 050	4 031 075	1 889	4 090 407	2 040	4 149 296	2 098	4 212 551	1 929	4 272 268	2 075	4 329 708	
3	3 851 430	1 875	3 919 305	2 053	3 972 880	1 917	4 033 055	1 980	4 092 326	1 919	4 151 100	1 804	4 214 533	1 982	4 273 981	1 613	4 331 550	
4	3 863 173	1 743	3 921 120	1 815	3 974 797	1 917	4 035 969	2 914	4 094 329	2 003	4 153 098	1 998	4 216 352	1 819	4 276 549	2 568	4 333 411	
5	3 865 087	1 914	3 923 095	1 975	3 976 694	1 897	4 037 490	1 521	4 096 218	1 889	4 155 154	2 056	4 218 175	1 823	4 278 765	2 216	4 335 246	
6	3 867 000	1 913	3 924 999	1 904	3 978 448	1 754	4 039 113	1 623	4 098 042	1 824	4 156 936	1 782	4 220 018	1 843	4 280 466	1 701	4 337 243	
7	3 869 099	2 099	3 926 609	1 610	3 981 153	2 705	4 041 133	2 020	4 099 876	1 834	4 159 050	2 114	4 222 661	2 643	4 282 256	1 790	4 339 081	
8	3 870 767	1 668	3 928 328	1 719	3 983 054	1 911	4 043 193	2 060	4 101 785	1 909	4 161 237	2 187	4 224 516	1 855	4 284 159	1 903	4 341 215	
9	3 872 608	1 841	3 930 158	1 830	3 985 265	2 201	4 045 044	1 851	4 103 615	1 830	4 163 253	2 016	4 226 043	1 527	4 285 807	1 648	4 343 190	
10	3 874 339	1 731	3 932 305	2 147	3 987 063	1 798	4 046 895	1 851	4 105 661	2 046	4 165 232	1 979	4 228 022	1 979	4 288 176	2 369	4 344 641	
11	3 876 076	1 737	3 934 134	1 829	3 988 960	1 837	4 049 110	2 215	4 107 594	1 933	4 167 332	2 100	4 229 396	1 374	4 289 713	1 537	4 346 640	
12	3 878 105	2 029	3 935 809	1 675	3 990 700	1 800	4 051 254	2 144	4 109 703	2 109	4 169 139	1 807	4 231 985	2 589	4 291 426	1 713	4 348 241	
13	3 880 370	2 265	3 937 511	1 702	3 992 468	1 768	4 052 333	2 079	4 111 347	1 644	4 171 010	1 871	4 234 067	2 082	4 293 859	2 423	4 350 400	
14	3 882 102	1 732	3 939 348	1 837	3 994 142	1 674	4 055 586	2 253	4 113 178	1 831	4 173 657	2 647	4 235 678	1 611	4 294 775	916	4 352 533	
15	3 883 927	1 825	3 940 674	1 326	3 996 242	2 100	4 057 356	1 770	4 114 955	1 777	4 175 820	2 163	4 237 480	1 802	4 296 807	2 032	4 354 474	
16	3 885 692	1 765	3 943 034	2 360	3 998 368	2 126	4 059 245	1 889	4 116 696	1 741	4 178 284	2 464	4 239 321	1 841	4 298 202	1 395	4 356 120	
17	3 887 362	1 670	3 944 883	1 849	4 000 375	2 007	4 061 139	1 894	4 118 735	2 039	4 181 439	3 155	4 240 885	1 564	4 300 577	2 375	4 357 992	
18	3 889 878	2 516	3 946 656	1 773	4 002 077	1 702	4 063 047	1 908	4 120 947	2 212	4 180 002	2 563	4 243 371	2 486	4 302 729	2 152	4 359 763	
19	3 891 026	1 148	3 948 416	1 760	4 003 985	1 908	4 065 054	2 007	4 122 924	1 977	4 186 100	2 098	4 245 210	1 839	4 304 524	1 795	4 361 574	
20	3 893 084	2 058	3 950 073	1 657	4 005 850	1 865	4 067 061	2 007	4 124 741	1 817	4 188 230	2 100	4 247 511	2 301	4 306 304	1 780	4 363 489	
21	3 894 903	1 819	3 951 695	1 622	4 007 842	1 992	4 068 987	1 926	4 126 354	1 613	4 190 448	2 248	4 249 294	1 783	4 308 121	1 817	4 365 672	
22	3 896 628	1 725	3 953 536	1 841	4 009 641	1 799	4 070 846	1 859	4 128 473	2 119	4 192 814	2 366	4 251 034	1 740	4 309 768	1 647	4 367 600	
23	3 898 437	1 809	3 955 277	1 741	4 011 853	2 212	4 072 716	1 870	4 130 237	1 764	4 194 747	1 933	4 252 928	1 894	4 311 483	1 715	4 369 367	

