



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/324-3/2026

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. augusztus 11-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében a településrendezési eszközök módosításának megalapozására

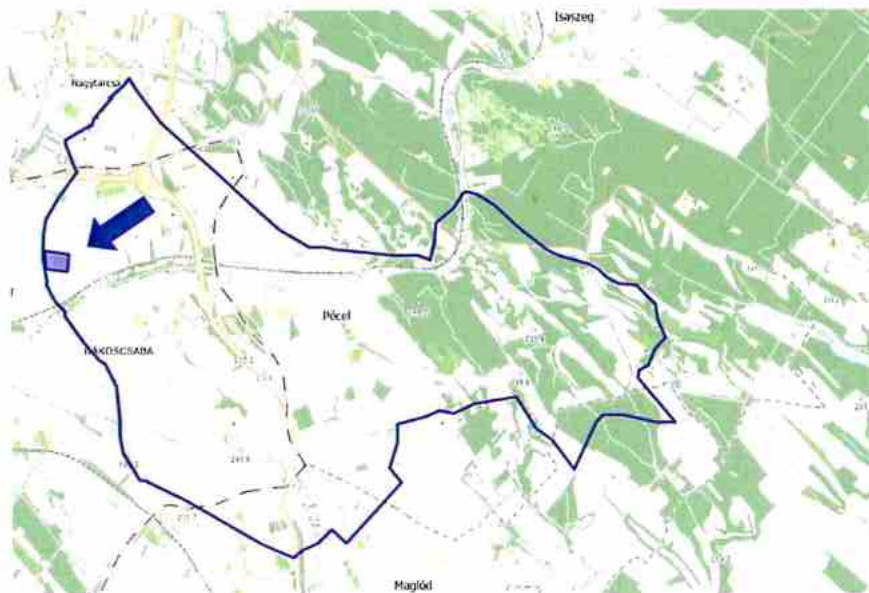
Tisztelt Képviselő-testület!

A NÍVÓ Cégcsoport a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai szerint, a Pécel területén tervezett építési beruházást bemutató és a képviselő-testületi döntést elősegítő telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: TTT) nyújtott be Pécel Város Önkormányzatához, mely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A NÍVÓ Cégcsoport szerteágazó tevékenységeit mára alapvetően négy vállalkozás, a Házak Ásza Kft, a Nívókerítés Kft., a Nívóajtó Kft., valamint a Nívó Webshop Kft. végzi.

A fejlesztési terület tömbjét északról beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület, keletről a 0365/135 hrsz.-ú földút, délről a 0366/4 hrsz.-ú Rákóczi út, nyugatról pedig a Budapest XVII. kerület és Pécel közös közigazgatási határa határolja.

A NÍVÓ Cégcsoport már hosszú évek óta tervezi nagytarcsai telephelyének Pécelre történő átköltöztetését, mivel a jelenlegi telephely ott nem bővíthető. A fejlesztésre Pécelen a XVII. kerülettel közös közigazgatási határ és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe közötti területen nyílik lehetőség, ahol az új telephely kialakítása tervezett, a meglévő telephely áthelyezésével és bővítésével. A 9,54 ha kiterjedésű fejlesztési terület a 0365/158-168 hrsz.-ú ingatlanok területét foglalja magában.



A fejlesztési területet a területen keresztülhaladó földgáz- és köolajvezeték és védőtávolságuk kettéosztja, az északi – jellemzően a vezetékeken és védőtávolságukon kívüli – 7,14 ha nagyságú területrésze, illetve a déli – a vezetékeket és védőtávolságukat magában foglaló – 2,4 ha nagyságú területrésze.

Mivel Pécel településszerkezeti terve és szabályozási terve a tervezett telephely elhelyezésére alkalmas fejlesztési területet mezőgazdasági területként tartalmazza, szükséges Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása. A fejlesztési terület egésze Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület terület-felhasználásba és építési övezetbe kerülne átsorolásra. E módosítás megalapozásához készült a TTT.

A Méptv. és a Korm. rendelet részletesen szabályozza a helyi építési szabályzat módosításának menetét, a TTT-vel, a településrendezési tervvel kapcsolatos és a szükséges képviselő-testületi döntésekre vonatkozó követelményeket. A helyi építési szabályok módosításával járó kötelezettségek rögzítésére településrendezési szerződést kell kötni a beruházóval, melyhez TTT-t kell készíteni. A beruházó a TTT-t benyújtotta Pécel Város Önkormányzatának, amely alapján előkészítésre került a településrendezési szerződés (2. melléklet, a továbbiakban: TRSZ) tervezete. A TRSZ a NÍVÓ Célcsoport egyik vállalkozásával, a Házak Ásza Kft.-vel kerülne megkötésre. Erre vonatkozó nyilatkozat az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a TRSZ tervezetét és az annak mellékletét képező TTT-t az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben (3. melléklet) véleményezi.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a TTT-t a főépítési feljegyzést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel.

A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a TRSZ megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a TRSZ mellékletét képezik majd.

A fentiekben foglaltak alapján szükséges, hogy Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) érdemben vizsgálja meg a jelen előterjesztés mellékletei szerinti dokumentumokat, majd a polgármesternek a TTT-t véleményeztetnie kell a partnerekkel.

A partnerségi egyeztetést követően kerülhet sor a TRSZ Képviselő-testület általi elfogadására, majd annak aláírására, megkötésére.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében, a településrendezési eszközök módosításának megalapozásával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) alapján úgy határoz, hogy

- a) egyetért a jelen határozat 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervben, a 2. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezetében és a 3. mellékletét képező főépítési feljegyzésben foglalt fejlesztési céllal,
- b) a partneri véleményeztetést követően dönt a településrendezési szerződés elfogadásáról, annak megkötéséről,
- c) felkéri a polgármestert, hogy jelen határozat alapján a TTr. 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetéshez szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal, a partnerségi véleményeztetéssel kapcsolatos intézkedések megindításra a döntést követő 15 napon belül

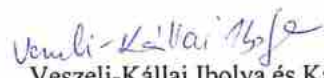
Pécel, 2026. augusztus 07.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

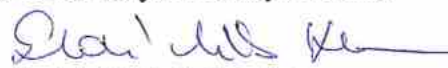
Az előterjesztés mellékletei:

1. telepítési tanulmányterv (egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)
2. településrendezési szerződés tervezete (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)
3. nyilatkozat
4. főépítési feljegyzés (egyben a határozati javaslat 3. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya és Károlyfi Levente

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


dr. Tóth László
jegyző

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

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Kiss Richárd Lászlót,
a HÁZAK ÁSZA Kft. ügyvezetőjét és Károlyfi Levente főépítést kívánom meghívni.



HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

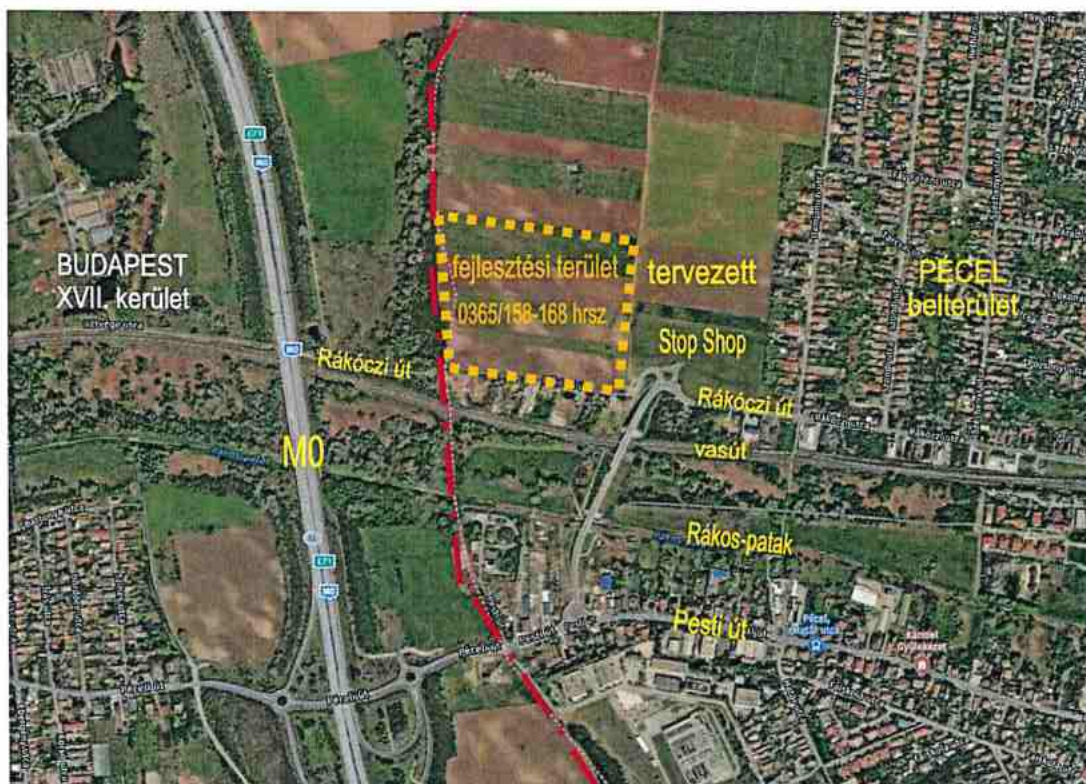


PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. A 419/2021.(VII. 15.) KORM.REND. 19.§ ÉS 7. MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÉCEL ÉS A XVII. KERÜLET KÖZÖS KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA MENTÉN
TERVEZETT FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZÉSE ÉRDEKÉBEN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – TRE MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Készítette – **NIVÓ**

2026 JÚLIUS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Településtervezés Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860, K 13-1860
Közlekedés	Macsinka Klára	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hirközlés	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418
Önkormányzati főépítész	Károlyfi Levente	Pécel Város megbízott főépítésze
Készítette	 NÍVÓ cégcsoport	



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám 287/2026

Partnerségi-lakossági és Képviselő-testületi egyeztetési tervdokumentáció

2026 július hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS	4
A fejlesztő és a fejlesztés bemutatása	5
A tervezett módosítás céljának rövid összefoglalása	6
a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	9
b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés	10
c) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához:	16
ca) a telepítési tanulmányterv Pécel Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	16
cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	18
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	20
A) A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	20
Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása	22
A fejlesztési terület és környezetének, valamint a helyszínkijelölés indokoltságának bemutatása	22
A fejlesztési terület és környezetének adottságai	26
Ab) Tulajdoni viszonyok a tervezési részterületek mindegyikére vonatkozóan	30
Ac) A fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök – TSZT és HÉSZ és SZT bemutatása	30
Ad) A fejlesztési területre vonatkozó Településképi dokumentumok bemutatása	36
Ae) A fejlesztési terület és a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása	39
Af) A fejlesztési területtel határos Budapest Főváros XVII. kerület hatályos településrendezési eszközök TSZT FRSz bemutatása	40
B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása	49
Ba) A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv bemutatása	49
Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása a Pécel Város Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében	53
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	54
Ca) Közműellátás	54
Cb) Közlekedés	65
Cc) Táj- és természetvédelem, zöldfelület és környezetvédelem	75
Cd) Humáninfrastruktúra	81
D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	82
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	82
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló	83
E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	84
Ea) A területkijelölés összetett jogszabályi háttérének bemutatása	84
Eb) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	88
A tervmódosítás céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr	88
HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás – szöveges munkarészek	88
HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás – rajzi munkarészek	90
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV	94
4. A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE	95
5. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK-nak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei	98
6. A JELEN TANULMÁNYTERV KÉPVISELŐ-TESTÜLETI TÁMOGATÁSÁT, ELFOGADÁSÁT KÖVETŐEN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ RENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	99
7. TERVIRATOK	100
1. melléklet – Pécel Város főépítésének feljegyzése a Tanulmányterv tartalmának meghatározásáról	
2. melléklet – Változtatási tilalom	

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

BEVEZETÉS

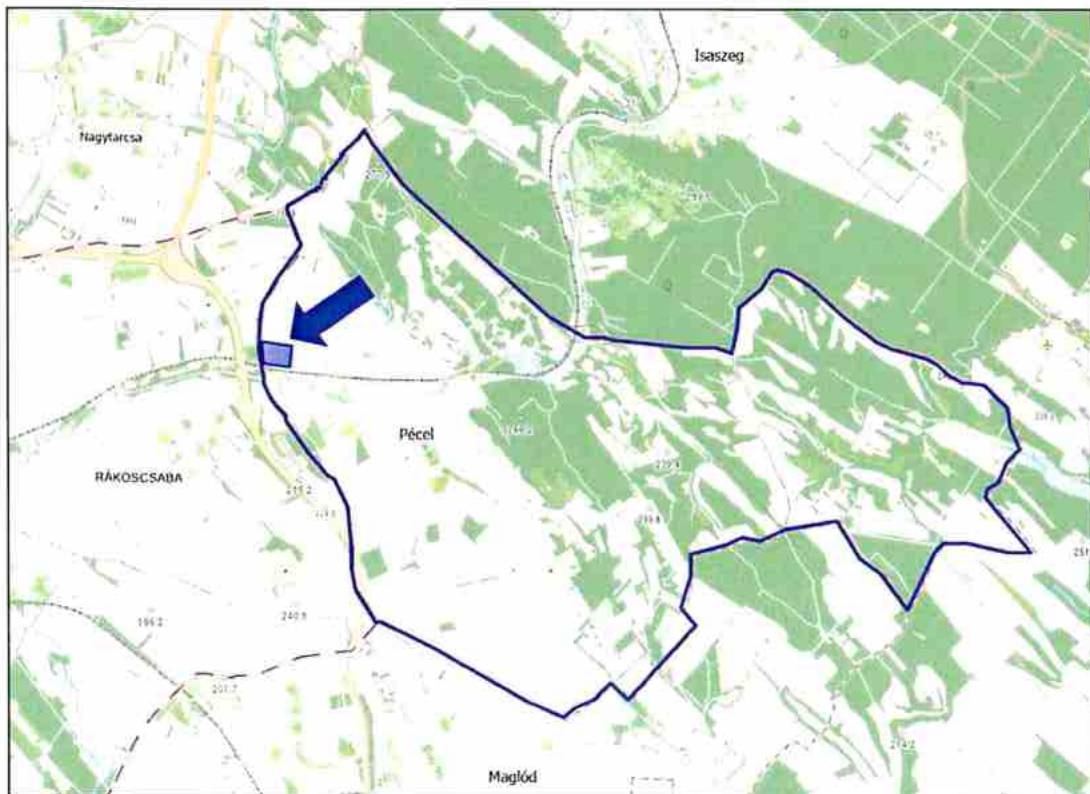
A NÍVÓ cégcsoport már hosszú évek óta tervezi telephelyének Pécelre történő átköltöztetését, mivel a jelenlegi nagytarcsai telephelye nem bővíthető.

Pécelen a XVII. kerületi közigazgatási határa és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe és a közigazgatási határ közötti területen nyílik lehetőség egy új telephely kialakítására, azaz a meglévő áthelyezésére és bővítésére.

Mivel Pécel rendezési tervében a tervezett telephely elhelyezésére alkalmas terület mezőgazdasági területként van kijelölve, ezért szükséges Pécel Város Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása. E módosítás megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT), amelynek készítettője a terület fejlesztője és az építetője is.

A Pécel és Budapest XVII. kerület közös közigazgatási határán fekvő a 9,96 ha kiterjedésű - 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz - ingatlanok területére vonatkozóan opciós szerződések állnak a fejlesztő rendelkezésére.

A fejlesztő a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-t bízta meg a jelen tanulmányterv elkészítésével.



A FEJLESZTŐ ÉS A FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A beruházást a **NÍVÓ cégcsoport** már hosszú évek óta tervezi, mert a jelenlegi **nagytarcsai telephely** területének bővítése a Nagytarcsán már nem lehetséges. A telephely **áthelyezésére** Pécel közigazgatási határa és a tervezett Stop Shop területe közötti területen nyílik lehetőség.

Az áthelyezés érdekében a fejlesztő számára a beruházással érintett péceli ingatlanokra vonatkozóan opciós szerződések állnak a fejlesztő rendelkezésére.

A Nívó-csoport egy, 1989-ben útjára indult, 100 százalékban magyar tulajdonú, harmadik generációs magyar családi vállalkozás.

Fő profiljuk a biztonsági ajtók és a gondozásmentes fém kerítésrendszerek gyártása. A csoport számára a legnagyobb kihívást a jelenlegi gyártási kapacitás szűkössége jelenti, és ennek áthidalása érdekében egy új, modern gyártócsarnok létrehozatalát tervezik.

30 éves történetük kezdete óta folyamatosan új fejlesztéseket és innovatív technológiákat alkalmaznak, hogy korszerű biztonsági ajtóink és gondozásmentes kerítéseink minden igénynek megfeleljenek.

A Nívó cégcsoport szerteágazó tevékenységeit mára alapvetően négy vállalkozás, a Házak Ásza Kft, Nívókerítés Kft, a Nívóajtó Kft., valamint a Nívó-Deb Kft. végzi. A cégcsoport zászlóshajói a Házak Ásza Kft., Nívókerítés Kft., amely társaságok alapvetően a termékinnovációért, a gyártástechnológia és kapacitások biztosításáért felelősek. Az utóbbi két cég elsősorban a szolgáltatásokért (pl. biztonsági ajtó beépítések, egyéb helyszíni szerelések, felmérések) felelősek, illetve közvetlen regionális kereskedelmi tevékenységet folytatnak (Nívó-Deb Kft.).

A Házak Ásza Kft. 2005-ben alakult. Fő profilja a fém épületelem gyártása-, amely olyan fém biztonsági ajtók gyártását foglalja magába, amelyek kül- és beltérben egyaránt alkalmazhatóak, hőszigeteltek és fokozottan tűzállóak.

Az elmúlt időszakban a gyártási profil jelentősen erősödött, új termékek fejlesztése történt és történik jelenleg is. Ennek megfelelően a vállalkozás fennállása óta folyamatos fejlődésben van mind a termékek, mind a humán-kapacitás mennyiségi és minőségi vonatkozásában.

Jelenleg középvállalkozásként működik. A cég mindig szem előtt tartja a piac igényeit, ennek megfelelően gyorsan változtat ajtóit, épület -kerítés elemei megjelenésén, javít a műszaki megoldásainkon, a versenyképesség érdekében. Az elkötelezett és képzett állománnyal olyan kifogástalan minőségű termékek gyártását végzik, melyek stabil piaci részvételt, évről évre erőteljes növekedési ütemet biztosítanak mind az eladott darabszám, mind a bevételek tekintetében.

Újdonságnak számít a lemezből hajlított, 20 éves garanciával gyártható építészeti fém elem. A saját termékfejlesztések, továbbá a gyártókapacitás fejlesztése az elmúlt években is gazdasági megtérülést jelentett.

A vállalkozás 2014-ben költözött jelenlegi tevékenységének is otthont adó Nagytarcsai telephelyére, ahol ipari környezetben, ipari parkban építette fel a termelést szolgáló első 2340 m²-es üzemcsarnokát, amelyet 2019-ben. NÍVÓ 2. ütem átadása követett. Az új ingatlan a Nagytarcsai Üzleti Parkban, a főváros keleti kapujában, a Liszt Ferenc Repülőtér, valamint az M3-as és M0-ás autópályák vonzáskörzetében, az M31-es gyorsforgalmi út csomópontjának közvetlen szomszédságában fekszik.



A vállalkozás azonban a jelenlegi nagytercsai telephelyén nem bővíthető, új telephely építése, kialakítása szükséges.

A fejlesztési beruházás keretében Pécel külterületén egy 30 ezer négyzetméteres csarnokot építenek fel több lépésben, modern, automatizált gépsorokkal. A több milliárd forint értékű beruházás számtalan előnnyel jár a térség és hazánk számára, így például sok száz munkahelyet teremt, és a megnövelt, hatékony gyártókapacitás révén lehetővé válik, hogy az olcsó, gyenge minőségű import helyett kiváló, hazai termékkel versenyképes áron kerüljön helyettesítésre. Ezenkívül egy ilyen méretű gyáregységben lehetőség nyílik arra, hogy tömegesen gyártsanak Exportra.

A Nívó-csoport 2022-ben kezdte meg a beruházás tervezését és a kiszemelt célterület ingatlanjainak megszerzésével kapcsolatos tárgyalásokat. A tulajdonosokkal való megegyezés elhúzódott, és az időközben történt számos jogszabályváltozás is nehezíti beruházás megvalósítását.

Logisztikai és humán erőforrás-okokból is elengedhetetlen, hogy a Nívó-csoport a térségben maradjon. A terület minden szempontból megfelelő a beruházás megvalósítására, távol van a lakóövezettől, azaz a beruházás a péceli lakosság, a település életét nem zavarja.

Annak érdekében, hogy a projekt az ingatlanokon megvalósulhasson **Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítására van szükség.** A közigazgatási határon történő elhelyezés miatt a fejlesztő levélben kereste meg az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárságát Lánszki Regő államtitkárt, országos főépítést, aki a közigazgatási határ menti elhelyezés jogszabályainak jogértelmezésével kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy a megkeresésben szereplő jogszabályok jogértelmezése helyesnek bizonyult, új beépítésre szánt terület kijelölése lehetséges.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A NÍVÓ Célcsoport tulajdonosa a jelen terület fejlesztő-építetője a Pécel külterületének vasúttól északi részének nyugati, Pécel és Budapest XVII. kerület közigazgatási határa menti részén található 0365/158-0365/168 hrsz a 9,96 ha kiterjedésű mezőgazdasági ingatlanokon fejlesztést tervez, amelyre a Nagytercsán működő telephelyét helyezi át és bővíti.

E fejlesztés megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A fejlesztő érdekeltségében álló 9,54 ha kiterjedésű fejlesztési területet a területen keresztülhaladó földgáz- és kőolajvezeték és védőtávolságuk kettéoszt, az északi – jellemzően a vezetékeken és védőtávolságukon kívüli – 7,14 ha nagyságú területrésze, illetve a déli – a vezetékeket és védőtávolságukat magába foglaló – 2,4 ha nagyságú területrésze. **A fejlesztési terület Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe kerül besorolásba.**

A tervezett fejlesztés 9,54 ha kiterjedésű területe Gksz területbe akkor kerülhet átsorolásra, amennyiben az ún. Dombtetőn kijelölt, de még be nem épített gazdasági területként kijelölt területből a fejlesztési területtel megegyező, azaz legalább 9,54 ha nagyságú vagy nagyobb méretű terület visszasorolásra kerül mezőgazdasági (Má) területbe. Jelen esetben a visszasorolásra kerülő csereterület 9,88 ha nagyságú.

A tervezett területhasználat a fent leírtak szerint az alábbi:



Jelen TTT-ben a tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében szükséges HÉSz és SZT módosításának tervezetét az E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója c. fejezet tartalmazza.

A jelen tanulmány tartalmazza a terület beépítésének Építészeti koncepciótervét és látványterveit is a 2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV című fejezetben.

A TTT Pécel Város Önkormányzata és a fejlesztő-építtető közötti Településrendezési szerződés megkötése érdekében, annak alátámasztásához készül jelen Telepítési tanulmányterv.

FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jogsabályi előírás szerint a tervezési terület lehatárolása:

- 419/2021. korm. rend. (<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>) szerint

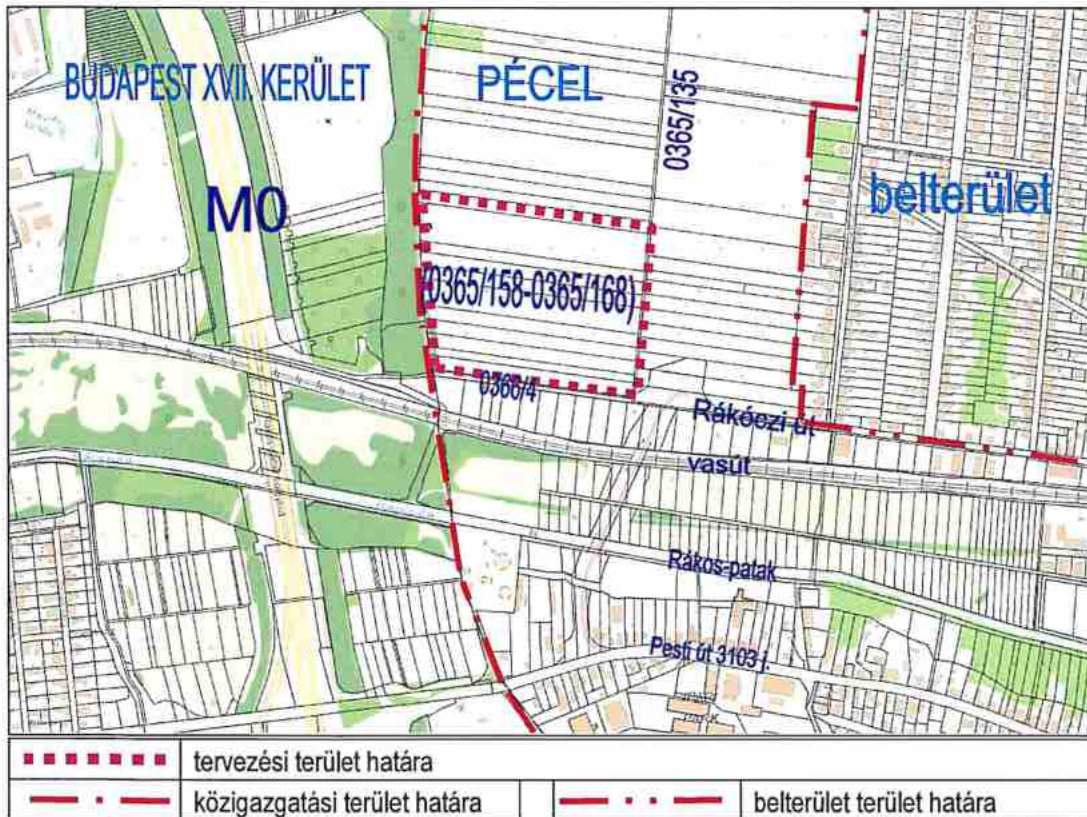
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását **legalább telektömbre** kell készíteni.”

- 2023. évi C. törvény (<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>) szerint

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

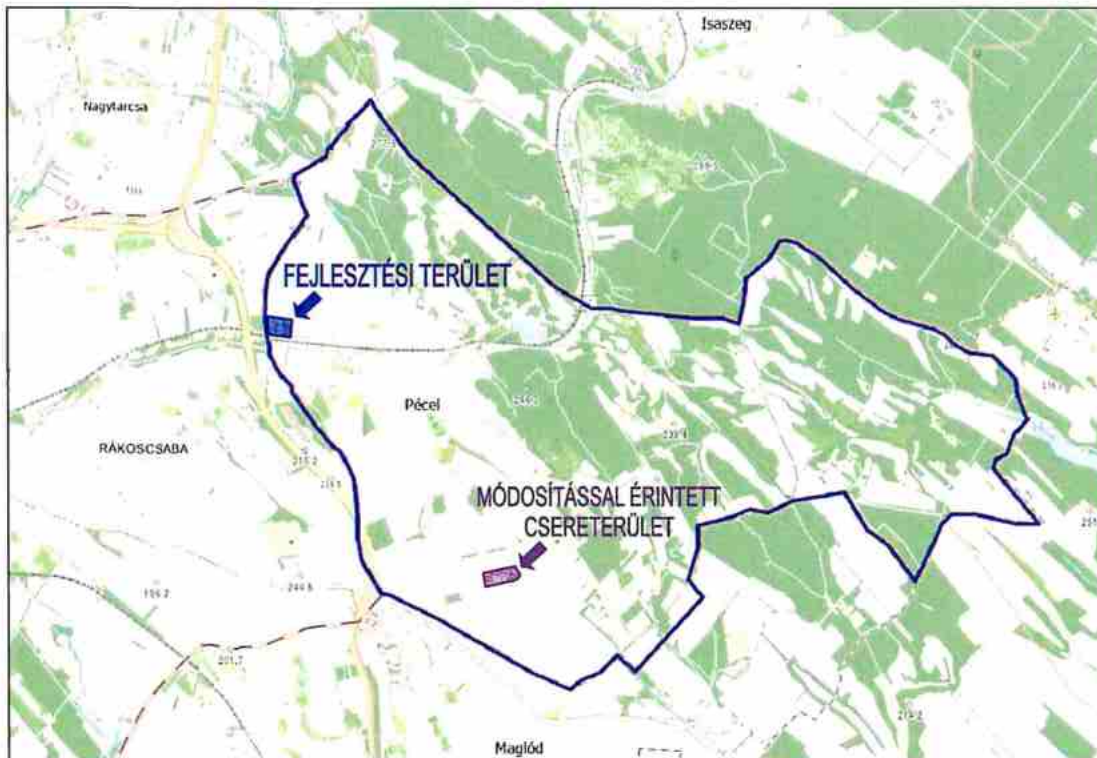
122. telektömb: „valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A fenti jogszabályok értelmében lehatárolt tervezési terület tömbjét északról beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület, keletről 0365/135 hrsz földút, délről a 0366/4 hrsz Rákóczi út és nyugatról a Budapest XVII. kerület és Pécel közös közigazgatási határa határolja.



Jogszabályi előírás szerinti további módosítással érintett területek:

Pécel Város Településrendezési tervének módosítása a tervezett fejlesztés kialakításához nem csupán Pécel és Budapest XVII. kerület közös közigazgatási határán fekvő 9,96 ha kiterjedésű fejlesztéssel érintett – 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és 0365/158 hrsz – ingatlanok területére szükséges, hanem a vonatkozó jogszabályok miatt további területekre is. A módosítás tehát az alábbi térképen bejelölt részterületeken történik.



A továbbiakban a fenti térkép szerint a fejlesztéssel ténylegesen érintett – 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és 0365/158 hrsz – ingatlanok 9,54 ha kiterjedésű területét **FEJLESZTÉSI TERÜLETKÉNT** nevesítjük, a vonatkozó jogszabályok miatt további módosítással érintett – 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz – ingatlanok területét **CSERETERÜLET**-nek nevezzük.

a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A fejlesztő-építető jelen tanulmány szerinti településrendezési eszközök (TRE) módosítási kérelmének Önkormányzat által történő támogatása döntésének meghozatalához Telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

Mindemellett a jogszabályokban megfogalmazottak szerint 2024. október 1-ét követően már szükséges a TTT partnerségi-lakossági egyeztetése is az országos jogszabályok, illetve az önkormányzat Partnerségi rendeletében rögzítettek szerint.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be a fejlesztési területen tervezett fejlesztést, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára is.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv (HÉSZ) módosítása készül.

b) A telepítési tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. Telepítési tanulmányterv szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Pécel Város Önkormányzata és a fejlesztő-építtető között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.

A jelen Telepítési tanulmánytervben bemutatott, és az Önkormányzat képviselő-testületének támogató határozatával elfogadott szabályozási koncepció szerint kerülhet majd elkészítésre a Településrendezési Eszközök (TRE) módosításának államigazgatási és partnerségi egyeztetési tervdokumentációja.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
 - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

- b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények szerint került meghatározásra, amely tartalmat Pécel Város főépítésze pontosított.
Ezen ún. Főépítési tartalmat lásd a Terviratok 1. melléklet.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a Pécel Város Önkormányzata és a 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz fejlesztő-építető között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az önkormányzat, mind a fejlesztő számára.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

Jelen Telepítési tanulmányterv a Pécel Város Önkormányzata és a 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz fejlesztő-építető között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Pécel Város Településrendezési Eszközeinek -TRE (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap) módosításának koncepció szintű módosítása és a Szabályozási tervlap és a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv c. fejezet E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója című alfejezetben.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalommeghatározás:

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
- b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
- b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.
- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.
- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv **térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fenti tartalomhoz a település főépítésze a jelen tanulmányterv mellékletét jelentő Terviratok 1. mellékletét tartalmazó, a jelen tanulmányterv tartalmát rögzítő ún. Főépítési feljegyzésben alábbi, a magyar építészettről szóló a 2023. évi C. törvény 92. § előírásai további tartalmakat (a 92.§ (3), a (4) bek. a), a (4) bek. b) és a (4) bekezdés c) pontjait is javasolja kidolgozni, fenti táblázatba foglalt tartalmi követelményeken túl.

A településrendezési szerződés tartalmát tovább bővíti a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény.

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

Hatályos: 2026.01.01.-2027.06.30.

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

Fentiek összefoglalva tehát Pécel Város Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap) módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a 2024. október 1-től hatályos jogszabályi előírások értelmében a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A rendezési tervmódosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződést szükséges kötni a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervekre, koncepciókra alapozva.

c) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

ca) a telepítési tanulmányterv Pécel Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

Pécel Város településfejlesztési koncepciója az alábbiakat állapítja meg gazdasági területe kijelölése vonatkozásában

Pécel Város településfejlesztési koncepciója 328/2019. (X.11.) Kt. határozattal került jóváhagyásra. (Készítette a Pro Régió Ügynökség 2019-ben.)

Megállapításai az alábbiak

Pécel Város Településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott jövőkép 10-15 éves távlatban vázolja azokat a megvalósítandó célokat, amelyeket Pécel a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén el kíván érni.

-KIVONAT-

MOTTÓ: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA

A mottó kifejezi a település közösségének azon szándékát, mely szerint a település adottságainak felhasználásával kívánnak egy élhető, kisvárosias környezetet kialakítani, a jövő kihívásait hatékonyabban kezelő, alacsony környezeti terhelésű, korszerűen közművesített, munkahelyeket biztosító települési környezetet megvalósítani. Fejlesztéseit a település fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre. Kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. A mottó utal a település társadalmának azon igényére, hogy az ingázás szükségessége visszaszoruljon.

Gazdasági jövőképként az alábbiakat fogalmazza meg:

- A helyben foglalkoztatott lakosság aránya növekszik.
- Az infrastrukturális feltételek javításával több vállalkozás telepedik mega településen, helyi munkahelyek száma növekedik
- Felértékelődnek és megjelennek a kevés környezeti terhelést jelentő gazdasági ágak.
- A település fejlesztése az önkormányzat érdekei és céljai alapján, átgondoltan és rendszerelvéen történik, a környező településekkel együttműködésben, a beruházóknak és az aktuális pályázati lehetőségek figyelembevételével.

Pécel jövőképe a város térségi szerepére vonatkozóan

Pécel térségi szerepének jövőképét több szinten meg lehet határozni, annak függvényében, hogy milyen relációban vizsgáljuk a várost. Pécel Budapesti Agglomerációban betöltött pozícióját meghatározzák egyrészt a szomszédos települések, valamint a Gödöllői járás társadalmi-gazdasági viszonyai. Másrészt Pécel Budapest XVII. kerületével is határos, ezért nem lehet elvonatkoztatni a Pécel-Főváros viszonyrendszerétől sem. A Közép-Magyarországi régióban Budapest kiválásával felértékelődtek a Budapesti Agglomeráció települései, melyek azonban nem csak regionális, de országos szinten is kiemelkedő nemzetgazdasági jelentőséggel bírnak. Pécel jövőbeli fejlődését ez az igen kedvező helyzet határozza meg.

Munkahelyteremtő beruházások megtelepedési feltételeinek javítása és a helyben foglalkoztatottak arányának növekedése:

Pécelen a legfontosabb gazdasági szempont olyan vállalkozások bevonása, melyek munkahelyeket teremtenek a helyi lakosság számára. A kisvárosi életkörülmények kialakítása és fenntartása szempontjából meghatározó jelentőségűek a helyi foglalkoztatás különböző formái, a fejlett humán infrastruktúrák, a korszerű közszolgáltatások, az összetartó kisközösségek, a kedvezőbb életviteli lehetőségek, és a kertvárosi jellegű lakhatási körülmények. Ide tartozik az ingázási kényszer mérséklése, a magasabban kvalifikált lakosság helyben foglalkoztatásának elősegítése, megfelelő vállalkozások számára optimális telephely, ipari park, valamint kedvezmények biztosítása.

Pécel az M0 gyorsforgalmi út mellett fekszik, ezért várhatóan azokat a vállalkozásokat tudja bevonni, melyek viszonylag nagyobb méretű telephelyet igényelnek és az elérhetőség szempontjából a közlekedési előnyök hangsúlyosak. A kereskedelmi-logisztikai ágazat tipikusan ilyen, nagy területigényű beruházásokat követel meg, melyek esetében hosszú távon a fejlesztések korlátját jelenti a rendelkezésre álló szabad terület nagysága. A település gazdaságfejlesztési stratégiája szempontjából nélkülözhetetlen a logisztikai szektor minőségi fejlesztése és olyan vállalkozások bevonása, melyek a termelő, szolgáltató tevékenységek kiszolgálásához szükségesek, működésük hatékonysága jelentősen befolyásolja az adott piaci szereplő eredményességét. Ezen gazdasági-logisztikai tevékenységek jellemzően több és magasabban képzett humán erőforrást igényelnek a kereskedelmi-logisztikai tevékenységnél, jellemző rájuk az IT eszközök, illetve a modern szervezési és menedzsment módszerek alkalmazása, melyek vonatkozásában maguk is értékes eszközöket dolgoznak ki, a vállalati know-how jelentős piaci értékkel bír.

Az északi városrész tekintetében azt is megállapítja, hogy:

A rendezési terv módosítása során meg kell vizsgálni, hogy a gazdaságfejlesztési célok érdekében hol lehet kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági területeket kijelölni.

Mivel a jelen módosítás során lakórendeltetés nem jelenik meg a tervben, így a humáninfrastruktúra ellátás szempontjából nem releváns a jelen módosítás.

A jelen TTT-ben bemutatott módosítási javaslatok Pécel Város hatályos településfejlesztési és településrendezési terveiben megfogalmazott célokkal összhangban vannak.

cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A fejlesztés meglévő mezőgazdasági területen valósul meg, így zöldmezős beruházásnak tekinthető. A jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében ugyanakkor a területhasználat-változással párhuzamosan kompenzációs intézkedésként a település területén a hatályos rendezési tervben korábban gazdasági területként kijelölt, 9,88 ha nagyságú beépítetlen terület rész mezőgazdasági területbe történő visszasorolása szükséges, **mint csereterület**.

Jelen tervmódosítás során a 9,54 ha területű mezőgazdasági területből gazdasági területbe történő átsorolással egyidejűleg a rendelkezésre álló – a hatályos településrendezési tervben korábban gazdasági területbe sorolt, de még be nem épített – 9,88 ha nagyságú gazdasági terület mezőgazdasági területbe történő visszasorolása településszerkezeti szempontból kedvezőnek és területfelhasználási szempontból kiegyensúlyozottnak tekinthető. Mindezek alapján a zöldmezős beruházás összességében nem jár kedvezőtlen környezeti következményekkel.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján a gazdasági terület építési övezetre a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.

A fejlesztési terület zöldfelületi borítottsága az átminősítés következtében megváltozik, mivel a korábbi, időszakos mezőgazdasági növényborítás helyett állandó beépítés és burkolt felületek jelennek meg. A gazdasági területekre jellemző magasabb beépítési arány miatt kiemelt jelentősége van a zöldfelületi elemek tudatos, funkcionális kialakításának.

A gazdasági terület peremén összefüggő, többszintű zöldfelület kialakítása szükséges a tájképi illeszkedés biztosítása, a környezeti terhelések mérséklése, valamint a gazdasági terület és a környező mezőgazdasági területek közötti átmenet megteremtése érdekében. Megfelelő zöldfelületi kialakítás mellett a területhasználat-változás összességében a meglévő állapothoz képest kedvezőbb környezeti hatású.

Azaz a fejlesztés összességében **hozzájárul a városi zöldinfrastruktúra ellátottság növekedéséhez és minőségi fejlesztéséhez.**

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (<https://nyj.hu/jogszabaly/2024-282-20-22>) szerint a jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

- | |
|---|
| <p>1. § (1) E rendelet célja</p> <ul style="list-style-type: none">a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,b) a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,e) a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása ésf) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása. <p>2. § E rendelet alkalmazásában</p> <ul style="list-style-type: none">6. települési zöldfelület: a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;7. települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása: a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét |
|---|

fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. **települési zöldinfrastruktúra elem:** a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

- a) vonalas vagy **foltszerű, zöldfelülettel** vagy vízfelülettel **borított**, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a **fasor**, közkert, közpark, **magánkertek**, vízfolyás és állóvíz, valamint
 - b) egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarésében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek,
- amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.
- (2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két **települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**
- a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
 - b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
 - c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
 - d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.
- (2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.
- (3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.
9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

Fentiek teljesülnek az új Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetre meghatározott zöldfelület mértéke, illetve a zöldfelület kialakítására vonatkozó szempontok alapján.

A településfejlesztési koncepcióban szerepel a településen a gazdasági területek növelésének célja, a munkahelyek számának növelése. Amelynek a jelen módosítás több szempontból tesz eleget.

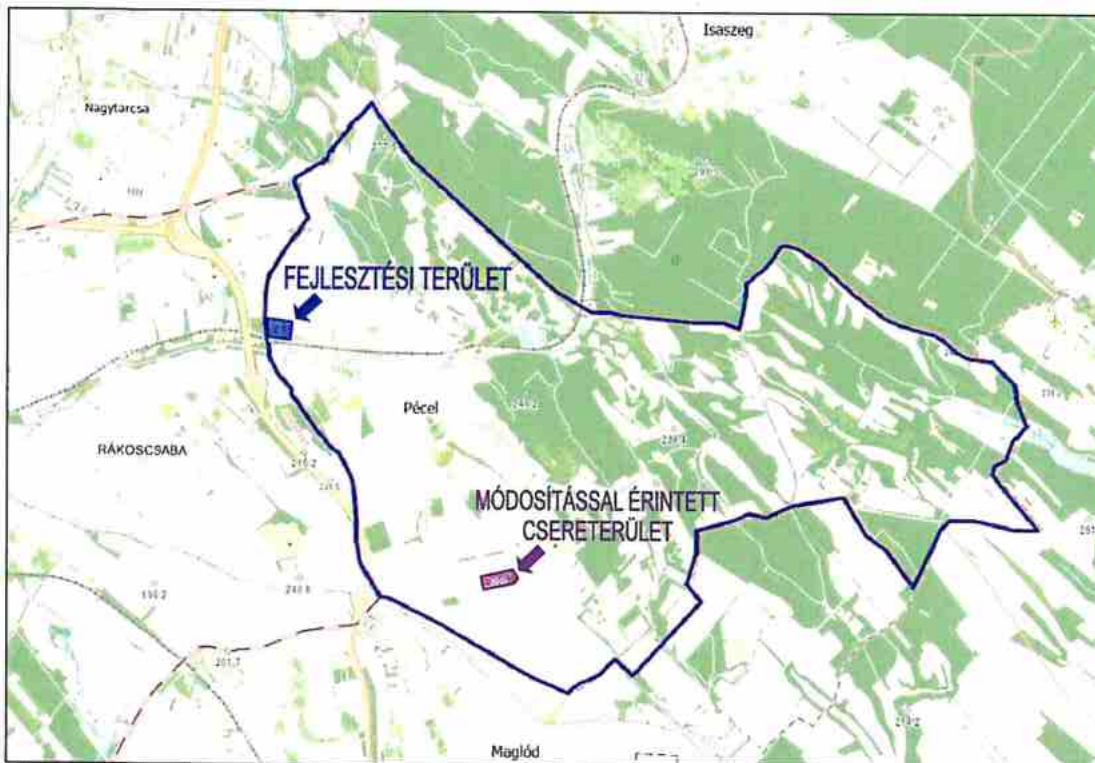
Összességében a jelen tervezési területet érintő módosítás pozitívnak is tekinthető a települési zöldinfrastruktúra-ellátás és azok hálózati elemei szempontjából, mivel növeli a minőségi, parkosított zöldfelület mértékét, amely egész évben biológiailag aktív területet biztosít, ellentétben a mezőgazdasági területek művelésből adódó időszakos növényborítottságával.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezett fejlesztéshez az alábbi 2 területegységen módosul a településrendezési terv (TRE):

- Fejlesztési terület
- Csereterület



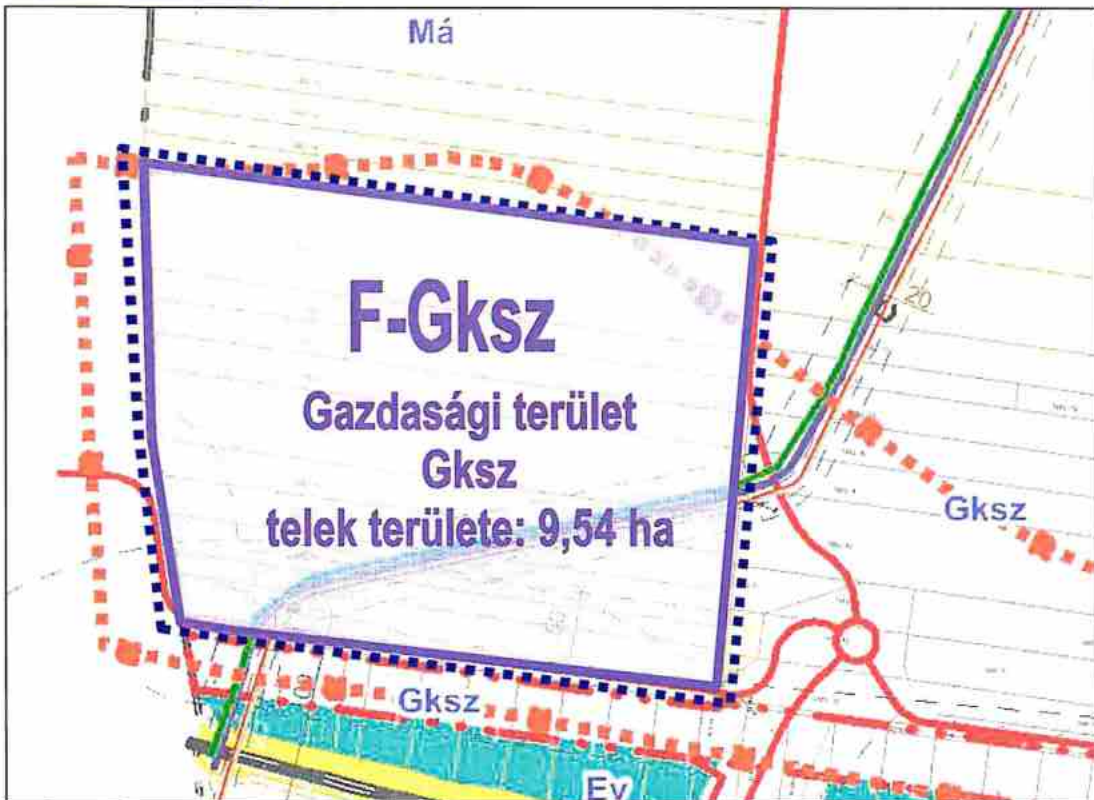
A Pécel és Budapest XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén elhelyezkedő 9,54 hektár fejlesztési területet az azon északkelet-délnyugat irányban keresztülhaladó földgáz- és köolajvezetékek és védőtávolságuk ugyan kettéosztja, de a fejlesztési terület egésze kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz) kerül.

Új gazdasági (Gksz) terület kijelölése csak akkor lehetséges, ha ugyanakkor a hatályos településrendezési eszközökben egy korábban már kijelölt, de még be nem épített gazdasági (Gksz) terület visszasorolásra kerül mezőgazdasági területfelhasználásba.

Összefoglalva tehát jelen módosítás során az alábbi területek érintettek:

Jelzés	Érintett ingatlanok	méret	TRE mód		
FEJLESZTÉSI TERÜLET - Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület – átsorolás					
F-Gksz	0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159, 0365/158	9,54 ha	Má általános mezőgazdasági	→	Gksz kereskedelmi szolgáltató
CSERETERÜLET – Má általános mezőgazdasági terület – visszasorolás					
CS-Má	030/28, 030/29, 030/30, 030/31	9,88 ha	Gksz kereskedelmi szolgáltató	→	Má általános mezőgazdasági

Fejlesztési terület (F-Gksz)



Visszasorolásra alkalmas csereterület (CS-Má) a hatályos tervekben gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt ingatlanok az alábbiak:



Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

A fejlesztési terület és környezetének, valamint a helyszínkijelölés indokoltságának bemutatása

(Forrás: Pécel Város Településképi arculati kézikönyv)

Pécel Város Budapest Főváros közigazgatási határa mellett fekszik, az első agglomerációs gyűrű települése. Pécel belterülete a XVII. kerületet átszelő, és a várost is felfűző 3103. j. út mentén, a Rákos-patak völgyének északi és déli oldalán terül el a Gödöllői-dombság kistáj részeként.

Pécel város településszerkezeti szempontból két településrészre szakad, ami részben a természeti adottságokból (patak völgy vonala), részben a közlekedési útvonal helyzetéből (vasúti sínpálya, 3103. j. Pesti út) adódik.

A települést körülölelő dombok a Gödöllői és Ceglédberceli dombvidék nyúlványai és a Maglódi dombhát részei. A Rákos-patak völgye általában 500 m szélességű, de van, ahol az 1 km-t is eléri. A patak völgyet hordalékból felépített teraszok kísérik.

Miközben az erdő területek aránya az elmúlt évtizedekben egyre csökkent, az elmúlt 15 évben azonban a szántóterületek nagyarányú beépítése mellett egyre több a felhagyott terület, ami még szántóként van nyilvántartva, de gazdálkodás már nem folyik rajta.

(Forrás: Wikipédia: <https://hu.wikipedia.org/wiki/P%C3%A9cel>)

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében helyezkedik el. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Gépjárművel az alábbiak szerint érhető el

- Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton, melynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103 sz. út
- 31 sz. főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton a 31 102 j. mellékút)
- M0-s autóútról letérve

Közösségi közlekedéssel

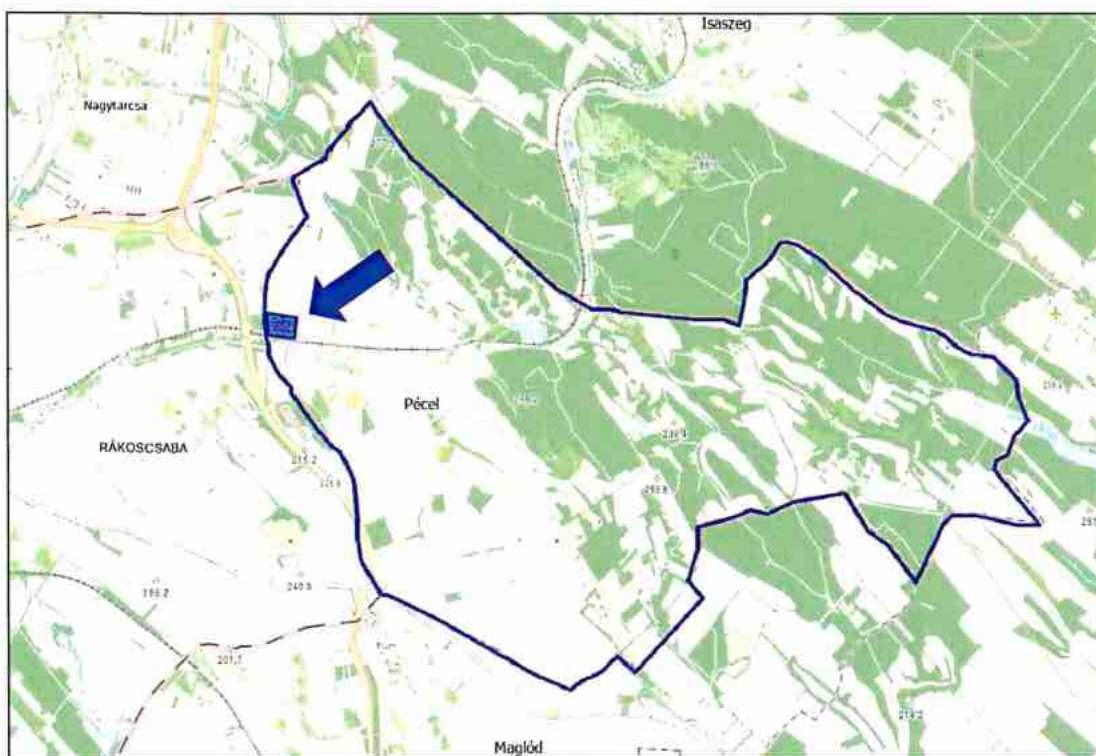
A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

A jelen fejlesztés elhelyezésére Pécel a XVII. kerületi közigazgatási határa és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe és a közigazgatási határ közötti területen nyílik lehetősége a NÍVÓ Csoportnak az új telephelyének kialakítására, azaz a meglévő nagytarcsai telephely áthelyezésére.