5. Pécel szennyvíztelep - Szennyvíztisztítási technológia részletes leírása

2014. november 10—én átadásra került a KTVF: 8871—12/ 2013. számon módosított KTVF: 4658—1/ 201 1. számú létesítési engedély alapján megvalósult szennyvíztisztító telep fejlesztési munkálatai. A fejlesztés során megvalósult szennyvíztisztítási létesítményeket a következőkben ismertetjük.

A telep kapacitása 2 000 m³/d (17.468 lakosegyenérték).

A szennyvíztisztítási technológia biológiai szervesanyag lebontást, nitrifikációt és elébekapcsolt denitrifikációt tartalmaz. A foszfor tartalom eltávolítás alapvetően biológiai úton (un."többlet" bio—P eltávolítás anaerob medence alkalmazásával), de kiegészítő, biztonsági foszfor kicsapatás is kiépítésre került.

A meglévő hálózati Végátemelő kapacitása a ténylegesen beérkező szennyvizek továbbítására nem volt elégséges, az átemelő műtárgy mérete nem tette lehetővé a szükséges szivattyúkapacitás beépítését. Ezért a városból érkező szennyvíz a jelenlegi hálózati végátemelőt megkerülve egy új DN 500 gravitációs vezetéken érkezik a szennyvíztisztító telephez, ahol az új nyers szennyvíz átemelő aknába folyik.

A szárazidei szennyvíz (Omax : 170 m³/ h/ db) I-I db (meleg tartalék) —- frekvenciaszabályozott szivattyúval kerül feladásra az új gépi fómórács fogadóterébe folyamatos szintmérés és mennyiségmérés alapján.

A csapadékidei max. szennyvíz beérkezése esetén az 1 db „nagy” szivattyú mellé további 1 db "kisebb" szivattyú üzeme (Omax : 22,2 l/s/db) kapcsolódik be, szintén frekvenciaszabályozott üzemben. Ez esetben is a szárazidei „nagy” szivattyú a tartalék. Az együttesen átemelhető szennyvíz mennyiség Omax= 69,21/s ~ 250 m³/h.

A telepen a meglévő szippantott szennyvíz fogadó—leürítő állás korszerűsítésre kerül. Itt a leürített szippantott szennyvizet a meglévő kőfogó—kézi rács után egy új gépi aprító berendezés fogadja, majd a mellette meglévő átemelő almából I-FI (meleg tartalék) db szivattyú az új mechanikai tisztító berendezésre (gépi finomrács, levegőztetett zsír— és homokfogó) emeli fel.

A telepen a nagyobb hidraulikai kapacitás miatt egy új gépi finomrács, levegőztetett zsír— és homokfogó berendezés települt, amely az új hálózati végátemelő felől érkező szennyvizet fogadja.

A mechanikai berendezésre feladott szennyvíz mennyiséget indukciós mennyiségmérővel mérjük, a berendezés tolózárakkal kiszakaszolható.

A mechanikai előtisztítás után a biológiai tisztító egységek közötti szennyvízkormányzást biztosító osztómű következik. A szétválasztandó mennyiségek pontosabb szabályozása végett az osztódoboz rekeszei állítható bukófallal kerültek kialakításra. A csapadékidei maximum leválasztása, és a havária tároló felé kormányzása szintén az osztódoboz feladata. Az osztódoboz harmadik rekesze választja le a csapadékidei maximum esetén befolyó csapadékvizet.

A mechanikailag tisztított szennyvíz szervesanyag terhelésének előírt minőségre történő tisztításához szükséges biológiai tereket a meglévő Purden műtárgy mellett egy új, szintén Purden rendszerű műtárgy kialakításával került biztosításra.