(Forrás: Pécel Város Településfejlesztési koncepció)

Pécel térségi szerepének jövőképét több szinten meg lehet határozni, annak függvényében, hogy milyen relációban vizsgáljuk a várost. Pécel Budapesti Agglomerációban betöltött pozícióját meghatározzák egyrészt a szomszédos települések, valamint a Gödöllői járás társadalmi-gazdasági viszonyai. Másrészt Pécel Budapest XVII. kerületével is határos, ezért nem lehet elvonatkoztatni a Pécel-Főváros viszonyrendszertől sem. A Közép-Magyarországi régióban Budapest kiválásával felértékelődtek a Budapesti Agglomeráció települései, melyek azonban nem csak regionális, de országos szinten is kiemelkedő nemzetgazdasági jelentőséggel bírnak. Pécel jövőbeli fejlődését ez az igen kedvező helyzet határozza meg.

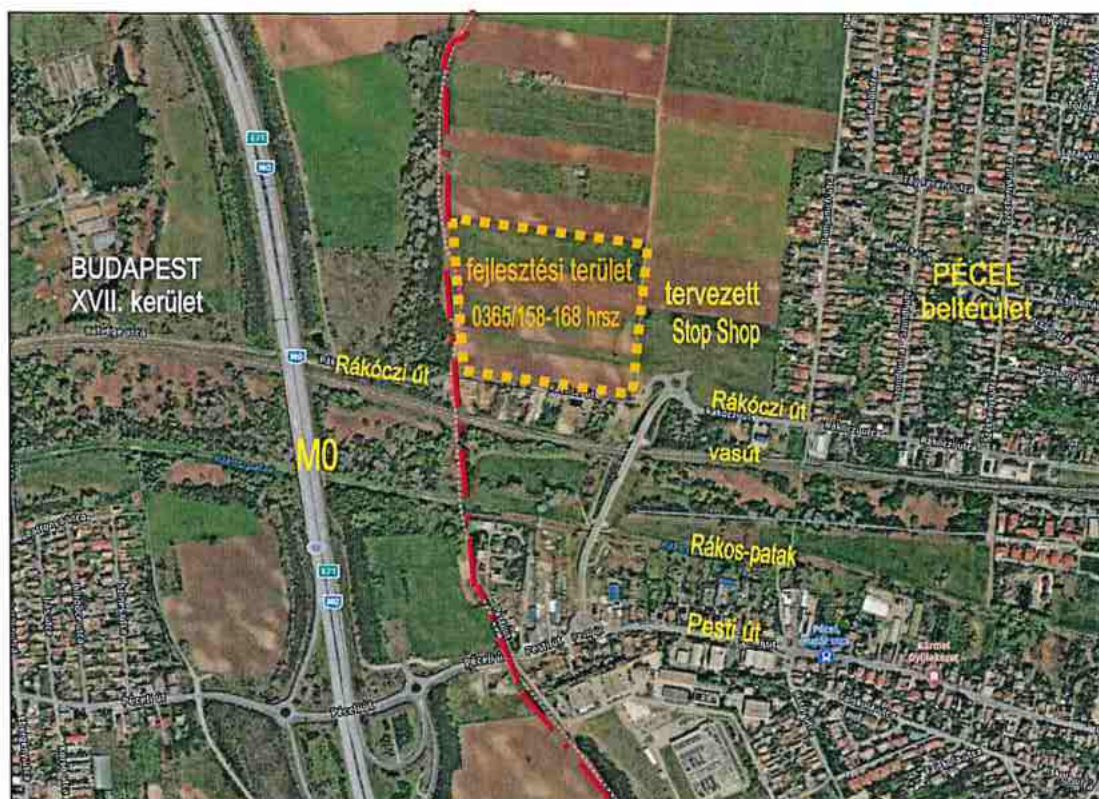
Pécel az M0 gyorsforgalmi út mellett fekszik, ezért várhatóan azokat a vállalkozásokat tudja bevonítani, melyek viszonylag nagyobb méretű telephelyet igényelnek és az elérhetőség szempontjából a közlekedési előnyök hangsúlyosak. A kereskedelmi-logisztikai ágazat tipikusan ilyen, nagy területigényű beruházásokat követel meg, melyek esetében hosszú távon a fejlesztések korlátját jelenti a rendelkezésre álló szabad terület nagysága. A település gazdaságfejlesztési stratégiája szempontjából nélkülözhetetlen a logisztikai szektor minőségi fejlesztése és olyan vállalkozások bevonása, melyek a termelő, szolgáltató tevékenységek kiszolgálásához szükségesek, működésük hatékonysága jelentősen befolyásolja az adott piaci szereplő eredményességét. Ezen gazdasági-logisztikai tevékenységek jellemzően több és magasabban képzett humán erőforrást igényelnek a kereskedelmi-logisztikai tevékenységnél, jellemző rájuk az IT eszközök, illetve a modern szervezési és menedzsment módszerek alkalmazása, melyek vonatkozásában maguk is értékes eszközöket dolgoznak ki, a vállalati know-how jelentős piaci értékkel bír.

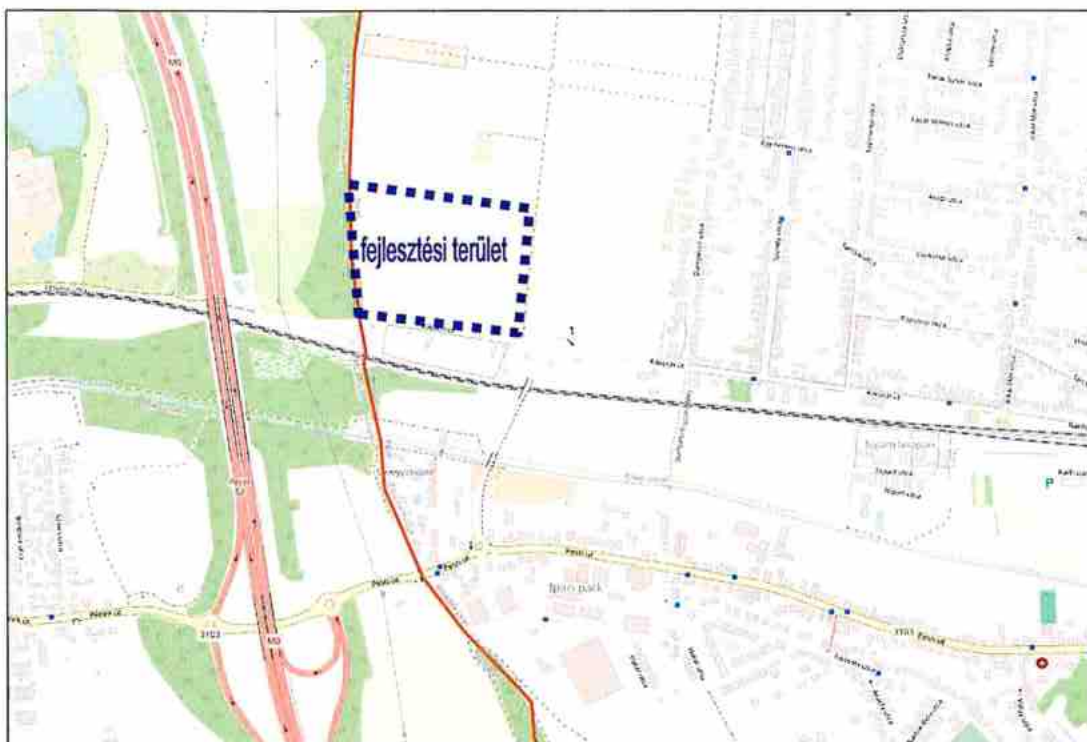


A tervezési terület és környezete az ún. **vasúttól északra fekvő új városrész** nyugati határán, Pécel és Budapest XVII. kerület közigazgatási határa mellett található.

A tervezési terület közlekedési szempontból kitűnő helyen fekszik. A területet délről határoló Rákóczi úttól délre, azzal párhuzamosan található a településen keresztülhaladó 80. (1) sz. (Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hatvan – Miskolc – Mezőzombor – Sátoraljaújhely – (Szlovákia) országos törzshálózat vasúti pályája.

A tervezési terület keleti határán futó észak-déli irányú földút a Településszerkezeti terven feltárási útként szerepel, amely északfelé haladva nyugatra fordul és ráköt a 3102 j. (Isaszeg) – Zsámbok) útra. A területtől keletre található körforgalmú csomópont déli ága a vasút feletti felüljáróra visz fel, amely dél felé haladva ráköt Pécel területén keresztülhaladó Pesti útra, amely egyben a 3103 j. (Budapest Rákoscaba) – Gödöllő út.





A földhivatali-nyilvántartás alapján a tervezési terület ingatlanjai szántó 4 minőségi osztályban soroltak.

Azaz a terület a település területére vetítve az ún. átlagosnál jobb minőségű termőföldterület.

A termőföldvédelmi törvény szerint ebben az esetben a helyhez kötött beruházások, mint például jelen fejlesztési terület is átsorolható beépítésre szánt területfelhasználásba.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, szántóként művelt terület, amelyen gáz- és köolajvezeték halad át. E vezetékek és védősávjaik a jelen területen, mint beépítetlen területsáv halad keresztül továbbra is.

A fejlesztési terület és környezetének adottságai

A fejlesztési terület tömbjét:

- északról beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület,
- keletről a 0365/135 hrsz földút,
- délről a 0366/4 hrsz Rákóczi út és
- nyugatról a Budapest XVII. kerület és Pécel közös közigazgatási határa határolja.

A fejlesztési terület délről határoló Rákóczi út felől észak felé emelkedik.

A beépítés során a terepmunka szükséges.

Pécelen a XVII. kerületi közigazgatási határa és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe és a közigazgatási határ közötti területen nyílik lehetőség a NIVÓ Cégcsoport új telephelyének kialakítására, azaz a meglévő nagytarcsai telephely Pécelre történő áthelyezésére és bővítésére.

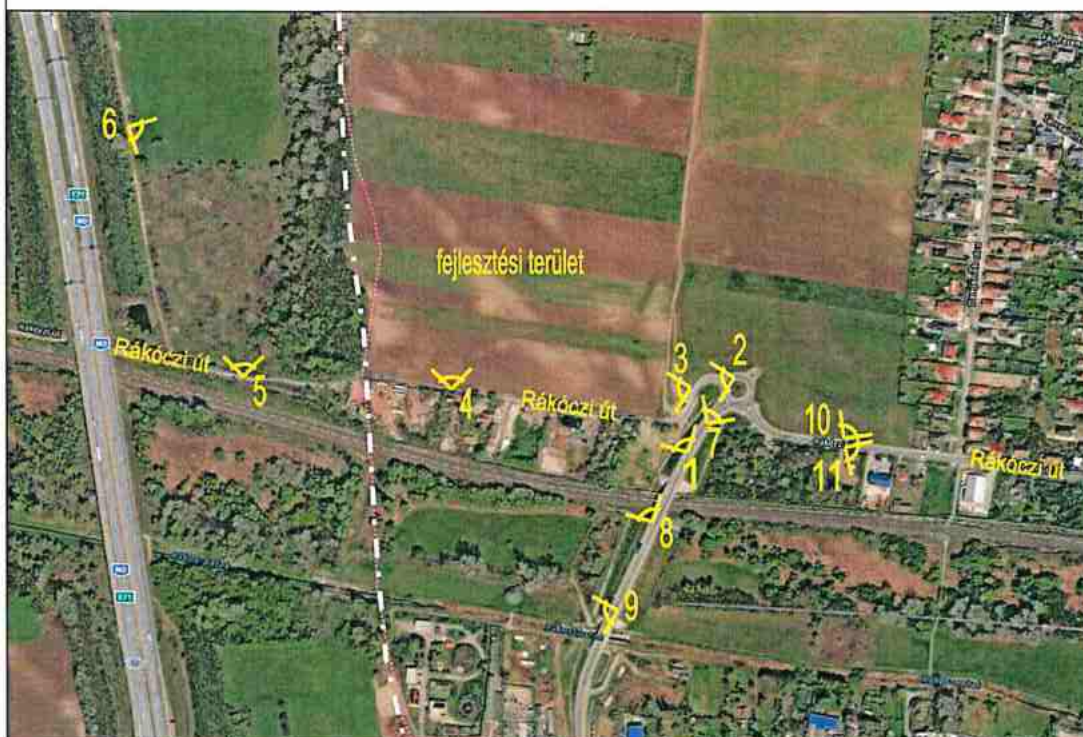
A jelen tervezési területtől keletre tervezett Stop Shop kereskedelmi terület, amely keleti határa Pécel vasúttól északra fekvő északi városrészének lakóterülete. A lakóterület és a közigazgatási határ között szántóföldek fekszenek. A szántóföld déli határát képező Rákóczi út déli oldala menti területsávban kisebb vállalkozásoknak helyet adó kereskedelmi gazdasági szolgáltató (Gksz) területsáv húzódik.

A tervezési terület tehát kereskedelmi gazdasági szolgáltató (Gksz) területekkel, valamint a meglévő körforgalomból kiindulónan keletről tervezett feltáróúttal, délről tervezett gyűjtőúttal is határolt, kiemelt fejlesztési pozícióba helyezik.

Ezt erősíti az a tény, hogy a fejlesztési terület a meglévő lakóterületektől távol, több, mint 300 m távolságra helyezkedik el.

Mindemellett az M0 gyorsforgalmi út közeli csomópontjának köszönhető kitűnő megközelíthetőség is exponált helyé teszi.

A FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉS KÖRNYEZETÉT BEMUTATÓ FÉNYKÉPEK LÁTÓSZÖGEI



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET





**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE –
Budapest XVII. kerület nyugatról csatlakozó területei**



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE – PÉCEL



RÁKÓCZI ÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETEK



RÁKÓCZI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET



Ab) Tulajdoni viszonyok a tervezési részterületek mindegyikére vonatkozóan

A fejlesztési területet képező:

A Gksz gazdasági területi besorolásba kerülő 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz ingatlanok területe összességében 9,54 ha kiterjedésű. Az egyes ingatlanok tulajdonosaival a fejlesztő opcionális szerződéseket kötött.

A tényleges adás-vételre azt követően kerülhet sor, amikor a területre a jelent TTT alapján elkészülő település rendezési eszközök (TRE) módosítását Pécel Város Képviselő-testülete jóváhagyta.

Csereterület gazdasági besorolásból visszasorolásra:

A Gksz gazdasági területi besorolásból csereterületként általános mezőgazdasági területként történő visszasorolásra alkalmas 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz összességében 9,88 ha kiterjedésű ingatlanok magántulajdonú területek.

Ac) A fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök – TSZT és HÉSzt és SZT bemutatása

Pécel településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településszerkezeti Terv (TSZT) – 192/2022. (VI.30.) Önk. határozattal,
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSzt) és Szabályozási tervlap (SZT) – 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendelettel

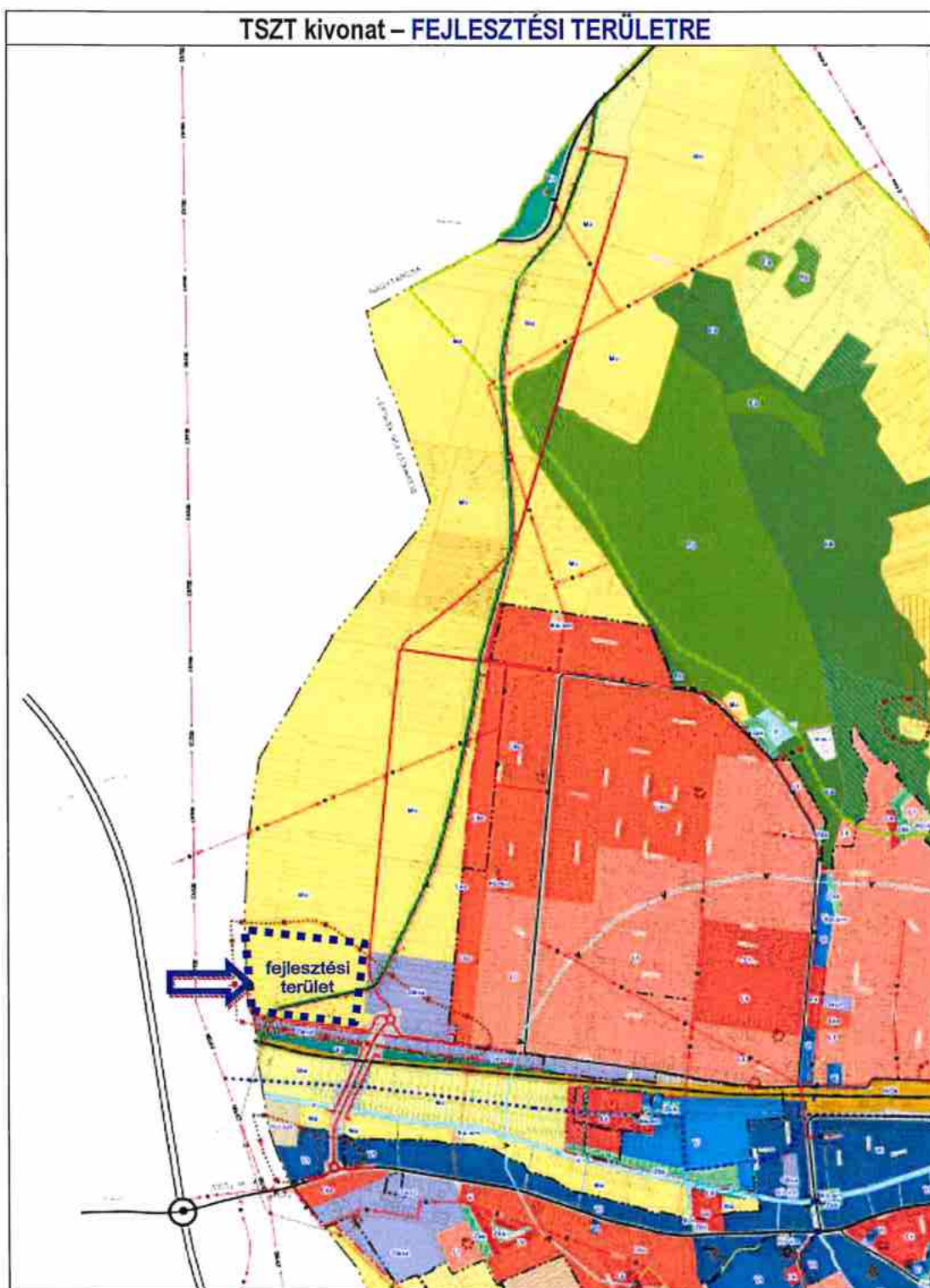
FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSzt ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

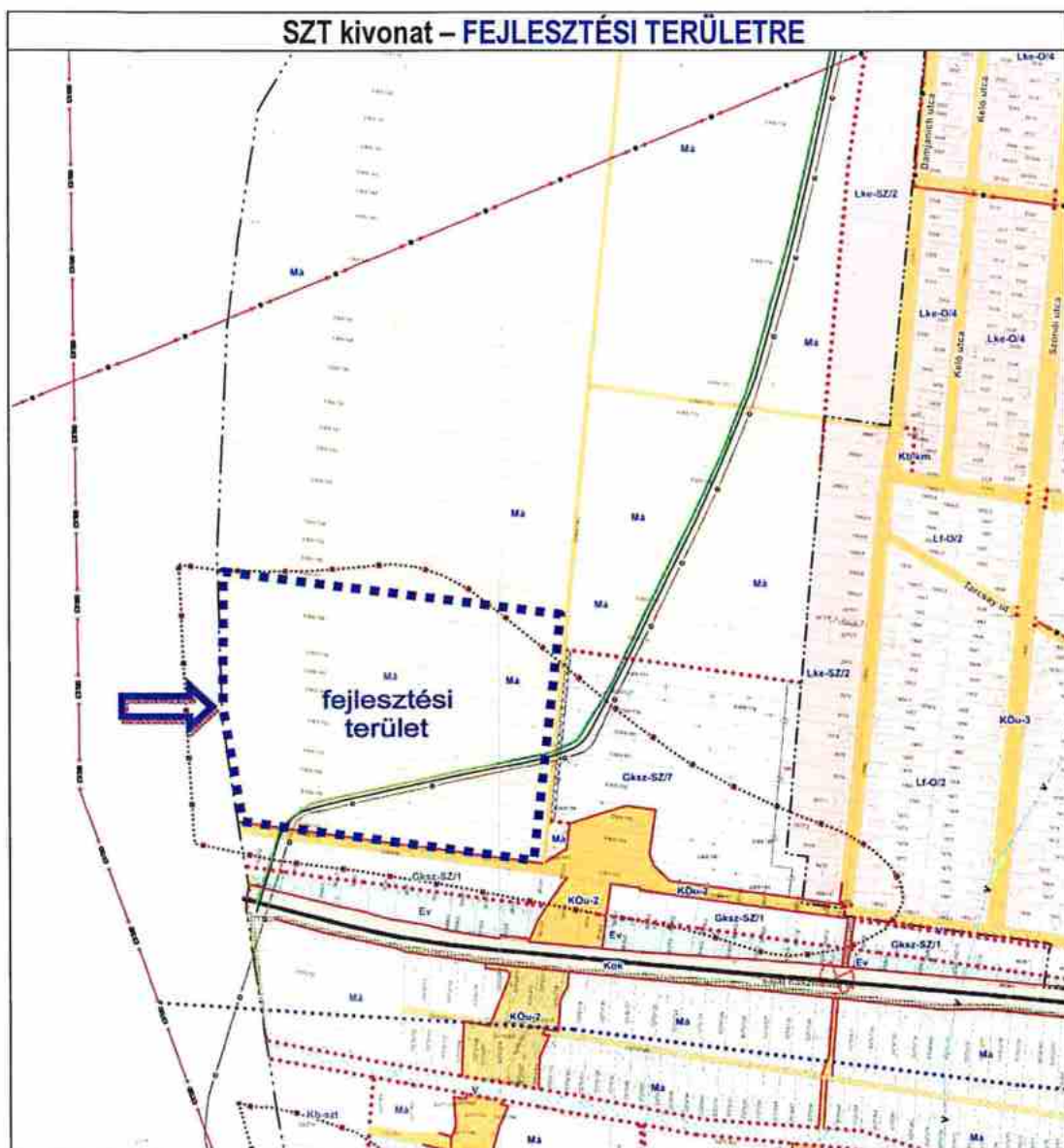
A fejlesztési területet jelentő 0365/158-0365/168 hrsz ingatlanok a hatályos TSZT szerint általános mezőgazdasági területfelhasználású területek. A HÉSzt és SZT szerint Má jelű mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak.

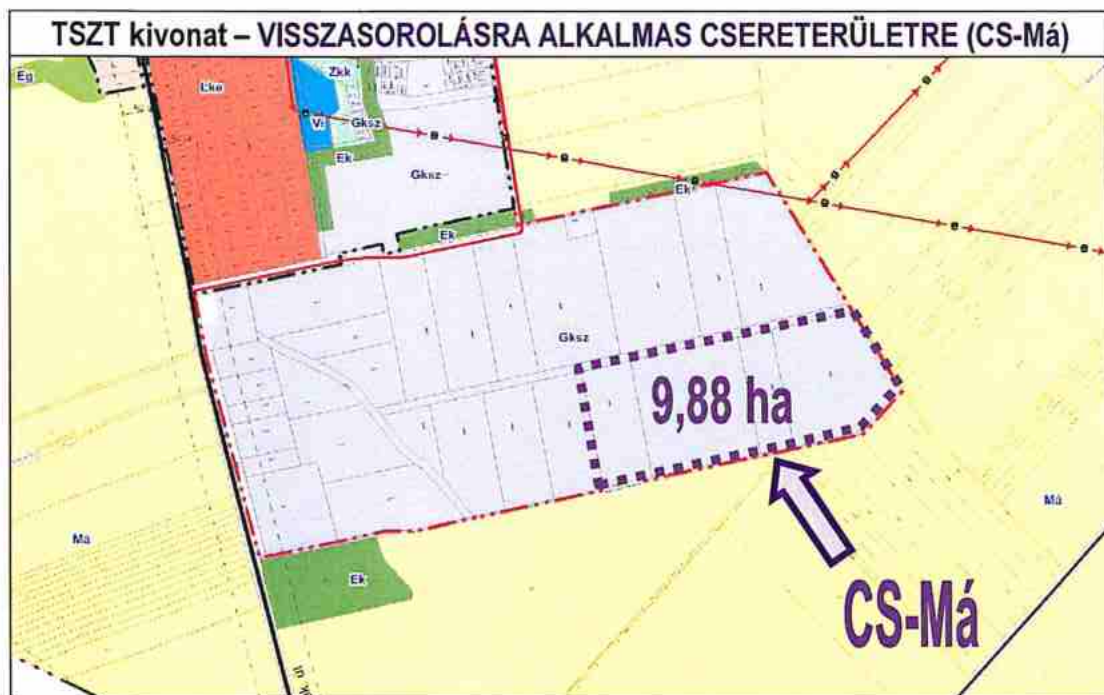
CSERETERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSzt ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

A csereterületet jelentő, a hatályos TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi gazdasági területfelhasználású területek, illetve a HÉSzt és SZT szerint Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi gazdasági építési övezetű területek.

A hatályos előírások tervezett módosítását lásd az E) A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója című fejezetben.







A CSERETERÜLETRE VONATKOZÓ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ VÁLTOZTATÁSI TILALOM

A változtatási tilalom elrendelésének oka

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. évelején 4/2026. (I. 29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a település hatályos településrendezési eszközeiben gazdasági területként kijelölt – de még be nem épített - területeire.

A változtatási tilalom elrendelésének oka az volt, hogy a Képviselő-testület újragondolja a hatályos Településrendezési Eszközökben kijelölt gazdasági területeket, illetve azok szabályozását.

A jelen TTT szerinti csereterület is része a Méptv. 85.§ (3) bekezdés előírása szerint kijelölt változtatási tilalommal kijelölt területnek.

Összefoglalva tehát:

A változtatási tilalom megszüntetésének feltétele a változtatási tilalommal érintett területekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása. Amely egy több lépcsős folyamat, amelynek eredményeképpen Pécel Város Képviselő-testülete először a TTT-t fogadja el határozattal, amely megalapozza a HÉSZ módosítást. A TTT határozattal történő elfogadását követően kerül elkészítésre, majd a partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetést követően jóváhagyásra. A HÉSZ módosítás jóváhagyó rendeletében az érintett csereterületeket képező 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz területekre a változtatási tilalom hatályát veszti. Ezáltal a fent megnevezett változtatási tilalmat Pécel Város Képviselő-testülete az érintett 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz területekről töröli

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

84. § [A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények]

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a telekalakítási és építési tilalom, valamint a *változtatási tilalom*,
- a telekalakítási követelmények,
- az építésjogi kártalanítás,
- a településrendezési szerződés,
- a településrendezési kötelezés,
- a kisajátítás,
- a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- az elővásárlási jog,
- a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és
- a közterület-alakítás.

(2) A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.

85. § [A tilalmak]

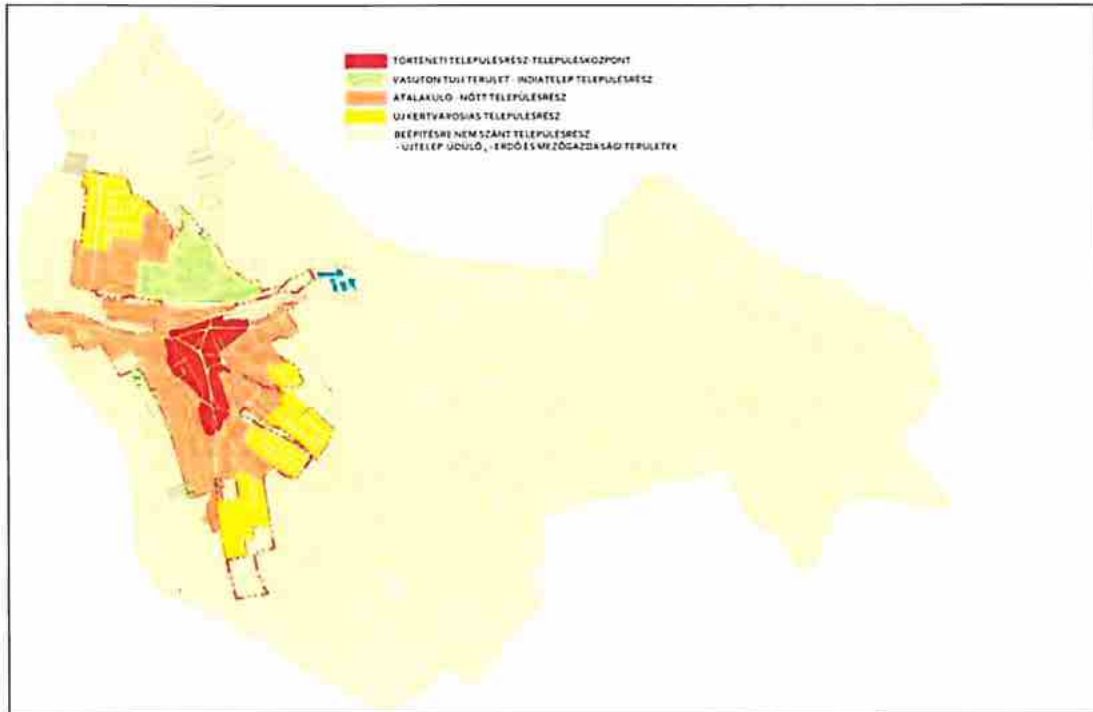
(1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre *változtatási tilalmat*, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a *jegyző útján tájékoztatja az érintetteket*.

- (2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság *változtatási* tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.
- (3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A *változtatási* tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (4) A tilalom nem terjed ki:
- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
 - b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
 - c) az állékonytságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
 - d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
 - e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
 - f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.
- 86. § [A *változtatási* tilalom tartalma]**
- (1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel *változtatási* tilalmat írhat elő.
- (2) A *változtatási* tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A *változtatási* tilalom megszűnését követő két éven belül a *változtatási* tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre *változtatási*, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.
- (3) A külön hatósági határozattal elrendelt *változtatási* tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt *változtatási* tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (4) A *változtatási* tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő *változtatást* végrehajtani nem szabad.

Ad) A fejlesztési területre vonatkozó Településképi dokumentumok bemutatása

Pécel hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve: 2017 évi határozat
<https://pecel.hu/dokumentum/1mRfMLQzV7sLX8hDyKj377hbdqy7wNZ0T>
- Pécel Város Településképi védelméről szóló rendelete: 31/2017 (XII.20.) Önk. rendelet
<https://or.njt.hu/eli/v01/730534/r/2022/12>



A Településképi Arculati Kézikönyv, valamint a Településképi védelméről szóló rendelet 1. mellékletének fenti térképi kivonata az érintett tervezési területet nem határolja le önálló települési karakterként.

TAK - KIVONAT

IPARI-GAZDASÁGI JELLEGŰ KARAKTER- AJÁNLÁSOK

Ebbe a karakterbe sorolódnak a főút menti gazdasági tevékenységet folytató telephelyek, autókereskedések, lerakatok, de a szabadon álló, nagytelkes kereskedelmi területek és a feldolgozóipari telephelyek is.

Nincs homlokzatzsíkítás, általában egyszínű építőlemez burkolatú csarnokok. Kicsi ablakok, nagy, tömör kapuk. A funkciónak megfelelő a homlokzati kialakítás, jellemzően nagy alapterű elrendezéssel.

Szabadon álló elhelyezés a jellemző, de a telken zöldfelület létesítése kötelező. Kerítés vagyonsvédelmi feladatokat lát el, általában fémoszlopos, fémhálós kivitelben készül, vagy tömör.

A telephelyek, nagyforgalmú szolgáltató tevékenységeknek helyet adó ingatlanok kiépített közúton megközelíthető.

A jó példák esetében is tetten érhető, hogy a környezet rendben tartása jelentősen javítja a településképi arculatot. Fontos a kerítés és porta épület egyszerű, de rendezett kinézete, és a telephely földterületének gondozása a terep adottságokat figyelembe véve.

TKR - KIVONAT

Annak ellenére, hogy a TAK sem határolja le önálló karakterként a gazdasági területeket, a településképi rendelet mégis rendelkezik a gazdasági területeken történő épületek kialakításával kapcsolatban az alábbiak szerint:

29. § (1) Gazdasági területek és épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a ríktó, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
- (2) Gazdasági területek legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

Fentieket figyelembevéve, mivel a tervezett módosítás részterületeit a településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet -TKr) nem jelölik ki építészeti karakterként, azért a tervezett fejlesztés e dokumentumok tekintetében nem jelent változást.

Azaz a településképi dokumentumok ebből a szempontból történő módosítása nem szükséges jelen TTT-ben.

Ae) A fejlesztési terület és a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása

Jelen fejlesztési terület területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

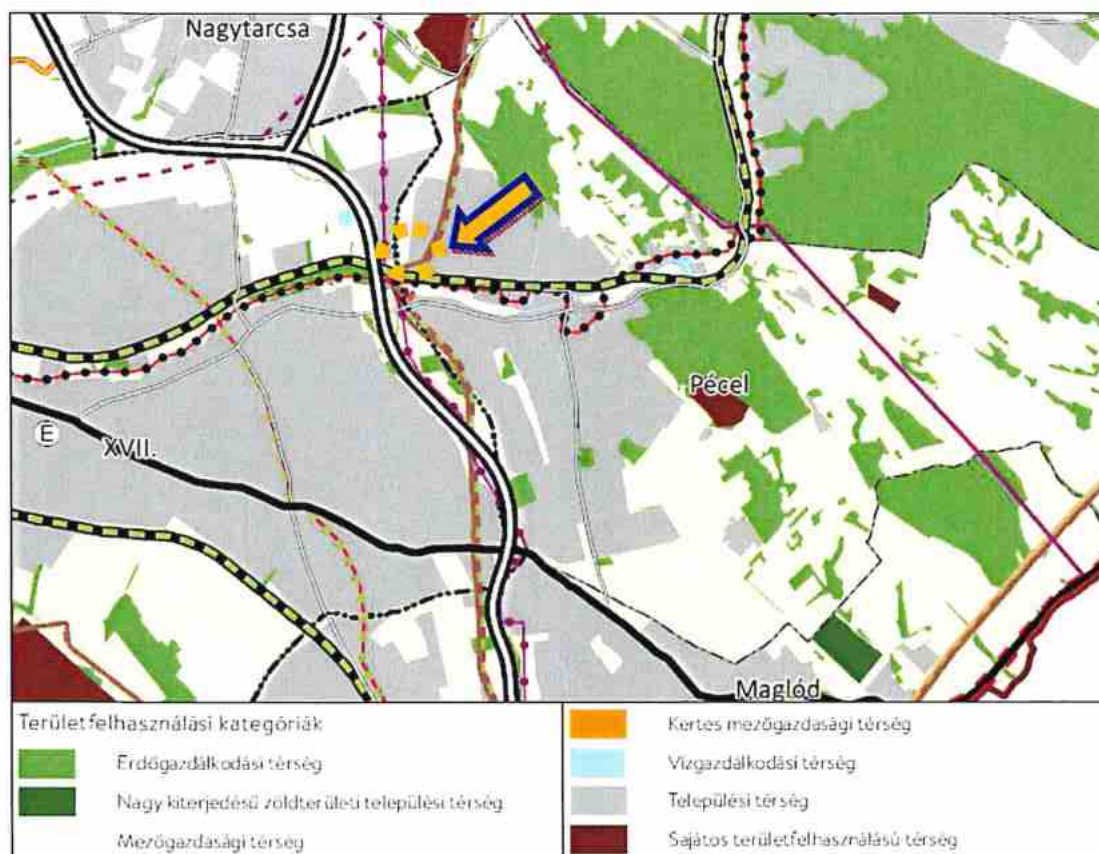
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTRT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATRT);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) ;
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT).

A BATRT alábbi Szerkezeti tervlapja a jelen beruházással érintett fejlesztési terület nyugati sávját mezőgazdasági térségbe, keleti sávját települési térségbe sorolja.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 40.§ (1) bekezdése lehetővé teszi a **települési térségbe** számító beépítésre szánt területek méretének **2 %-kal történő növelését!**

Ez a 2 % bővítési lehetőség Pécel tekintetében még csak kismértékben került felhasználásra, a **tartalék 12,9 ha**. Jelen tervmódosítás során gazdasági területi besorolásba kerül a 9,54 ha nagyságú fejlesztési terület, amellyel párhuzamosan általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra a 9,88 ha nagyságú csereterület, így összességében 9,54-9,88= -0,34 ha a települési térség csökkenése. Tehát Pécel tekintetében a jelenlegi 12,9 ha tartalék terület nagysága 0,34 ha-ral megnő, azaz 13,24 ha lesz.

A pontos tartalék majd a jelen TTT-t követő rendezési tervmódosítás keretében kerül bemutatásra, mivel a jelen tanulmánytervnek csupán a lehetőség kérdéskörével kell foglalkoznia.



Pécel Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTTr országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTTr országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Pécel közigazgatási területének érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos ter. öv.-e	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	X	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	–
4. Vízminőség-védelmi terület	X	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	–	–
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	–	–
9. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–

Pécel Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

A PMTrT övezetei	Pécel közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület	X
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	–	–
3.13.5. Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	–	–

PMTrT- Vonatkozó jogszabály:

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló (PMTrT) 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

https://pestvarmegye.hu/storage/blocks/documents/2020_10_PMTTrT-rendelet_2020_07_01-tol.pdf

7. § Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet).

8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével **kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít** – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Az OTÉK - országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet Gksz-re meghatározott értékei:

- OTÉK - beépítés maximuma: 60 % (a PMTrT szerint ehhez +10%) → **azaz összesen 70%**
- OTÉK - zöldfelület minimuma: 20 % (a PMTrT szerint ez - 5%) → **azaz összesen 15%**

Tehát a fenti kedvezmények akkor vehetők igénybe, amennyiben Pécel Város Önkormányzata határozattal kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősíti a jelen fejlesztéssel érintett területet.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása NEM ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.

TEHÁT a jelen településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT) – 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal,
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) – 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel

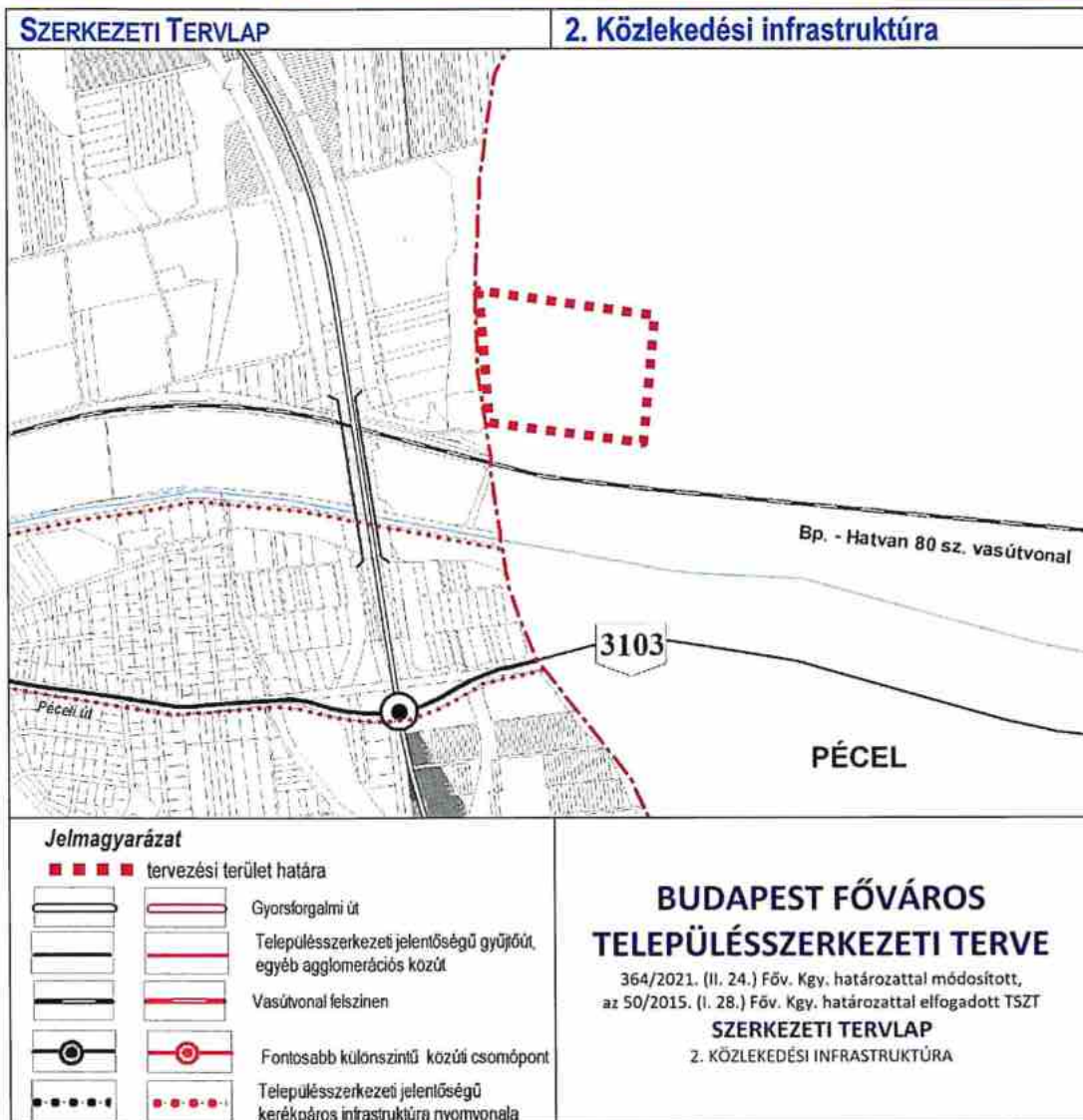
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

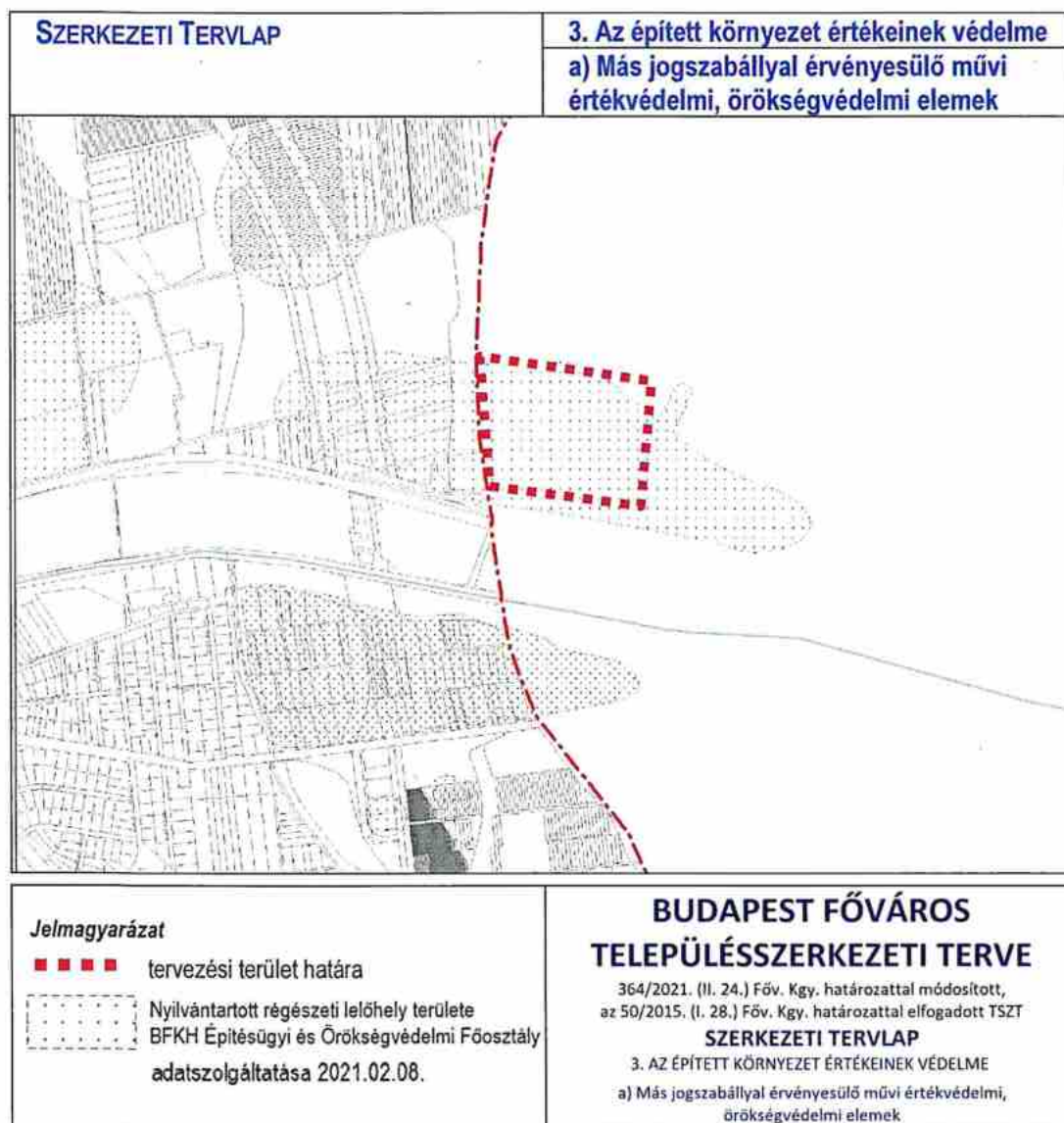


A közúti közlekedési területbe sorolt M0 mentén védőerdő jelölt, amelytől keletre, a tervezési területtel szomszédos terület általános mezőgazdasági terület, természetközeli erdőterület és közjóléti erdőterület területfelhasználásokba sorolt.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A, 3 B, 4, 5, 6 TERVLAPOK) ÉRINTETTSÉGE



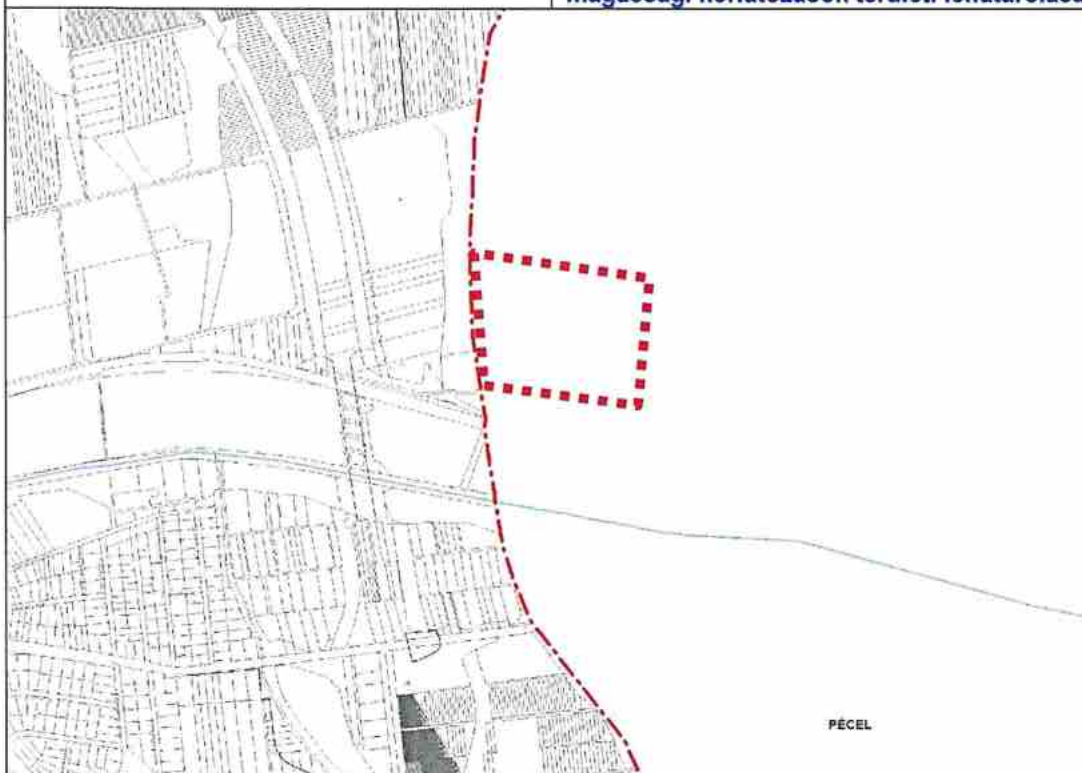
A tervezési területtől nyugatra halad az M0 gyorsforgalmi út, amely felüljárón vezet át a kelet-nyugati irányban haladó Budapest – Hatvan 80. sz. vasútvonal és a Rákospatak fölött, valamint különbszintben keresztezi a szintén kelet-nyugati irányban haladó 3103 j. Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő összekötő utat (Péceli út / Pesti út). Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal jelölt a Rákospatak és a Péceli út mentén.



A tervezési terület a tágabb környezete „Nyilvántartott régészeti lelőhely területe”-ként jelölt, amelyet mind Budapest XVII. Kerület RKÉSZ Szabályozási terve, mind Pécel Város Szabályozási Terve tartalmaz.

SZERKEZETI TERVLAP

3. Az épített környezet értékeinek védelme
b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása



A tervezési területet és a tágabb térségét sem érinti.

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

SZERKEZETI TERVLAP

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



Jelmagyarázat

- ■ ■ ■ ■ tervezési terület határa
- ■ ■ ■ ■ Átlagosnál jobb minőségű termőföld
(Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
adatszolgáltatása)
- ■ ■ ■ ■ Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőleges rendeltetésű erdőterület
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- ■ ■ ■ ■ Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsőleges rendeltetésű erdőterület
(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- ■ ■ ■ ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
(Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- ■ ■ ■ ■ Védelemre érdemes természeti terület
- ■ ■ ■ ■ Revitalizációt igénylő vízfolyás

**BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési területtel határos védelmi és egyéb célú adattári erdőterület az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének részét képezi, illetve déli irányban a MÁV 80. sz. vasútvonaláig, védelemre érdemes természeti területként jelölt, mint ahogy a vasút és a patak közötti sávban is. A Rákospatak revitalizációt igénylő vízfolyás.

SZERKEZETI TERVLAP

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjú területek

A tervezési területet és a tágabb térségét sem érinti.

**BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

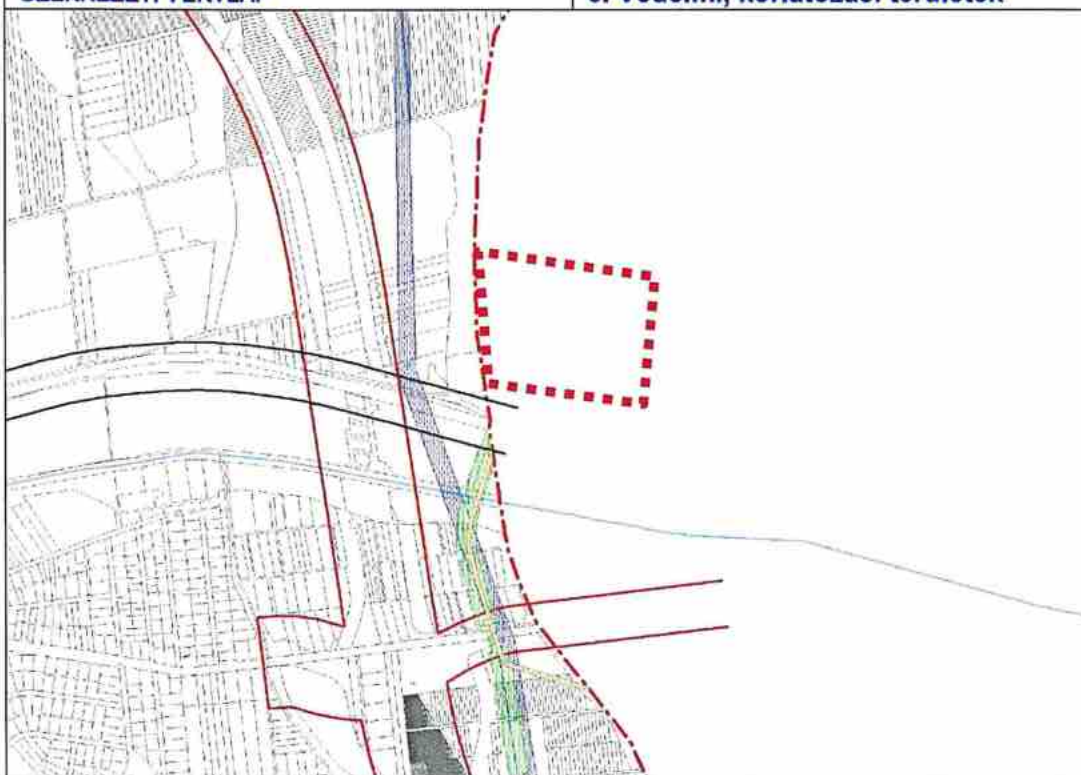
364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT
ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

SZERKEZETI TERVLAP

6. Védelmi, korlátozási területek



Jelmagyarázat

■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület határa
	Gyomföldi utak és főutak költési szakaszainak védőtávolsága (1986. évi I. törvény alapján)
	Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet alapján)
	220 kV-os távvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)
	Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete (FŐGÁZ Földgázelosztási Kft., FGSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)
	Kőolajvezeték biztonsági övezete (FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)

**BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A tervezési terület környezetében védelmi, korlátozási terület képeznek az M0 és a Budapest – Hatvan 80. sz. vasútvonal, valamint a közmű vezetékek (220 kV-os távvezeték, gázvezeték, kőolajvezeték) védőtávolságai.

13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

46

RENDEZÉSI SZABÁLYZAT

3. mell. – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

A tervezési területet és a tágabb térségét sem érinti.

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FR Sz

3. MELLÉKLET

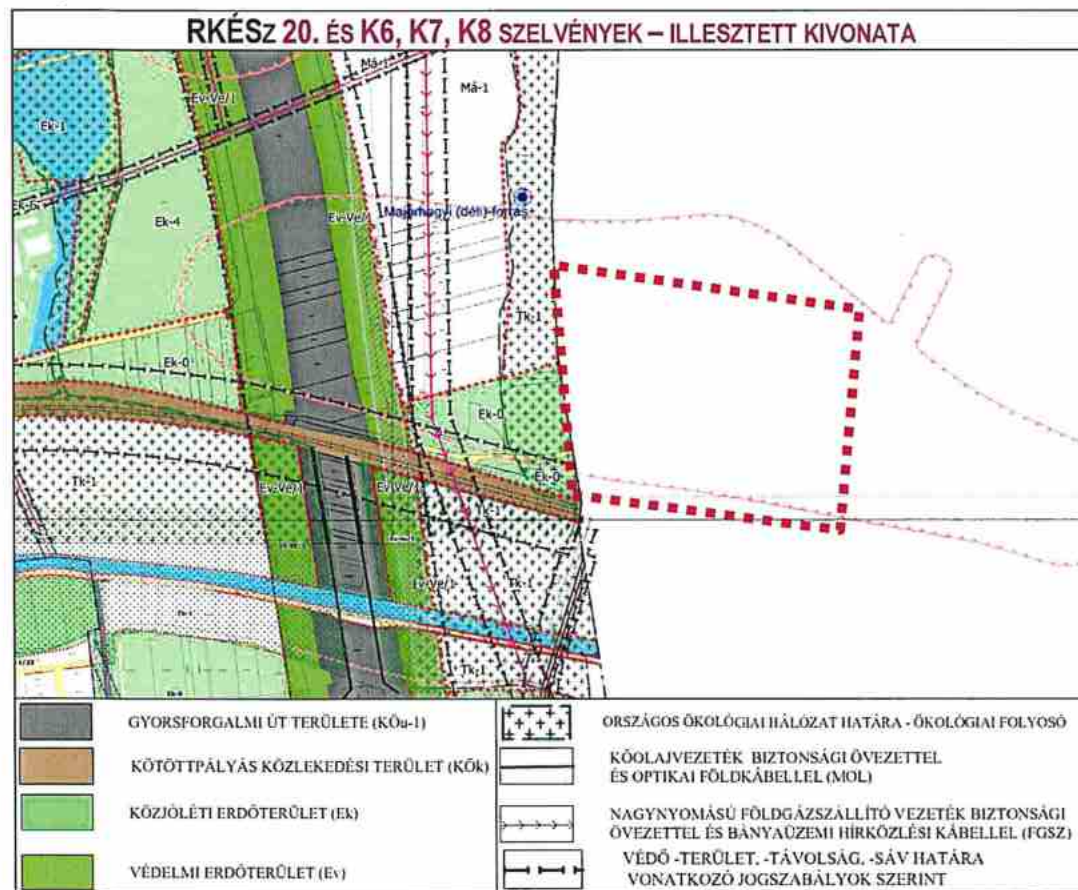
EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

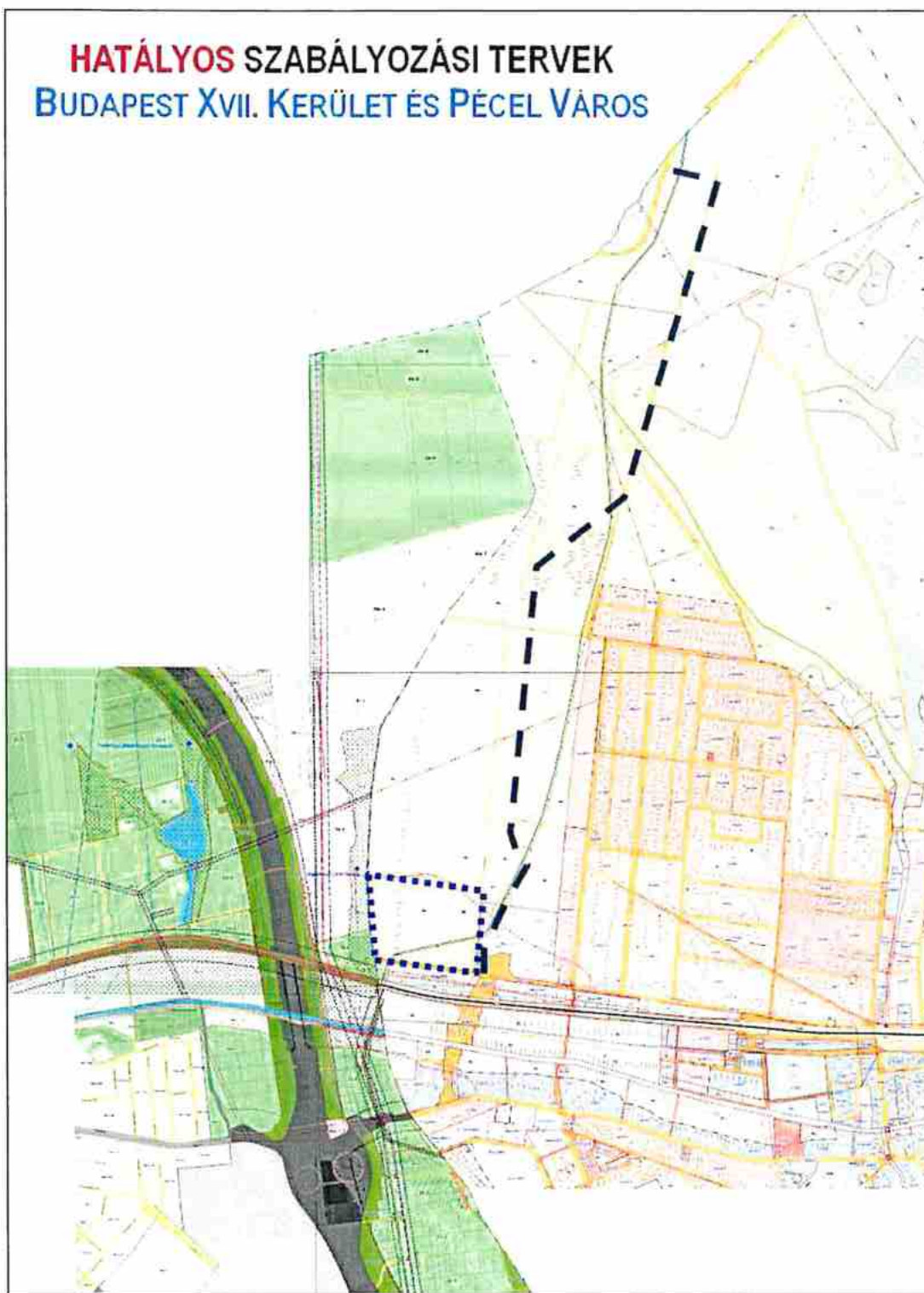
Budapest XVII. kerület településrendezési eszközök – RKÉ Sz

RKÉ Sz (Budapest Főváros XVII. ker. Rákospente Önkorm. Képviselő-testületének 20/2019. (VII. 9.)
önk. rend. és SZT tervlap (RKÉ Sz 20. és K6, K7, K8 szelvények) – **HATÁLYOS**

<https://or.njt.hu/eli/735803/r/2019/20>

Hatályos: 2025. 09. 19.





B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

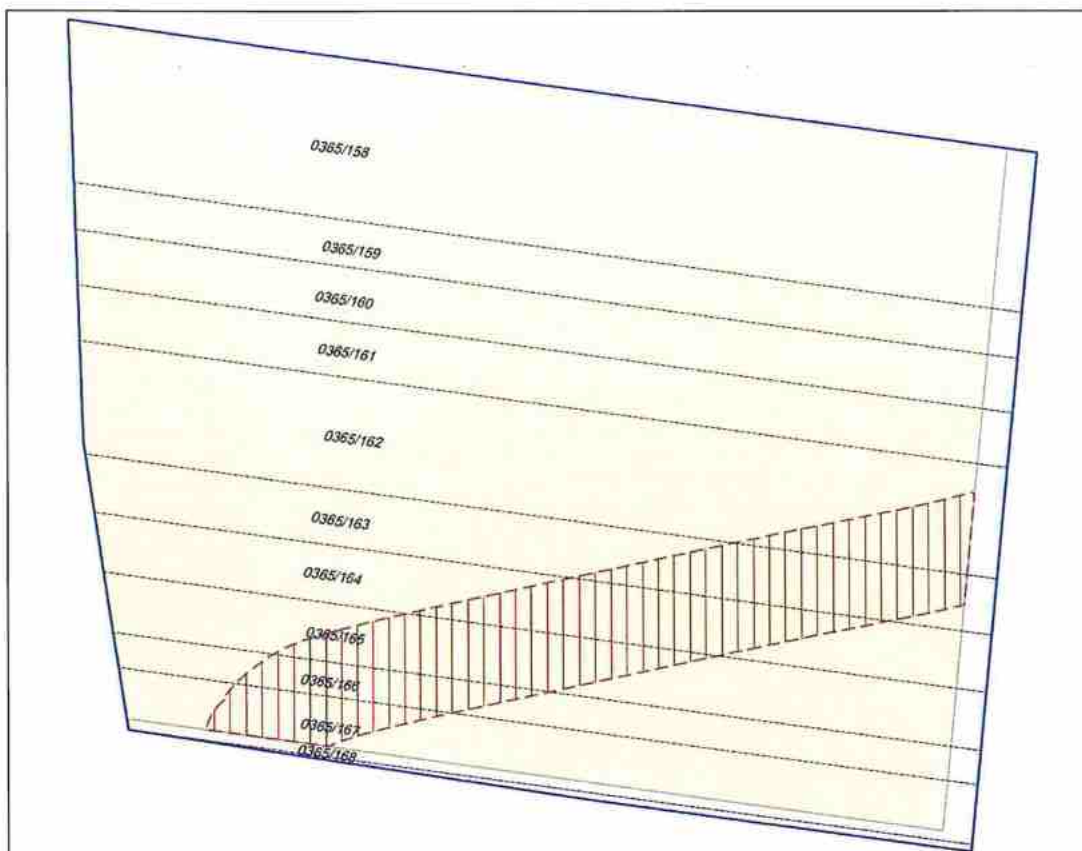
Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv bemutatása

A fejlesztő-építető a 0365/158-0365/168 hrsz alatti ingatlanok összevonásával létrejövő 9,96 ha terület nagyságú telken Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telephely kialakítását tervezi.



A meglévő bruttó 9,96 ha, nettó 9,54 ha nagyságú fejlesztéssel érintett terület (0365/158-168 hrsz) beépítésénél figyelembe kell venni a területen keresztül haladó gáz- és kölaajvezeték és védőtávolságuk területsávját, valamint a keletről határoló tervezett feltáró és a délről határoló gyűjtőutak közterületi kiszabályozásával érintett - a fejlesztési terület méretét csökkentő - területsávok területnagyságait, amelyeket az alábbi ábra és táblázat is bemutat.

A fejlesztési terület az alábbi ábra és táblázat szerinti területegységekre bontható.

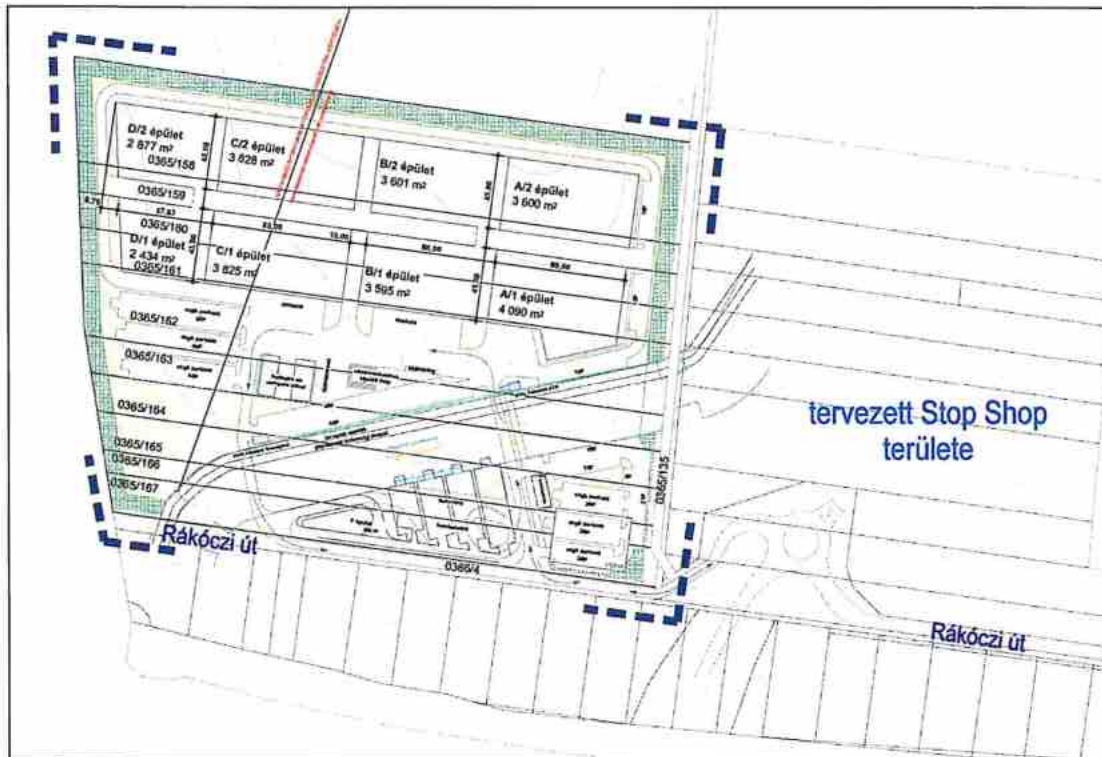


Tervezési terület:	99.602 m²	9,96 ha
Közterületként kiszabályozásra kerülő területrész:	4.181 m ²	0,42 ha
Fejlesztési terület:	95.420 m²	9,54 ha
Közmű védőtávolsággal érintett – nem beépíthető – területrész:	12.409 m²	1,24 ha
Telek beépíthető területrésze:	83.011 m ²	8,30 ha

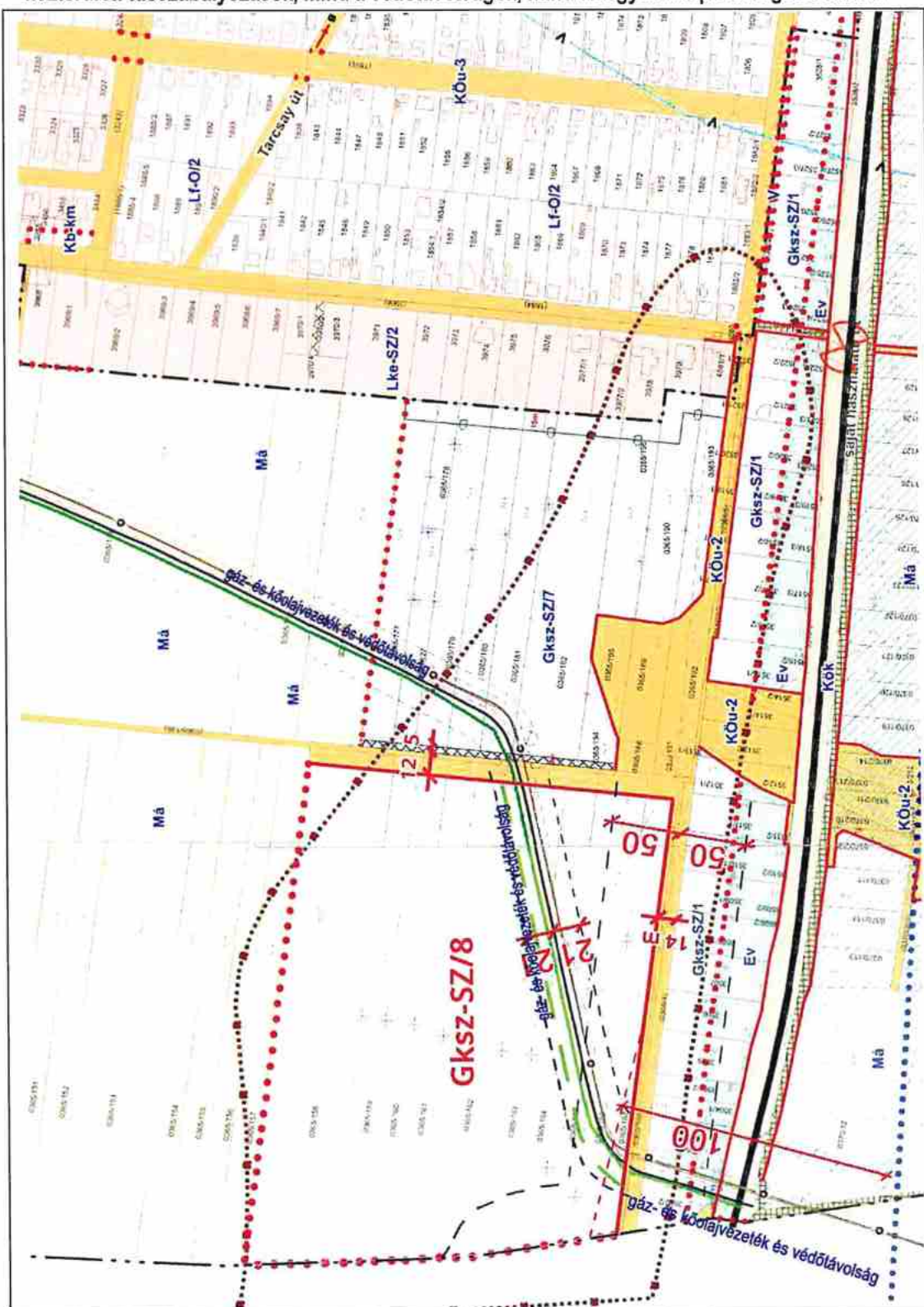
ÖSSZEFOGLALVA a meglévő 99.602 m² nagyságú tervezési terület (0365/158-168 hrsz) a közterületként kiszabályozásra kerülő (4.181 m²) és közmű védőtávolsággal érintett (12.409 m²) területrészekkel 83.011 m² nagyságú területre, azaz 83,34 %-ára csökken, amelynek Gksz része tervezetten 50%-ban épül be.

A fejlesztési terület – a tervezett beépítése

A terület fenti beépítése szerint az északi területrészen 4 db csarnoképület kerül elhelyezésre, körülötte a szükséges parkolókkal, a déli területrészen is egy irodaépület kap helyet, a hozzá tartozó parkolókkal együtt. A déli részen kap elhelyezést az északi területrészen történő tevékenységekhez tartozó parkolók egy része. A zöldfelületek kialakítása a területen tájképi és környezetvédelmi funkciókat egyaránt betöltő zöldfelületi rendszer kialakításával történik, a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállomány alkalmazásával, fasorok létesítésével, valamint a parkolóterületek fásításával. A területen keresztülhaladó köolaj- és földgáz vezetékek és védőtávolságuk által elfoglalt terület a fejlesztési terület 12,5 %-a, azaz 1,24 ha. Erre a területsávra épület, építmény nem helyezhető el, burkolattal keresztezni 30 foknál nagyobb szögben lehet. A csarnoképületben a biztonsági ajtók és kerítésrendszerek készülnek modern, automatizált és zárt technológiával.



Az alábbi beépítési és területfelhasználási koncepcióterven bemutatásra kerültek, mind a közterületi kisszabályozások, mind a védőtávolságok, mind az egyes beépítési elgondolások.



Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása Pécel Város Településrendezési eszközökhöz és a Budapesti (XVII. kerület) tervekhez történő illeszkedés tükrében

Bba) Pécel településrendezési eszközei – TSZT és HÉSZ és SZT

Pécel hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településszerkezeti Terv (TSZT) – 192/2022. (VI.30.) Önk. határozattal,
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap (SZT) – 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendelettel

FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

A fejlesztési területet jelentő 0365/158-0365/167 hrsz ingatlanok a hatályos TSZT szerint általános mezőgazdasági területfelhasználású terület. A HÉSZ és SZT szerint Má jelű mezőgazdasági terület övezetbe tartozik, amely besorolás a TTT alapján módosításra kerül és Gksz jelű kereskedelmi gazdasági terület lesz.

CSERETERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

A csereterületet jelentő, a hatályos TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi gazdasági területfelhasználású területek, és Gksz-SZ/3 építési övezetű kereskedelmi gazdasági területek visszasorolásra kerülnek általános mezőgazdasági területfelhasználásba és Má övezetbe.

ÖSSZEFOGLALVA:

A tervezett fejlesztéshez a tervezési területen szükséges mind a TSZT és az SZT tervlapjainak, valamint a HÉSZ szabályozási előírásainak módosítása is.

Valamint a csereterületként mezőgazdasági területbe visszasorolásra kerülő területre is szükséges mind a TSZT és az SZT tervlapjainak módosítása.

Bbb) Budapest településrendezési eszközök – TSZT, FRSZ

A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

Budapest Főváros hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT) – 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal,
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) – 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel

A tervezett módosítás a Budapest Fővárosi tervekkel összhangban van.

(A hatályos fővárosi tervek bemutatását lásd az Ae) A fejlesztési területtel határos Budapest Főváros XVII. kerület hatályos településrendezési eszközök – TSZT FRSZ bemutatása c. alfejezetben.)

Bbc) Budapest XVII. kerület településrendezési eszközök – TSZT, SZT

A tervezett módosítás területe a nyugatról csatlakozó Budapest XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzata - RKÉSZ lehatárolásaihoz közvetlenül csatlakozik, azzal összhangban van.

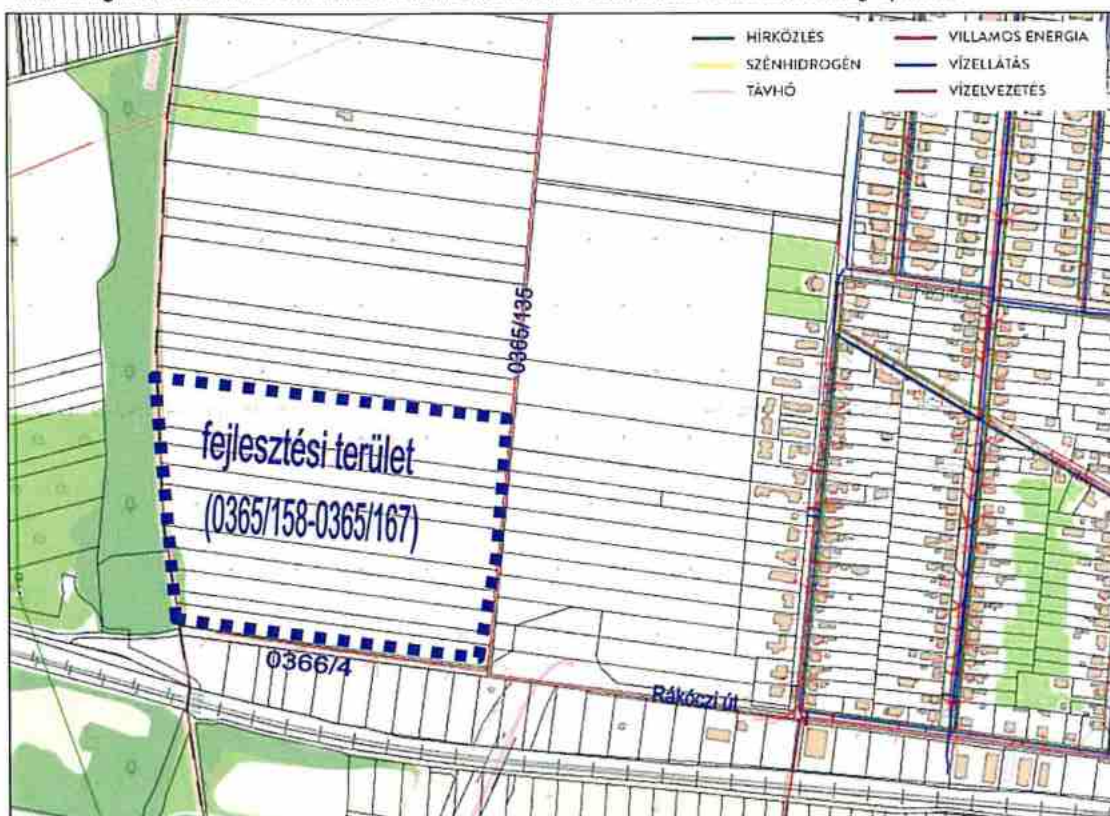
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás

A 0365/158-/167 hrsz tervezési területtől keletre fekvő meglévő lakóterület és annak Rákóczi út menti szakaszának déli oldalán fekvő gazdasági terület telkei és környezetük összközműves.