A korábbi PURDEN rendszerű biológiai műtárgy (továbbiakban Purden—I.) és

a meglévő anaerob medence a továbbiakban a beérkező szennyvíz mennyiség és terhelés arányos részét fogadja.

A PURDEN—I. műtárgy működése a továbbiakban Változatlan. A műtárgy teljes terhelés esetén 13 napos összes iszapkört és 4 kg/m³ iszapkoncentrációt alkalmazunk.

Az utóülepítő műtárgy Dorr rendszerű, a kiülepedett iszapot peremhajtású kotró alkalmazásával juttatjuk a műtárgy zsonpjába.

A telep teljes kiterhelése esetén a két tisztítási sor közötti javasolt osztás aránya (%): PURDEN—I.: 40 % és PURDEN—II.: 60 %

A meglévő technológiai épület diszpécser helyiségében a teljes szennyvíztisztító telep egységes PC megjelenítése és működtetése kerül kialakításra.

A két PURDEN biológiai tisztító műtárgy önálló vonalanként működtethető.

A szennyvíz foszforeltávolítása alapvetően biológiai úton történik a fedett anaerob terek alkalmazásával. A határérték folyamatos tartásához, valamint a téli hideg időjárás esetén csökkenő hatásfokú biológia foszforeltávolítás miatt vegyszeres foszforeltávolítás is kiépült, a meglévővel azonos módon.

A PURDEN műtárgyak esetleges havária helyzetének (levegőztető rendszer, vagy légfúvó meghibásodása) kezelésére egy új üzembiztonsági tározó műtárgyat valósult meg, amely a PURDEN műtárgyak gépészeti meghibásodása esetén a kezelőszemélyzet számára a hibaelhárításra fordítható időtartamot megnöveli, mivel a (1—1 PURDEN műtárgyra vezetendő) mechanikailag előkezelt szennyvíz 12—14 órás átmeneti betározását teszi lehetővé. Az üzembiztonsági tározó műtárgy fedett kialakítású. A szennyvíztisztító telepre a 170 me' / h vízhozam felett érkező szennyvizet a mechanikai előtisztítást (rácsszemét—, homok— és zsírfogás) követően ugyanez a műtárgy fogadja. A leválasztott záporvízzel hígított szennyvizet ideiglenesen ebben lehet betározni. A tározó ikerkialakítású, túlfolyással sorba kötve. Térfogata 2 X 500 m³.

A PURDEN műtárgyak recirkulációs iszapaknáiban telepített iszaprecirkulációs szivattyúk szállítják az utóülepítőkből kiüledett iszapot Vissza az anaerob medencékbe.

A PURDEN—I. műtárgynál és a PURDEN-II. műtárgynál a recirkulációs iszapszivattyú nyomóágának megcsapolása (motoros tolózárok működtetése) az elvett fölösiszapot a meglévő gravitációs iszapsűrítőbe továbbítják, amely építészeti és gépészeti felújításra került.

Az utóülepítő medencékből elvett fölösiszap Várható szárazanyag tartalma kb. 0,7-0,8 %.

A sűrített fölösiszap (Várható szárazanyag tartalma 2,0—2,5 % TS) víztelenítését a meglévőnél nagyobb kapacitású, új gépi iszapvíztelenítő berendezésen víztelenítjük (min. 15 % TS), amely egy új iszapvíztelenítő gépházban (új technológiai épületben) kerül elhelyezésre.

A tisztított szennyvíz befogadója a Rákos—patak 22-I- 105 szelvénye. A biológiai rendszerből kikerülő stabil állapotú iszap gravitációs sűrítés, gépi víztelenítést követően tengelyen elszállításra kerül.

A szennyvíztisztító telep mellé (annak az 1960-es évek végén történt megépítése után) lakóépületek épültek, így a jelenleg érvényes rendeletek szerint a szükséges min. 150 m—es védőtávolság (műszaki beavatkozás nélküli esetben) nem biztosított.

Ezért a szaghatás forrásként szóba jöhető műtárgyak, berendezések zárt kialakításra, lefedésre, légterük elszívásra, az elszívott levegő biofiltereken szagtalanításra kerültek.

A lefedett, Zárt, elszívott légterek:

- új gépi rács, zsír— és homokfogó berendezés építménye
- szippantott szennyvíz fogadó berendezés, fogadó— és átemelő aknák
- gravitációs iszapsűrítő műtárgy
- iszapvíztelenítő gépház