A tervezési területet délről határoló 0366/4 hrsz Rákóczi út déli oldalán fekvő telkek villamosáram bekötéssel rendelkeznek.

A körforgalom mentén és a Rákóczi úton a közterületi elektromos hálózat nemrég épült ki.



Caa) Közművesítési adottságok:

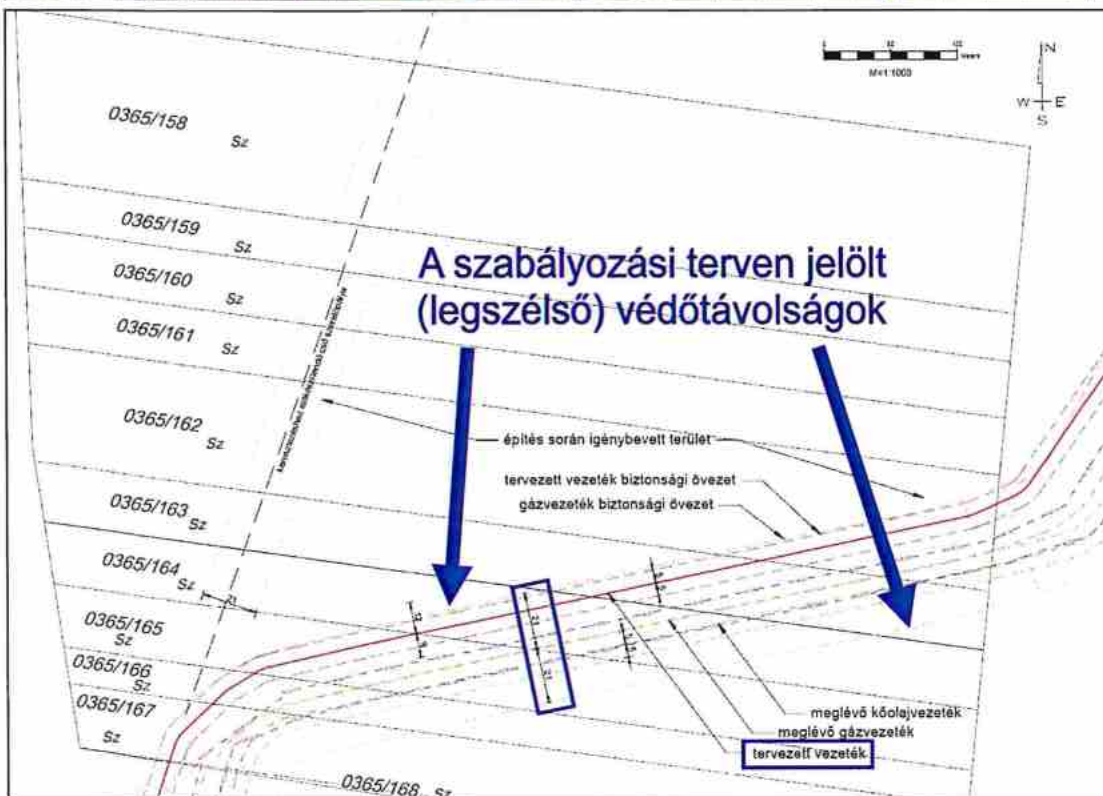
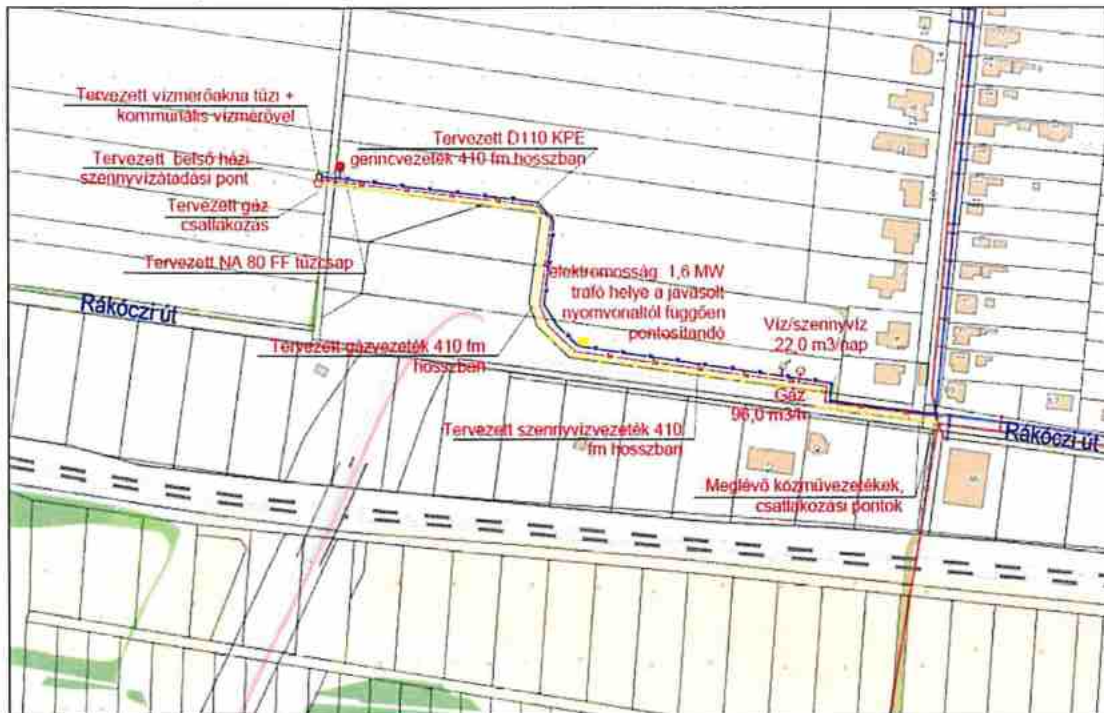
Közműadottságok összefoglaló értékelése

Pécel nyugati határán, a Budapest XVII. kerülettel közös közigazgatási határ és a 0365/135 hrsz földút között fekvő 0365/158-168 hrsz ingatlanok területét kereskedelmi-gazdasági (Gksz) építési övezetbe tervezik átsorolni, és üzemi területként hasznosítani. Az érintett telkek jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági területbe tartoznak, és így közművesítetlenek. Jelenleg csak a 0365/135 hrsz földút nyugati szélén oszlopokon vezetve üzemel egy közép feszültségű villamosenergia nyomvonal, ami a földút Rákóczi úti becsatlakozásánál üzemelő transzformátort köti be.

A terület hasznosíthatóságát legkomolyabban a déli telkeken átlósan keresztülhaladó FGSZ nagynyomású földgáz szállítóvezeték, valamint a Barátság I. (Szlovákia – Hont – Pécel – Vecsés – Százhalombatta) kőolaj termékvezeték és optikai kábele korlátozza. A vezetékek biztonsági sávjával érintett területen belül meglehetősen szigorú szabályokat ír elő a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37.§ és 38.§.

A fejlesztési terület déli részét kismértékben érinti a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) péceli szennyvíztisztító telepének 300 m-es védőtávolsága.

A fejlesztőtől kapott adatszolgáltatások az alábbiak:



Cab) Közműfejlesztési javaslatok:

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A 9,54 hektáros területen több épületet terveznek elhelyezni gazdasági (Gksz) építési övezeti besorolásban.

A péceli HÉSZ rendelkezései alapján a területen bár a teljes közműellátást nem kellene biztosítani, mert a péceli HÉSZ szövege még tartalmazza annak a lehetőségét, hogy amennyiben a szennyvíz közcsonnahálózat 200 m-t meghaladó távolságban található a telektől, akkor a keletkező szennyvizet egyéb hatóságilag ellenőrzött módon is meg lehet tisztítani, viszont a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt települések esetén (Pécelt is tartalmazza a felsorolás) **a szennyvizet csak szennyvíztelepen lehet megtisztítani, tehát közcsontra, vagy szippantós kocsival kell a szennyvíztelepre eljuttatni a keletkezett szennyvizet.**

A tervekben szereplő 250-300 dolgozó esetén viszont ez átlagosan napi 25-30 m³ szennyvizet jelentene. Fentiek szerint valósulhat meg a fejlesztési terület teljes közműellátása. A teljes közművesíthetőség feltétele az energiaellátás (legalább a villamosenergia, de lehetőleg a gáz is), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással.

Vízellátás

A tervezett csarnokokban és irodaépületekben tervek szerint 250-300 ember fog dolgozni, ami körülbelül napi 25-30 m³ vízigényt generál. A vízigény kiszolgálása várhatóan a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál üzemelő NA 150-es vízvezetékől a Rákóczi út alatt és a körforgalom északi oldala mentén kiépített ágvezetékkel megvalósítható.

A tűzvíz ellátásra a megfelelő műszaki megoldást a továbbtervezés során meghatározandó pontos tűzvíz igény ismeretében, a kormányhivatallal való egyeztetés szerint kell megoldani.

Szennyvízelvezetés

A jelen Telepítési tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően ez Önkormányzat és a jelen terület fejlesztője között megkötésre kerülő Településrendezési szerződés (TRSZ) szerinti megállapodásokban biztosítja a fejlesztési terület ivóvízhálózatra és szennyvízhálózatára való rákötés lehetőségét is. A keletkező nagyjából 25-30 m³ szennyvíz elvezetése a vízvezetékét lekötő nyomvonalon szintén a körforgalom és a Rákóczi út alatt oldható meg, amivel aztán a Rákóczi út és Damjanich utca sarkától már NA 400-as csatornaként továbbhaladó gravitációs csatornához lehet csatlakozni. A Rákóczi út enyhén nyugat felé lejt, így gravitációs csatornával a szennyvíz nem juttatható el a magasabban elhelyezkedő Rákóczi út és Damjanich utca sarkáig, vagyis nyomott közterületi vezeték és telken belüli szennyvízátemelőt kell alkalmazni.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület beépítése következtében a terület burkoltsági aránya jelentősen megemelkedik. A tervezett övezeti előírás alapján a zöldterület akár 20%-ig is csökkenhet a jelenlegi 100%-ról. A burkolt felületekről nem csak sokkal gyorsabban folyik le a csapadékvíz, de a csapadék földbe szivárgása is szinte ellehetetlenül, így a területre hulló csapadékvíz kezelésére kiemelt figyelmet kell majd fordítani.

A Rákóczi út mentén nem található a csapadékvíz elvezetését esetleg lehetővé tevő árokrendszer, vagy zárt csapadékvíz csatorna, de a Rákos patakba egyébként sem nagyon lehet többlet csapadékvizet vezetni, így a racionális megoldás egy helyi záportározó kialakítása lehet, amiből a csapadékvíz elszikkadhat a talajba. A tervezési terület országos és térségi jelentőségű szénhidrogén-vezetékektől terhelt részén a jogszabályok nem teszik lehetővé a talaj 60 centiméternél jelentősebb megbolygatását, így az a területsáv sajnos nem alkalmas a záportározó kialakítására sem.

Villamosenergia ellátás

A terület délkeleti sarkánál üzemel egy oszlopra telepített transzformátor, ami viszont a gyártócsarnokok méretéből és jelentős gépesítettségükből következő 500-1000 kW közöttire prognosztizálható villamosenergia igény biztosítására már garantáltan nem lesz elég. Ráadásul a területtel szemben is terveznek egy kereskedelmi-gazdasági célú beruházást megvalósítani. Ráadásul a tervezési területtől keletre tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) parkolójába már minden megkezdett 100 parkolóhelyhez 2 elektromos töltőpontot is ki kell majd alakítani. Minden valószínűség szerint vagy a jelenlegi transzformátort kell egy nagyobb teljesítményű épített házass transzformátorra lecserélni, vagy egy további oszloptranzformátort kell majd üzembe állítani hozzávetőleg a 0365/135 hrsz földút és az országos és térségi jelentőségű szénhidrogén-vezetékek keresztezésétől északra.

A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján a tervezett épületek energetikai jellemzőinek külön-külön el kell érniük a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó energiahatékonyságot. Ennek a feltételnek a teljesítése érdekében hosszabb időtávot nézve az épületek energiaigényének jelentős hányadát várhatóan megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatónak biztosítania kell mindenkor a teljes energiaigény rendelkezésre állását arra az esetre, ha a megújuló energia használata átmenetileg akadályokba ütközne. Ez alól a kötelező energiahatékonyság alól csak abban az esetben kaphat felmentést egy épület, amennyiben megfelel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak.

A tervezett villamosenergia ellátásra új kifesztültségű közhálózat kiépítése is szükséges. A hálózatfejlesztés műszaki megoldási lehetőségét a hatályos HÉSZ és településképi rendeletben előírtaknak megfelelően kell megoldani. Az új hálózatépítést a fogyasztói igények alapján a szolgáltató saját hatáskörben valósítja meg.

Földgázellátás

Az épületek földgázellátása a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben foglaltak teljesítése érdekében várhatóan csak szerényebb mértékű lehet, de teljesen valószínűleg nem kerülhető el. A kötelező teljes közműellátás biztosítható a földgázellátó hálózatra csatlakozás nélkül is, ráadásul a jelenlegi energiapolitikai irányvonal is inkább a széles alkalmazási lehetőségekkel bíró villamosenergiát kezdik előtérbe hozni, amit még az egyre enyhébb telek is megtámogatnak. A villamosenergia fűtésre való felhasználása természetesen megnöveli a terület villamosenergia igényét.

Végző soron a beruházó döntése, hogy melyik megoldást választja, a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál üzemel DN 150-es kisnyomású földgázvezeték, amiről egy leágazó vezetékekkel akár ellátható lehet a fejlesztési terület.

Az épületek együttes hőigénye előzetesen körülbelül óránként 4500 MJ környékén alakulhat fűtési szezonban, ami körülbelül 130 m³ földgáz elégetésével egyenértékű.

A villamosenergia ellátás kapcsán megemlített energiahatékonysági kritériumok témaköre természetesen a hőigények kapcsán is aktuális. A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján a tervezett épületek energetikai jellemzőinek külön-külön el kell érniük a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó energiahatékonyságot. Ennek a feltételnek a teljesítése érdekében hosszabb időtávot nézve az épületek energiaigényének jelentős hányadát várhatóan megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatónak biztosítania kell mindenkor a teljes energiaigény rendelkezésre állását arra az esetre, ha a megújuló energia használata átmenetileg akadályokba ütközne. Ez alól a kötelező energiahatékonyság alól csak abban az esetben kaphat felmentést egy épület, amennyiben megfelel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak.

Az esetleges új hálózatépítést a villamosenergia hálózathoz hasonlóan a fogyasztói igények alapján a szolgáltató saját hatáskörben valósítja meg.

Megújuló energia

Pécel területén elsődlegesen a napenergia hasznosítása hozhat rövid időn belül eredményt, valamint jelentősebb beruházással a föld hőjének a kinyerése is elképzelhető, de ez utóbbi jelentős támogatási összeg hiányában hosszú idő múlva fordulhat csak nyereségessé.

A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

A fa- és pellettüzelés nem számít megújuló energiahasznosításnak.

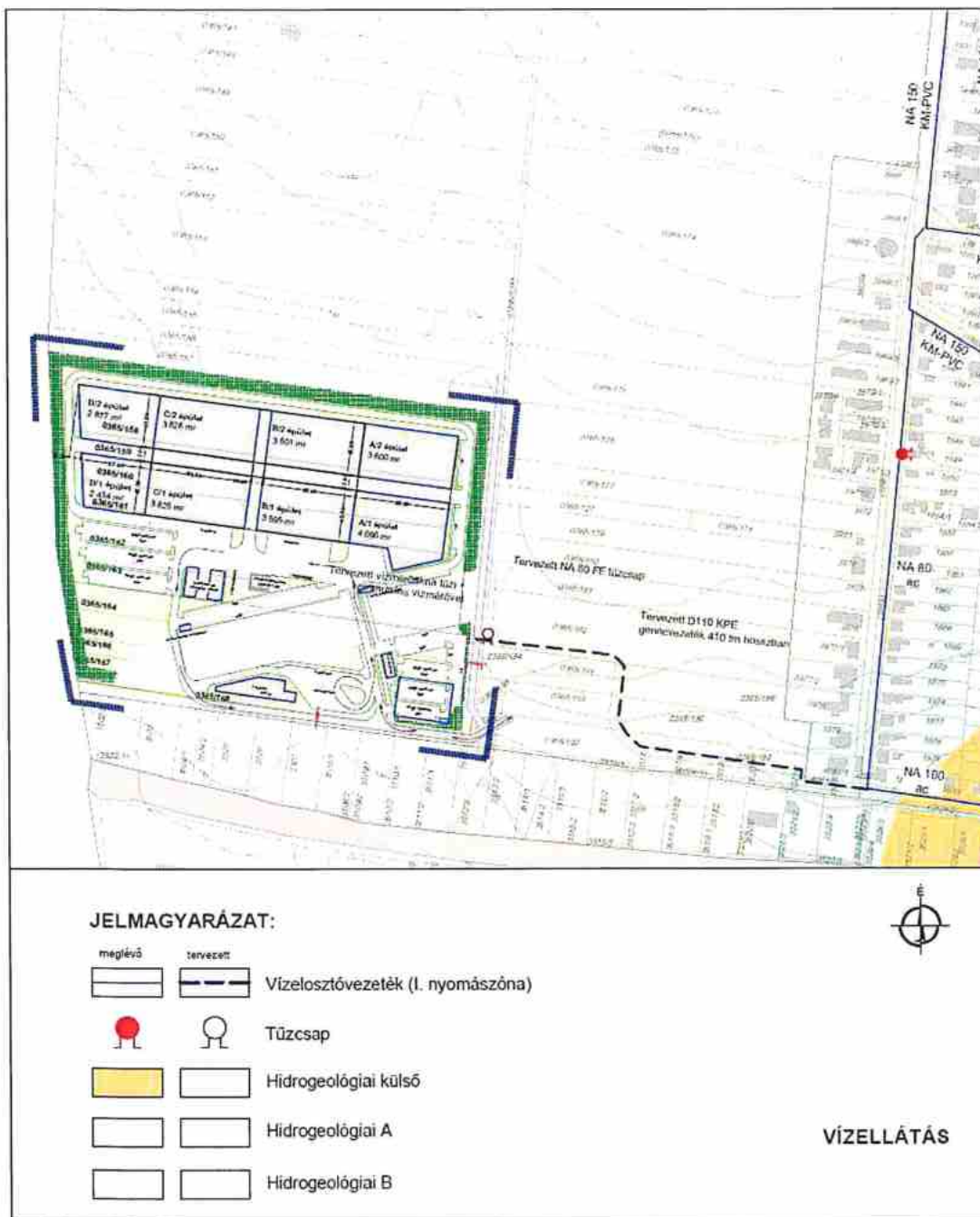
Elektronikus hírközlés

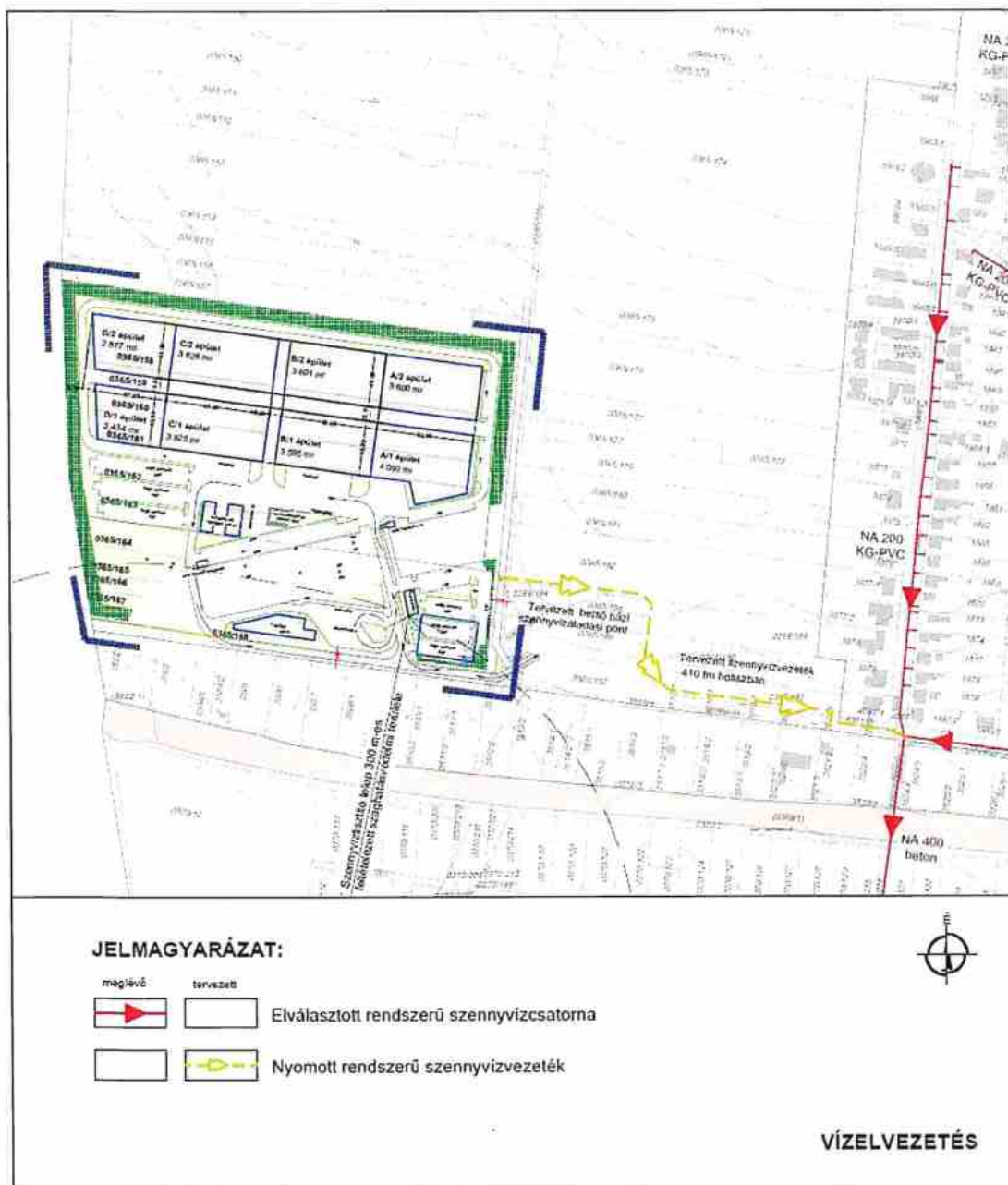
A fejlesztési terület közelében a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál megtalálható több szolgáltató hálózata is. Az elektronikus hírközlés bár megjelenési formájában közműjellegű, de valójában alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával valósul meg.

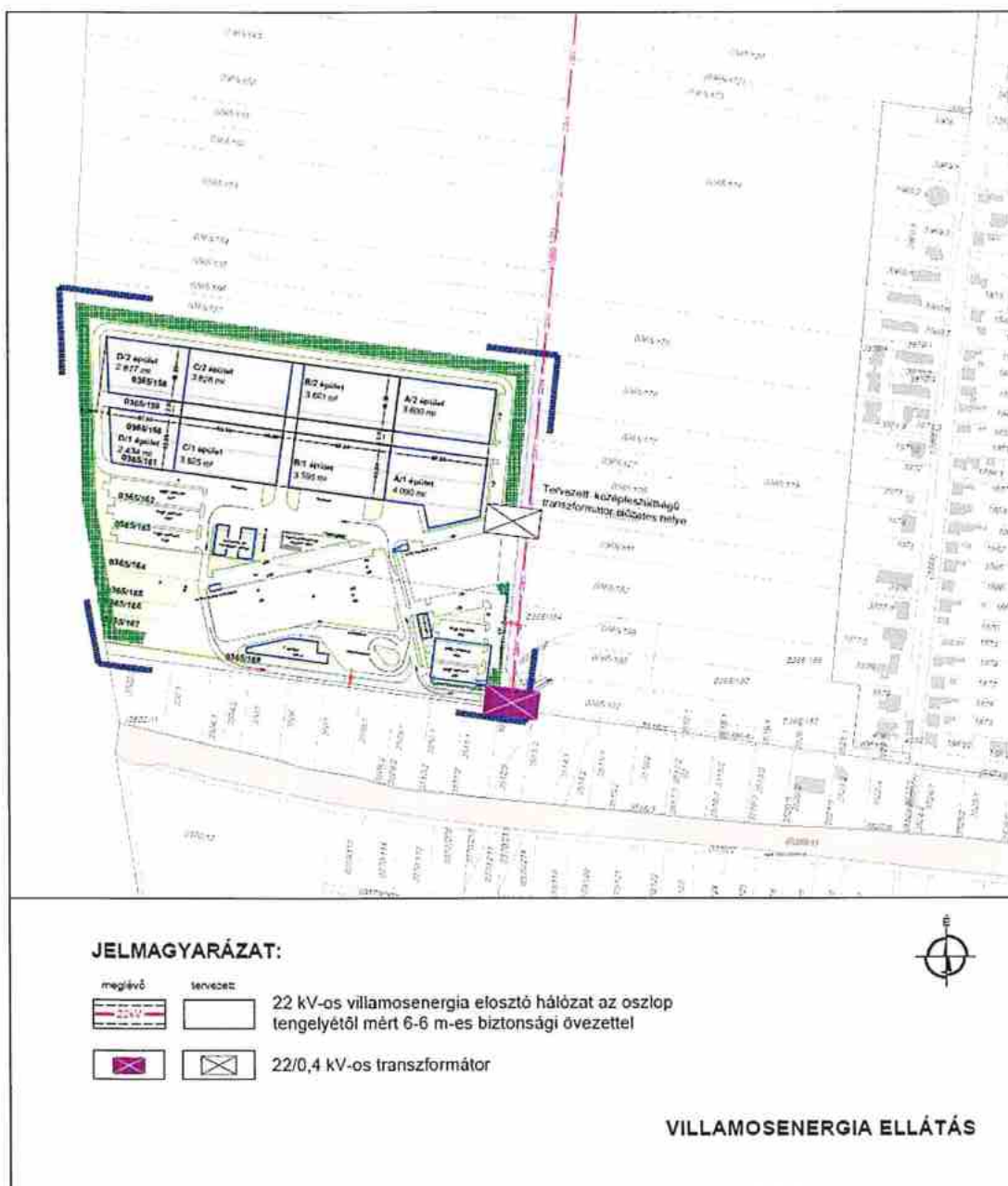
ÖSSZESEGÉBEN megállapítható, hogy a tervezési terület teljes közművekkel ellátható.

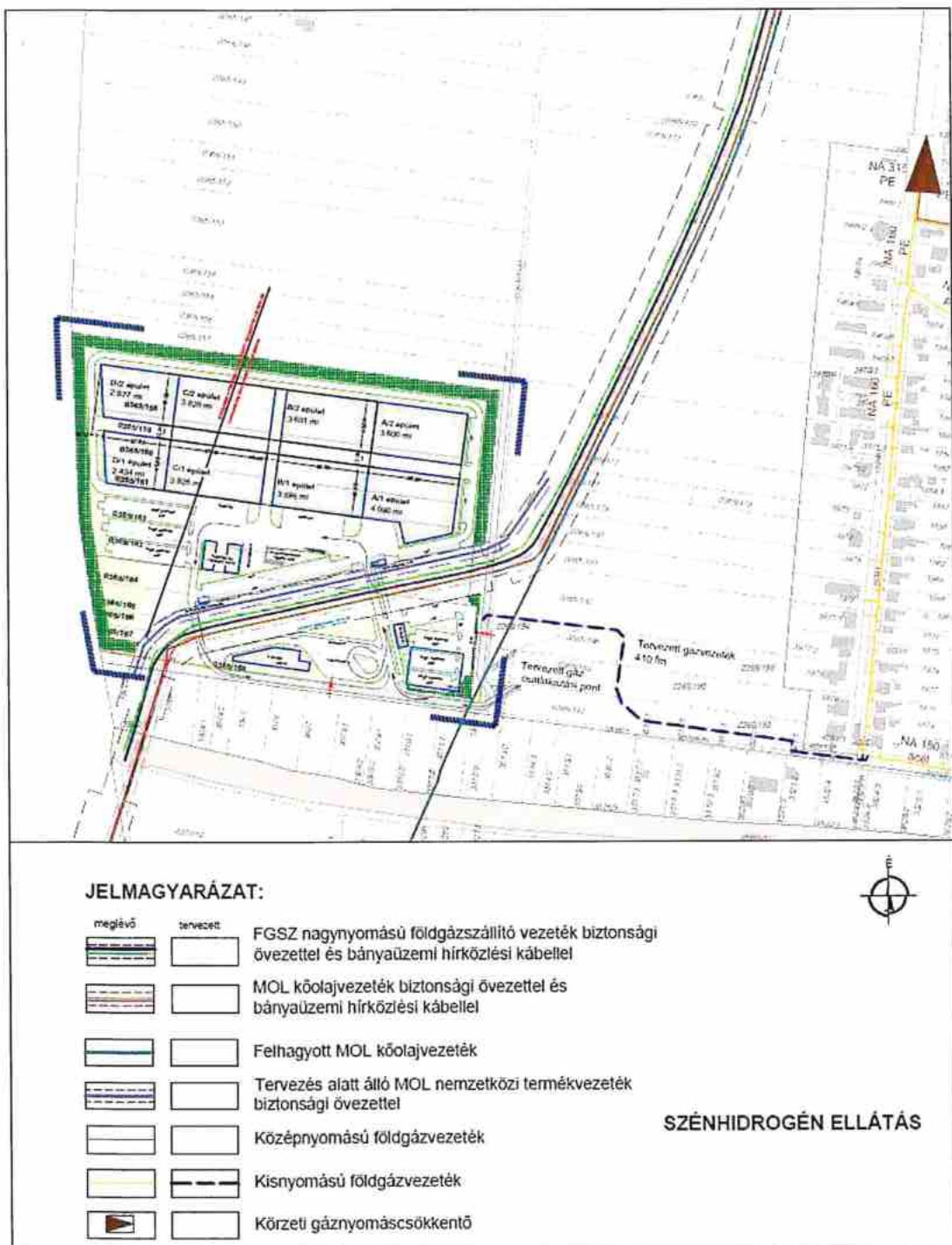
Mind az elektromos-, a gáz- és szennyvíz-, valamint az ivóvízhálózatra a fejlesztési terület csatlakoztatható, ezáltal a HÉSZ hatályos közműelőírásai szerint a teljes közművesítettség megoldható. A víz- és csatornahálózatra való közmű-rákötések lehetőségét részben ez Önkormányzat és a jelen terület fejlesztője között megkötésre kerülő Településrendezési szerződés (TRSZ) is biztosítja.

Az alábbiakban a fent leírt közműellátás tervlapjai kerülnek bemutatásra.









Cac) A fejlesztési területen áthaladó gáz- és kőolajvezeték védőtávolsága és az ezekkel kapcsolatos egyeztetések

Szolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések és válaszok:

▪ **Földgázvezeték:**

MAGYAR – SZLOVÁK DN800 NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ VEZETÉK
Németh László FGSZ ZRT. Geodézia / Geodézia és téradat A megkeresésében jelzett területeken húzódik, Társaságunk kezelésében lévő, Magyar – Szlovák DN800 nagynyomású földgázszállító vezeték, melynek biztonsági övezete, 21,0 – 21,0 és 10,0 – 10,0 méter között változik. Itt található még, az előbb említett földgázszállító vezeték bányászati optikai hírközlő kábele, amely a gázvezeték mellett, vele nagyjából párhuzamosan, annak biztonsági övezetében helyezkedik el. Az üzemeltetésünkben lévő, fenti gázipari létesítmények nyomvonalait, biztonsági övezetének elhelyezkedését, vektoros DXF állományban megküldjük. A tervezés során, pl. új út kialakításánál kérjük az új út határvonalát oly módon meghatározni, hogy a fenti gázipari létesítményeink biztonsági övezete, és az út területe ne essen egybe. A két nyomvonalas létesítmény (pl.: út – gázvezeték biztonsági övezete) csupán keresztezheti egymást (26/2022. (I.31.) SZTFH rendelet). A keresztezés szögének 30 foknál nagyobb kell lennie. Egyben szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a gázipari létesítmények biztonsági övezetére, az 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022 (I.31.) SZTFH rendelet 37.§-a tiltásokat és korlátozásokat ír elő, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt kérünk a tervezés során figyelembe venni, illetve betartani. A gázipari létesítményeink fent megadott teljes terjedelmére vonatkoznak a 37. §. tiltásai és korlátozásai, függetlenül attól, hogy a létesítményeink belterületen, külterületen, illetve zártkertben haladnak-e keresztül. Ennek kivonatát mellékeljük. A biztonsági övezeten belül mindennemű építési tevékenység folytatása tilos. A gázipari létesítményeink biztonsági övezetével érintett ingatlanokon történő bármilyen beruházással (pl.: kerítésépítés, fatelepítés, építmény tervezése stb.) kapcsolatban, illetve, ha a gázipari létesítményeink biztonsági övezete határainak helyszíni kitűzésére lenne szükségük az ingatlan tulajdonosoknak, kérjük keressék meg Társaságunkat, az alábbi elérhetőségen: szakfelugyelet@fgsz.hu.

▪ **Kőolajvezeték:**

BARÁTSÁG I. KŐOLAJVEZETÉK
Kovács Tímea Geodéziai csoportvezető MOL-csoport Downstream üzletág / Csővezeték üzemeltetés / Geodézia és Hatósági kapcsolatok Megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy a felhagyott Barátság I DN400 kőolajvezeték a Pécel 0365/164-0365/168 hrsz ingatlanokat érintette és ez a vezeték már valóban nem üzemel. Az üzemelő új Barátság I DN450 vezetékünk a 0365/162-0365/168 hrsz ingatlanokat érinti. A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan felhívom szíves figyelmét, hogy a kőolajvezeték 5-5 m-es

biztonsági övezetén belül a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól kiadott 20/2022. SZTFH rendelet 37.§ (2) bekezdése értelmében tilos:

- a) – a 38. §-ban foglaltak és a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását nem akadályozó kerítés építése kivételével – az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
 - b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,
 - c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,
 - d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,
 - e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,
 - f) a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását akadályozó anyagok elhelyezése,
 - g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér és állattartó telep létesítése, valamint
 - h) szállítóvezeték, továbbá környezete védelme érdekében kijelölt biztonsági övezet esetén járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.
- (3) A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részeit képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2-2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5-5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1-1 méteres biztonsági övezet részben tilos
- a) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó növény ültetése,
 - b) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
 - c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
 - d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint
 - e) a tereprendezés.

Továbbá tájékoztatom, hogy tervezés és engedélyeztetés alatt van egy új DN300 CH-szállítóvezeték, amely az üzemelő kőolajvezetékkel párhuzamosan fog futni, így érinteni fogja az Önök beruházási területét is. Amennyiben szükségesnek tartják, meg tudom adni a tervező elérhetőségét, hogy a két beruházást össze lehessen egyeztetni.

Az esetleges megközelítő utak és közművek vezetékét keresztező elhelyezése esetén további egyeztetés szükséges társaságunkkal.

Tulajdonosokkal történt megállapodás:

A terület nyugati részén a terület déli Rákóczi út és a kőolaj és gázvezetékek kereszteződésétől kiindulón észak felé a területen keresztül egy tervezett, csak ideiglenes jellegű, az új gázvezeték kiépítéséhez szükséges, a kiépítés idejére vonatkozóan „a tervezett gázvezeték csövének elhelyezését biztosító csőszerelőpálya területsáv” került jelölésre.

A Beépítési tervlap tartalmazza e területsávot. Erről a területsáv kijelölésről az ingatlanok tulajdonosai szolgalmi jogos megállapodást kötöttek a MOL-lal. Azaz a védősáv területére „szolgalmi jog” kerül bejegyzésre a tervezett gázcső kiépítés végéig. A kiépítést követően a szolgalmi jog bejegyzés törlésre kerül majd.

Az átmeneti szolgalmi jogos megállapodás, amely a fejlesztési terület nyugati részének egy - a tervezett gázvezeték kiépítéséhez szükséges csőszerelőpálya - sávjára vonatkozó szolgalmi jogos bejegyzés megállapodása tartalmazza azokat a tevékenységeket is, amelyek a gázcső kiépítés ideje alatt nem folytathatók az érintett területsávban.

Cb) Közlekedés

Pécel nyugati részén, a fővárosi határ közelében, a Rákóczi úttól északra gazdasági funkcióval beépíthető terület kijelölését tervezi az önkormányzat. A területre a NIVO cégcsoport által tervezett gazdasági fejlesztés települne. Az ingatlanon kb. 30.000 m² alapterületű gyártócsarnok, irodarésszel, egy önálló irodaépület, 200-300 személygépjármű parkolását biztosító parkolófelület és néhány kamionparkoló épülne. A teljes terület ugyanazon tervezett Gksz-8 építési övezetbe sorolása tervezett. A tervezési terület környezetében jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, beépítetlen területek találhatók.

A telepítési tanulmányterv közlekedési munkarészeiben a tervezett gazdasági létesítmény megvalósíthatóságának közlekedés szempontú feltételeit, megépülésének következményeit vizsgáljuk.

1. Megközelíthetőség, hálózati kapcsolatok

Közüti közlekedés:

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található, köszönhetően a közvetlen közelben nemrégiben megépült közúti kapcsolatoknak a település főútja, a Pesti út irányából. A Pesti út (országos mellékút átkelési szakasza) kapcsolja a várost az országos gyorsforgalmi kapcsolatokat biztosító M0 autópályához.

- Pesti út: 3103. j. (Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő) összekötő út

Az útszakasz útkategóriája belterületen: B.IV.b.C.

Átlagos napi forgalom: ÁNF= 15950 E/jm/h

Nehézgépjármű forgalom: 322 jármű

Közvetlen országos és térségi kapcsolatokat biztosító útszakasz, az M0 autópályához közvetlenül, külön szintű csomópontban csatlakozik, valamint a közeli Isaszeggel, Maglóddal és a főváros XVII. kerületével is gyors közúti összeköttetést ad. A 2x1 forgalmi sáv, aszfalt útpálya vízelvezetését kétoldali nyílt árkok biztosítják.

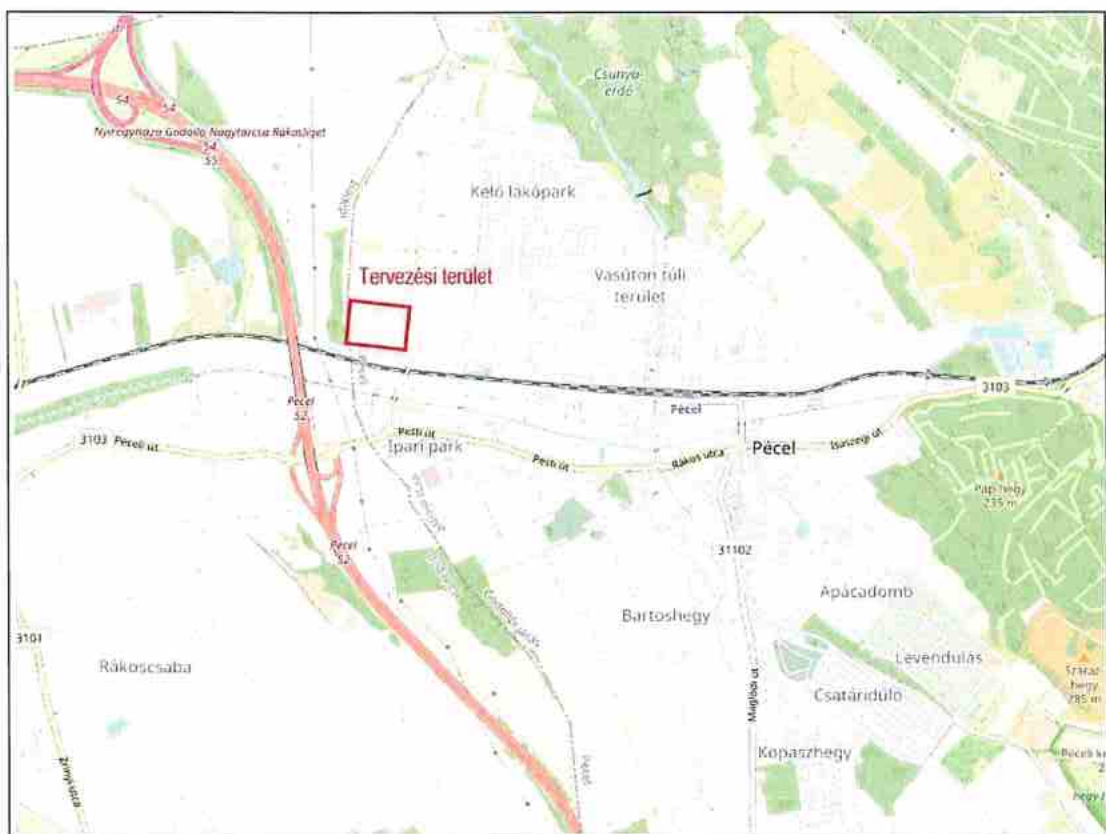
A Pesti út és a város vasúttól északra fekvő nyugati területei között új kiépítésű, kapacitív és biztonságos kapcsolat áll rendelkezésre. A Pesti utat és a jelenleg beépítetlen északi területeket két forgalmi sávval, egyoldali kerékpárúttal és járdával kiépített útszakasz köti össze, amely felüljárón keresztezi a vasútvonalat és a Rákospatakot. Az új útszakasz mindkét végén megfelelő méretű, biztonságos forgalomleboncolódást lehetővé tevő körforgalmakkal csatlakozik a Pesti úthoz, illetve a Rákóczi úthoz.

- Átkötő út (útkategória B.V.c.C.)

A városi gyűjtőútként funkcionáló útszakasz nem csupán személyforgalom, de teherforgalom számára is megfelelő megközelítést nyújt. A kiváló közúti kapcsolat megjelenése felértékelte az észak-nyugati, beépítetlen területeket, amelyeken várható a különböző funkciójú beépítések megjelenése. Nem csupán a körforgalomtól keletre található lakóterületek, de a jelenleg beépítetlen mezőgazdasági területek beépítésére, átsorolása is várható, ahogyan a tervezési terület mellett, közvetlenül az északi körforgalomhoz kapcsolódó gazdasági területtel is történik. Erre a területre jelen telepítési tanulmánytervvel párhuzamosan készül a hatályos szabályozási terv módosítása.

A tervezési terület közvetlen közúti elérését két, jelenleg mezőgazdasági kiszolgáló útként működő útszakasz biztosítja:

- Rákóczi út nyugati, kiépítetlen ága
- Mezőgazdasági feltáró út (észak-déli irányban)

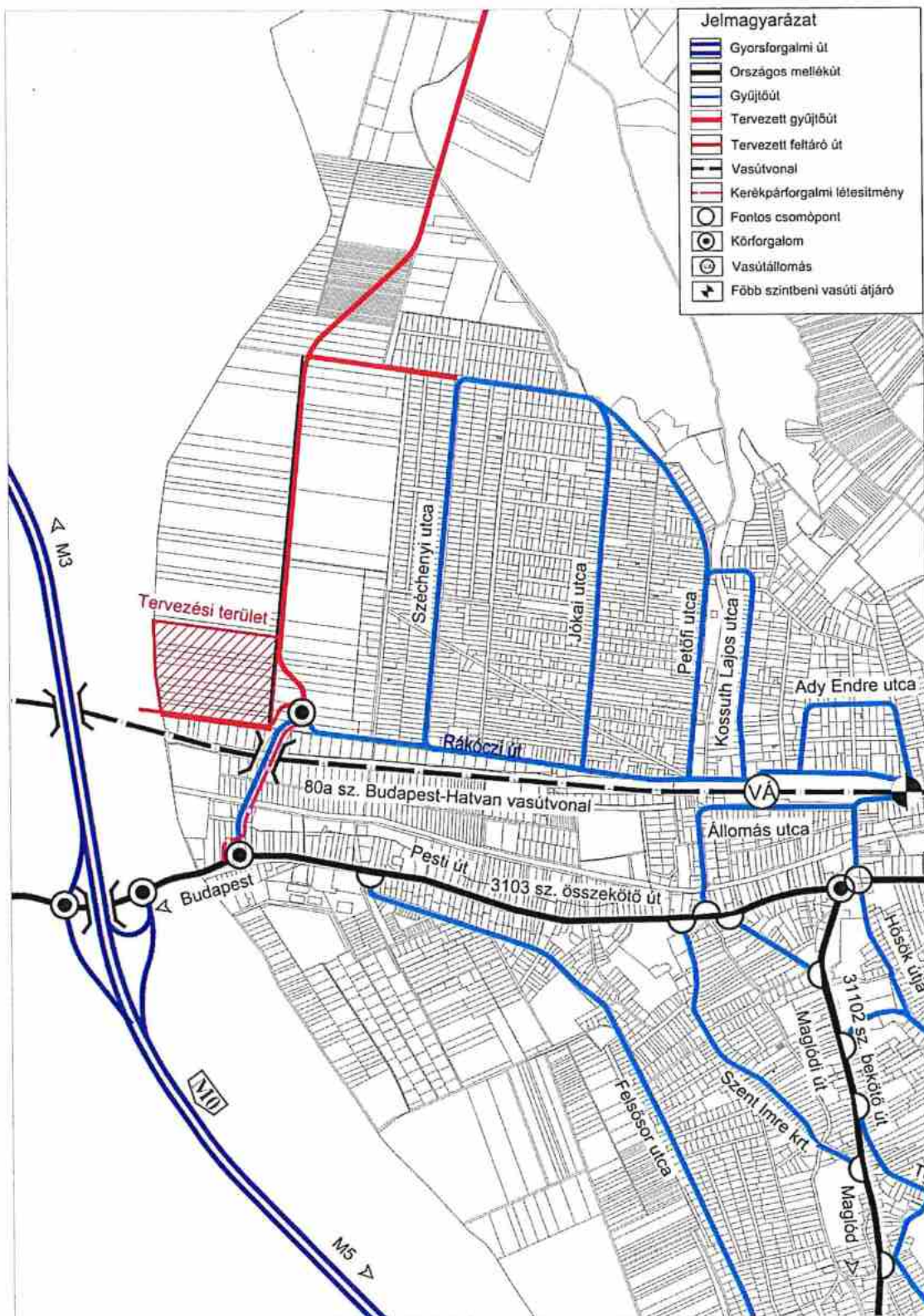


K-1 Átnézeti térkép

- Rákóczi út

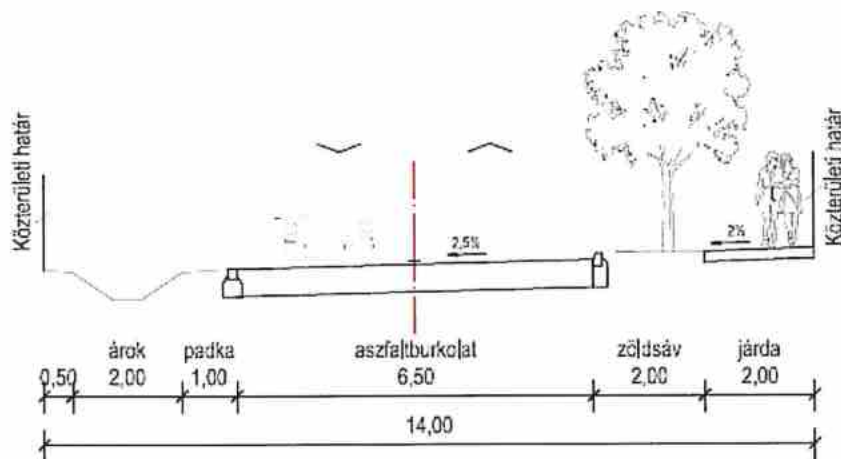
A Rákóczi út keleti ága a Pesti úttal párhuzamos városi gyűjtőút (B.V.c.C.), amely a már beépült lakóterületek feltárását biztosítja. Lakóterületi szakaszán 2x1 forgalmi sávval, nyílt árokkal, közműsávval, fasorral és egyoldali járdával kiépített. A körforgalomtól nyugatra eső része jelenleg kiépítetlen földút, de nyomvonala az M0 autópályát alatt átvezet a főváros XVII. kerületébe is, a vasútvonallal párhuzamosan.

Ez az útszakasz biztosítja majd a tervezett gazdasági fejlesztés fő feltárását, megközelítését, ezért legalább 14 m széles közterületre való szélesítése szükséges. A meglévő földút (ennek közterületi szélessége jelenleg 7,8 m és 9,9 m között változik) kiszélesítésével, legalább 14 m szabályozási szélesség kijelölésével biztosítható egy gazdasági feltárást is megfelelően ellátó útszakasz kiépíthetősége. A 6,50 m széles útburkolat mellett legalább egyoldali járda, vízelvezetés, közműsáv és fasor is elhelyezhető, a csatolt mintakeresztelvénynek megfelelően, amennyiben a későbbiekben ez szükségessé válik.



K-2. Tervezett közlekedési hálózat

Gazdasági kiszolgáló út
szabályozási szélesség = 14 m
K.VI.B



K-3. Mintakeresztmetszvény, Rákóczi út

Mivel jelentős méretű és nagy személygépjármű forgalmú gazdasági fejlesztés tervezett, javasoljuk a több oldalról való megközelítés lehetőségének fenntartását, a forgalmi terhelés szétosztásának és az ingatlan vészhelyzetben történő elhagyásának biztosítására. Ezt szolgálná egy, a keleti oldalról nyíló közúti bejárat létesítése is.

- Feltárási út

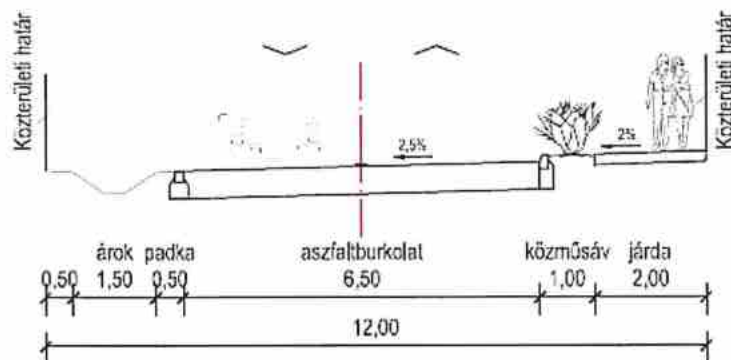
A tervezési terület keleti határán haladó, a Rákóczi út kiépítetlen szakaszáról induló mezőgazdasági feltárási út kiépítése a telekhatáron és az északi ingatlanrész kinyitása erre az útra jobb megközelítést ad a fejlesztési területnek. A város hatályos szabályozási terve már tartalmazza a jelenlegi, észak-déli irányú feltárási út 12 m szélességre kiszabályozását, valamint a szomszédos telkeken további 5 m, útterület számára fenntartott sávot is jelöl.

A feltárási út kiépítése során figyelembe kell venni a város szerkezeti tervében kijelölt, a meglévő körforgalomból induló, északi irányba haladó gyűjtőút nyomvonalevezetését is.

Az ingatlan keleti határa mellett haladó feltárási út déli vége a Rákóczi útról indulna (a meglévő körforgalomtól kb. 130 m távolságra) és az új gyűjtőútig haladna, ahol a körforgalomtól mintegy 180 m távolságra. Így a csomóponti távolságok biztosítottak a később kiépülő úthálózaton.

Az észak-déli irányú feltárási út (kiszolgáló út) az alábbi mintakeresztmetszvénynek megfelelően kiépíthető.

Gazdasági kiszolgáló út
szabályozási szélesség = 12 m
K,VI,B

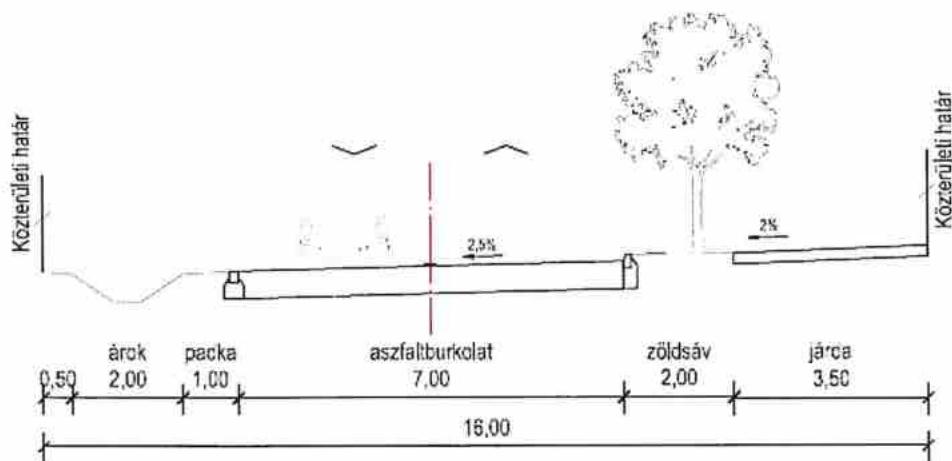


K-4. Mintakeresztmetszvény, feltáró út

- Tervezett gyűjtőút

Bár nem része a tervezési területnek és kiépítése nem szükséges a gazdasági tevékenységhez, a szerkezeti terven jelölt, távlatban kiépítendő gyűjtőút megvalósulása északi irányból kiváló közúti kapcsolatot biztosít majd a fejlesztési területnek. Amennyiben a kerékpáros forgalom aránya nagy lesz, közös gyalog- és kerékpárút is megvalósítható a mintakeresztmetszvényen ábrázoltak szerint.

Gazdasági feltáró út
szabályozási szélesség = 16 m
K,VI,B



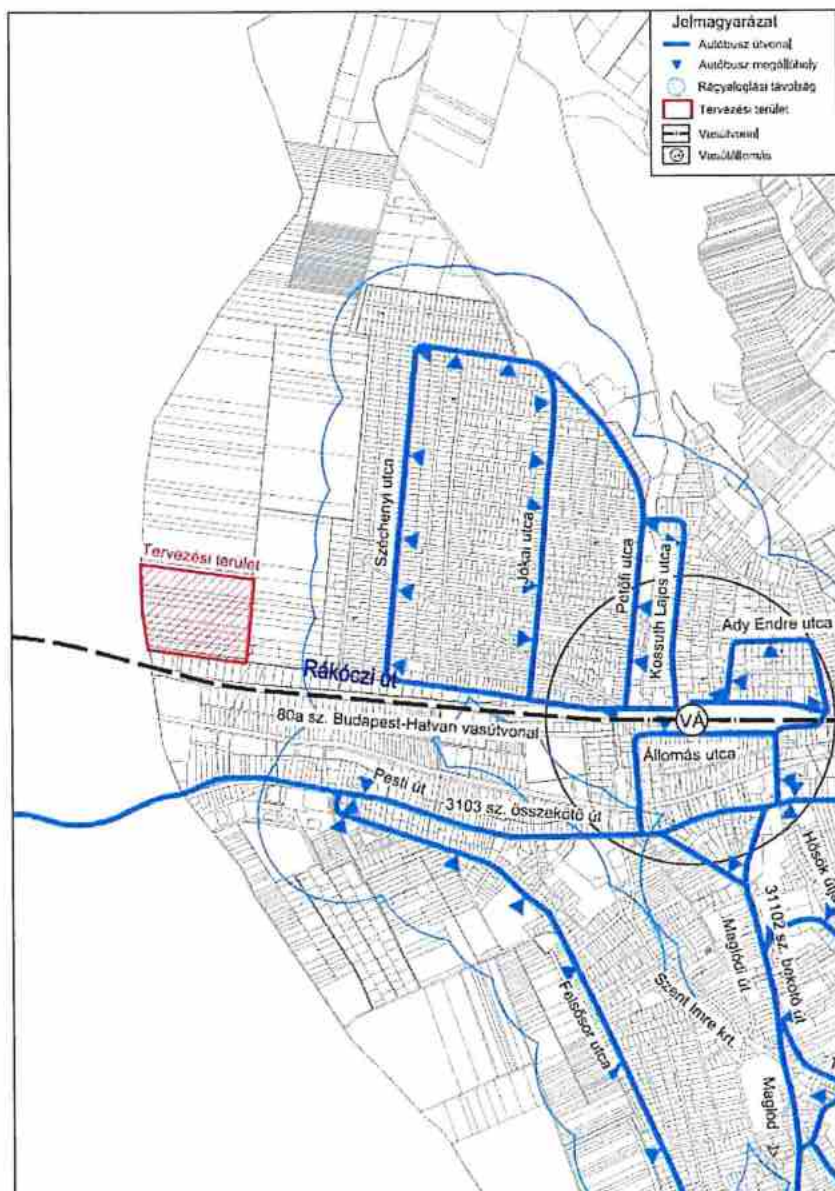
K-5. Mintakeresztmetszvény, tervezett gyűjtőút

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület környékén, tekintettel a beépítetlen mezőgazdasági területhasználatra, jelenleg nincs kiépített járda. A gazdasági terület (így az új munkahelyek) megjelenése miatt minden megközelítő utcában legalább egyoldali járda kiépítését javasoljuk. A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint a járda minimális szélessége 2 m.

A kerékpáros közlekedés számára az új (Pesti út és Rákóczi út között) kiépült útszakasz mentén vezetett önálló kerékpárút létesült. Ennek folytatásaként javasoljuk a legalább 16 m közterületi szélességű gyűjtőúton is közös gyalog- és kerékpárút kiépítését, így a tervezési terület közelében a kerékpáros és a gazdasági forgalom biztonságosan elkülöníthető.

Közösségi közlekedés:



K-6. Közösségi közlekedési hálózat

A csatolt közösségi közlekedési ábrának megfelelően a tervezési terület nem tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, mivel jelenleg nincs a közelben (az elfogadott 300 rágyalogási távolságon belül) semmilyen közösségi közlekedési megállóhely.

Legközelebbi buszmegálló a Szondy utca – Tarcsai utca megálló, ahol az, 1. sz. helyi járat (lakóterület és a Városháza között) közlekedik. A megállóhely távolsága a tervezési területtől kb. 1 km.

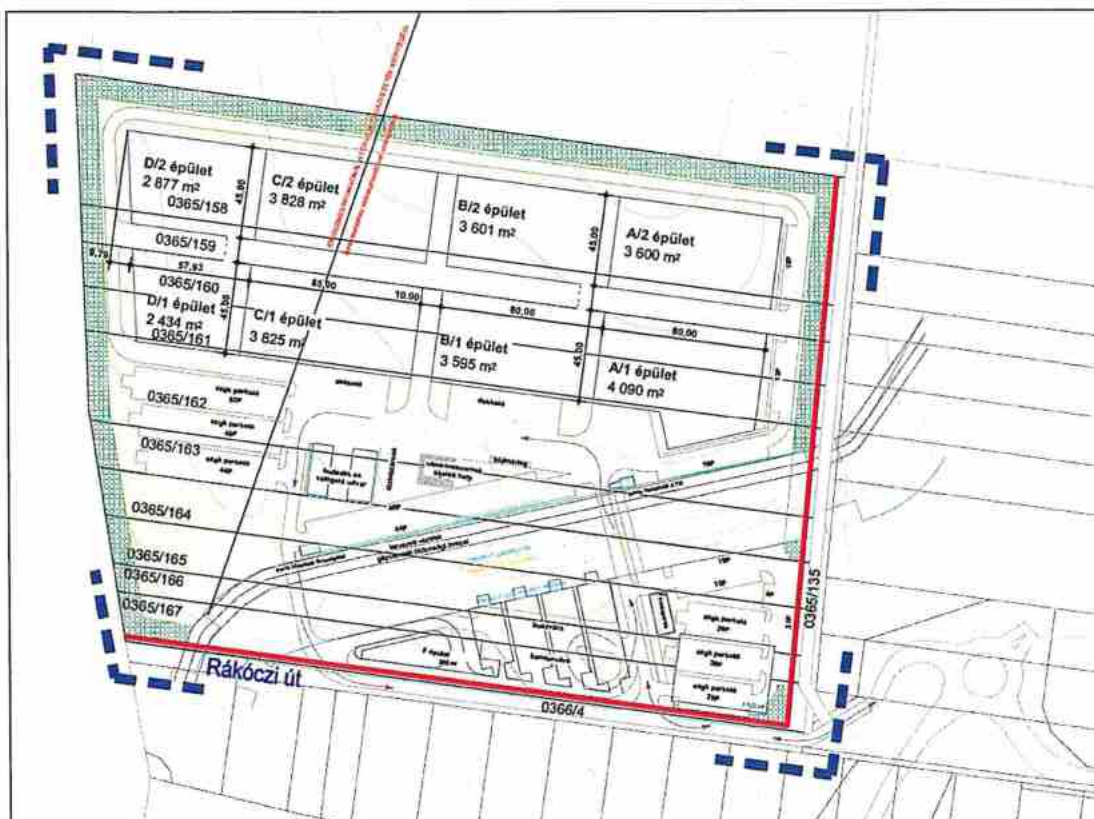
Térségi járat legközelebb a Pesti úton érhető el a Határ utcai megállónál, kb. 1,2 km távolságban (Örs vezér tere és Dány felé). Pécel vasútállomása a területtől kb. 1,7 km távolságra, keleti irányban található. A jelenleg beépítetlen területek fokozatos beépítése során javasoljuk megvizsgálni a közösségi közlekedési ellátottság fejlesztésére való igényeket és lehetőségeket.

2. Belső közlekedési hálózat

A megbízói adatszolgáltatás alapján több gyártócsarnok megvalósulása várható a területen, összesen kb. 30.000 m² alapterülettel, ipari (gyártósor) funkcióval. A kb. 10 hektáros terület többi részén kell elhelyezni a kiszolgáló felületeket, személy- és tehergépjármű parkolókat. A déli területrészen egy önálló irodaépület építése is tervezett a hozzá tartozó parkolókkal.

A gazdasági terület északi részén kb. 250-300 munkavállaló dolgozik majd, napi 1-2 kamion és 15-20 furgon érkezik majd. A személygépjármű parkolók várható száma: 200-300 férőhely, a tehergépjárművek várakozására 5 kamionparkoló tervezett.

A területet kettévágja egy közmsáv, amelyben jelentős védőtávolsággal kijelölt gáz- és kőolajvezeték halad. A közművezetékek helye befolyásolja a terület beépíthetőségét.



K-6. Beépítési vázlat

A beépítési terven ábrázoltaknak megfelelően, a tervezett beruházás fő közúti kapcsolata a Rákóczi útról nyílna. Ezen az útszakaszon szükség szerint két ki- és bejárat is adható. A bejáratokat úgy kell megtervezni, hogy a belső utak merőlegesen csatlakozzanak a kiszélesített közúthoz. A Rákóczi út távlatban Pécel és a főváros XVII. kerülete között összeköttetést biztosító útszakasz lesz, ezt a jelenlegi kialakítással is figyelembe kell venni.

Fontos a részletes tervezés során a személygépjármű- és a tehergépjármű-forgalom szétválasztása, valamint a gyalogosok és kerékpárosok biztonságos közlekedési lehetőségeinek megadása. A kerékpárosok számára az OTÉK szerint megfelelő számú fedett tároló kihelyezése szükséges az épületek bejáratainál. Gyártóegységek esetében 1 kp/10 munkahely, így minimum 30 kerékpár tárolási lehetősége biztosítandó az ingatlanon.

A parkolóhelyeket telken belül kell megépíteni. A parkolóhely számok meghatározása a forgalmi előrebecslésekkel található.

A város hatályos szerkezeti terve a tervezési területen egy 50 m széles védőtávolságot ábrázol a Rákóczi úttal párhuzamosan. Ez a közúti védőtávolság azt jelenti, hogy a védőtávolságon belül csak úgy lehet építési tevékenységet folytatni, ha a közútkezelő (ebben az esetben Pécel Város Önkormányzata) ehhez hozzájárulását adja. Tekintettel arra, hogy a Rákóczi út sem most, sem a jövőben (a Fővárosi Agglomeráció Szerkezeti Terve szerint) nem lesz országos közút, javasoljuk a védőtávolság jelölésének felülvizsgálatát.

3. Közlekedési hatások:

Megközelíthetőség:

Területfejlesztés esetén az egyik legfontosabb vizsgálandó kérdés, hogyan lehet a különböző közlekedési módokkal elérni a területet és az új, a fejlesztés miatt megjelenő személy- és teherforgalom milyen útvonalakat választhat annak érdekében, hogy a lakóterületek zavarása nélkül közlekedjen.

A beépített területek szempontjából a beruházás megfelelő helyszínen, külterületen, a legközelebbi lakóterülettől kb. 400 m távolságban, a településközponttól 1,9 km távolságban helyezkedik el, az M0 autópályához közelében.

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető ingatlanon található, köszönhetően a közvetlen közelben nemrégiben megépült közúti kapcsolatnak a település főútja, a Pesti út irányából. A Pesti út (országos mellékút átkelési szakasza) kapcsolja a várost az országos gyorsforgalmi kapcsolatokat biztosító M0 autópályához.

A beruházótól kapott tájékoztatás szerint a gazdasági fejlesztés során gyártócsarnok, irodák, 200-300 személygépjármű parkolását biztosító parkolófelület és néhány kamionparkoló épül.

A fejlesztési területre érkező forgalom túlnyomó része az országos gyorsforgalmi hálózathoz közvetlenül kapcsolódó M0 autópályától fog érkezni, hiszen a Pesti út keleti irányban Pécelen túl főleg Isaszeg elérést biztosítja, minden egyéb településről gyorsabb közúti kapcsolatot ad az autópályához. Tervezési területre érkező dolgozók jelentős része várhatóan inkább Budapest irányából, vagy a környéken érkezik majd.

Fokozottan igaz ez a gazdasági (teher)forgalomra, mert mind a beszállítók, mind a terméket elszállítók az ország számos részébe indulnak majd a legjobb, legközvetlenebb utat igénybe véve, ami az M0 autópályát.

Az M0 autópályát és a tervezési terület között a Rákóczi út – új összekötőút – Pesti út vezet, mintegy 1100 m távolságon. Vagyis az autópályát a lakóterületek és a város beépített területei túlnyomó részének érintése nélkül elérhető.

A Rákóczi út javasolt kiépítésével az útvonal a nagyméretű járművek számára is jól használhatóvá válik, teljes hosszában, hiszen az összekötőút a közelmúltban jó paraméterekkel (burkolatszélesség), biztonságos csomópontokkal és a vasút felett egy külön szintű átvezetéssel valósult meg. A Pesti út autópályát felőli oldalán a gazdasági területek közelében néhány lakóingatlan is található, amelyeket érinteni fog az autópályát irányába haladó forgalom. Ezért is fontos a várható többletforgalom meghatározása.

Forgalomkeltés:

A másik vizsgálandó kérdés a beruházás hatásaként megjelenő forgalom típusa (főleg milyen járművek közlekedése várható), illetve nagysága (a járművek száma)

A forgalomművelemény oka a betelepülő terület használati funkciók, így a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából, valamint a várható teherforgalom értékéből számoljuk. Ennek módja az elhelyezendő parkolási igény meghatározása (építendő parkolószám), ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az TÉKA-ban előírt parkolóhelyek számából, adatszolgáltatásból, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátosságokat figyelembe véve lehet számolni.

Várható forgalomkeltés

A gazdasági/ipari létesítmények által keltett forgalom meghatározásához az előre becsülhető parkolószámot és a várható gazdasági forgalom mértékét használjuk. Mivel a tervezett fejlesztéshez egyelőre kevés paraméter áll rendelkezésre, feltételezzük, hogy a tervezett épületekben gyártótevékenység fog folyni és ehhez becsüljük előre a parkolószámot.

A megbízó adatszolgáltatás szerint 200-300 személygépjármű számára építenek parkolási lehetőséget, valamint napi 15-20 furgon és egy nagyobb tehergépjármű érkezik a területre, jó közelítésként 300 személygépjármű forgalmával számolunk, amelyből 200 dolgozói, 100 férőhely rövidebb idejű tartózkodásra szolgáló vendégparkoló.

Gazdasági funkció esetén reálisan feltételezhető, hogy a reggeli órákban jelenik meg a legnagyobb forgalom (munkába érkező dolgozók). Feltételezve, hogy a dolgozói parkolóhelyek 90 %-a egy óra alatt megtelik és ezalatt az idő alatt a vendégparkolók 50 %-ra is érkezik autó, a tervezett funkció által keltett, előre becsült forgalom:

$$F_k = 0,9 \times 200 + 100 \times 0,5 = 230 \text{ Ekm/h}$$

A mértékadó óraforgalom (vagyis a napi általánosnak tekinthető forgalmi terhelés) a becsült csúcsórai forgalomnál sokkal kisebb mértékű lesz, mivel a dolgozók általában legalább 8-9 órán keresztül nem indulnak el és a vendégparkolóban is átlagosan 2-3 órát állnak várhatóan.

A fentiek szerint a tervezett épületek funkcióját figyelembe véve reálisan feltételezhető, hogy a gazdasági és személyforgalom túlnyomó része az M0 autópályát felé irányul majd és csak kisebb forgalom érkezik Pécel központjának irányából. A forgalom által igénybe vett útvonalak mindegyikén kapacitástartalék figyelhető meg (vagyis még alkalmasak többletforgalom befogadására), különösen a vasút feletti felüljáró, amely jelentős többletterhelést is képes lenne viselni.

Következtetések, javaslatok

A fentiek alapján az alábbi megállapítások tehetők:

- A tervezett fejlesztés megközelíthetősége megfelelő, az általa generált forgalom várhatóan konfliktus nélkül tud majd lebonyolódni a környező úthálózaton.
- A Rákóczi utat legalább 14 m szélességben ki kell szabályozni.
- A jelenleg mezőgazdaság feltárási útként működő észak-déli irányú közútra is javasolt legalább egy kijáratot nyitni. Az útszakasz engedélyeztetése előtt a csomóponti távolságokat egyeztetni szükséges a Közlekedési Hatósággal.
- A részletes tervek készítése során, a betelepítendő funkciók pontos típusának és méretének ismeretében újra kell ellenőrizni a keltett forgalmak nagyságrendjét.
- A várható kerékpáros forgalom biztonságos lebonyolítását elő kell segíteni, a gazdasági forgalomtól elkülönülő, önálló burkolatok építésével.
- A kerékpáros megközelítés elősegítése érdekében megfelelő számú kerékpártárolóról kell gondoskodni az épületek bejáratainak közelében is.
- A Gksz gazdasági területéhez tartozó parkolászükséglet telken belül megoldható.

Cc) Táj- és természetvédelem, zöldfelület és környezetvédelem

FEJLESZTÉSI TERÜLET

Cca) Táj- és természetvédelmi vizsgálat és javaslat

A FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A fejlesztési terület Pécel közigazgatási területének nyugati részén helyezkedik el külterületen, közvetlenül a Budapest Főváros XVII. kerülettel közös közigazgatási határ mentén a Rákóczi út északi oldalán, a belterülettől keletre.

Közlekedési szempontból frekvenciát elhelyezkedésű az M0 autópályához közelsége és könnyű megközelíthetősége miatt. A terület az M0 irányából a Péceli út / Pesti út (3103 j. Rákoskeresztúr–Isaszeg–Gödöllő összekötő út) nyomvonalán, a Budapest–Hatvan (MÁV 80a) vasútvonal és a Rákospatak felett átvezető felüljárón keresztül, a Rákóczi út irányából, az újonnan kiépített körforgalmon keresztül érhető el.

A fejlesztési terület környezetében keleti, északi és nyugati irányban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók, amelyek egy része – a fejlesztési terület és a lakóterület közötti sávban – gazdasági területként került kijelölésre kereskedelmi létesítmény tervezetten Stop Shop számára. A Rákóczi út déli oldalán meglévő gazdasági telephelyek helyezkednek el. Tágabb környezetében keleti irányban, a belterületen családi házas lakóterületek találhatók, míg déli irányban, a Rákospatak déli oldalán Pécel Város Ipari Parkja helyezkedik el.

A fejlesztési területet a 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és 0365/158 hrsz ingatlanok képezik.

VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A fejlesztési terület **NEM ÉRINTETT**

- ❖ A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező tájképvédelmi terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező országos ökológiai hálózat egyik övezetével sem,
- ❖ nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területtel, értékkel, emlékekkel,
- ❖ Helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területtel és emlékekkel,
- ❖ egyedi tájértékkel
- ❖ az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterülettel.

Budapest XVII. kerület közigazgatási területén, a közigazgatási határ mentén erdőterület húzódik, amely megfelelő távolságot is biztosít a fejlesztési terület és a XVII. kerület kb. 600 m távolságra található gazdasági területétől.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen tervmódosítás célja, hogy a 9,96 ha nagyságú, 0365/158–168 hrsz ingatlanok alkotta fejlesztési területen a hatályos rendezési tervek szerint meghatározott általános mezőgazdasági területfelhasználás és övezet módosításra kerüljön oly módon, hogy az lehetővé tegye a terület fejlesztő-építetőjének Nagytarcsán működő telephelyének áthelyezését és bővítését a fejlesztési területen.

Tájrendezési szempontból a fejlesztési terület gazdasági területként történő kijelölése, a tájba illesztés figyelembevételével megvalósuló – a környező területhasználatokhoz és a domborzati viszonyokhoz igazodó – építészeti és zöldfelületi kialakítás révén nem okoz jelentős beavatkozást a tájszerkezetben. A tervezett gazdasági telephely kialakítása során biztosítani szükséges a vizuális átmenetet a gazdasági funkció és a környező mezőgazdasági területek között. A Budapest XVII. kerület területén meglévő erdősáv tájképi, településszerkezeti és környezetvédelmi szempontból egyaránt kedvező elemet képez.

Településszerkezeti szempontból a területfelhasználás-váltás kifejezetten támogatható, mivel a fejlesztési terület a Rákóczi út mentén, a hatályos tervben kijelölt, részben meglévő, részben tervezett gazdasági területek közvetlen folytatásában helyezkedik el. Ennek megfelelően a szomszédos területekhez illeszkedő, gazdasági területre történő átminősítés településszerkezeti értelemben indokolt, és logikus lezárást képez.

Tájvédelmi szempontból a tervezett módosítás védett, illetve védendő táji és természeti értéket, valamint ilyen jellegű területet NEM érint.

Ccb) Zöldfelületi vizsgálat és javaslat

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK

A fejlesztési terület 9,96 ha nagyságú, nagyüzemi szántóföldi művelés alatt álló terület. A zöldfelület jelenléte időszakos jellegű, mezőgazdasági műveléshez kötött, állandó zöldfelületi funkciót nem tölt be, ökológiai értéke alacsony.

A terület megközelítését szolgáló, újonnan kiépített körforgalom környezetében faültetés történt a közlekedési infrastruktúra tájképi illeszkedése és a környezeti terhelések mérséklése érdekében.

A Budapest XVII. kerület területén a közigazgatási határ mentén elhelyezkedő erdő a településszerkezet meghatározó, táj- és településképvédelmi szempontból értékes zöldfelületi eleme kedvező ökológiai adottságokat biztosít.

ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A fejlesztési terület zöldfelületi kialakítása kiemelt jelentőségű, mivel alapvető szerepet játszik a gazdasági terület tájbaillesztésében. A fejlesztési terület parkosított minőségi zöldfelülettel jelenik meg a területen, ahol az alkalmazott növényállomány jótékony környezeti hatásai révén hozzájárul a kedvező levegőminőség kialakulásához, a helyi mikroklima szabályozásához, továbbá az épületek és közvetlen környezetük hőháztartásának javításához és az energiatakarékos üzemeltetés feltételeinek megteremtéséhez, valamint a klímaváltozás hatásaira tekintettel egyre nagyobb jelentőségű hatékony csapadékvíz-gazdálkodáshoz.

A gazdasági területekre jellemző magas beépítési arány következtében az összefüggő, környezetvédelmi szempontból is hatékony zöldfelületi elemek elsősorban a telephely határain alakíthatók ki.

Ennek megfelelően indokolt a fejlesztési terület peremén – különösen a nyílt mezőgazdasági területekkel és a közlekedési területekkel határos oldalakon – folyamatos, többszintű növényállománnyal kialakított zöldfelületek létesítése. A zöldfelületek kialakítása során lombos fákból, cserjékből és gyepesterületből áll, a tájhasználatához illeszkedő, őshonos növényfajok alkalmazása javasolt.

A csapadékvíz helyben tartása érdekében törekedni javasolt a burkolt felületek arányának mérséklésére, valamint vízáteresztő burkolatok alkalmazására. A parkolókat a jogszabályi előírásoknak megfelelően fásítva kell kialakítani, pl. 4-6 parkolóhelyenként 1 db fa.

Ccd) Környezetvédelmi vizsgálat és javaslat

KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

FÖLD ÉS TALAJ, FELSZÍN ALATTI VIZEK

A földhivatali nyilvántartás alapján a fejlesztési területet képező külterületi ingatlanok mindegyike 4-es minőségi osztályú szántó művelési ágú terület, amelyek Pécel város közigazgatási területén az átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számítanak. Helyhez kötött beruházás esetén, mint jelen beruházás is lehet e területet beépítésre szánt területként kijelölni.

A fejlesztési területen és annak közvetlen környezetében felszíni vízfolyás nem található. A térség meghatározó vízfolyása a Rákos-patak, amely a területtől délre, a Rákóczi út nyomvonalával párhuzamosan, kelet-nyugati irányban halad.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécel a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település.

A fejlesztési terület a Pálfi-féle belvíz veszélyeztetettségi térkép alapján belvízzel nem veszélyeztetett területen fekszik.

A fejlesztési terület **NEM ÉRINTETT**

- ❖ A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező és Pécel Város közigazgatási területét részben érintő vízminőség-védelmi terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező ásványi nyersanyagvagyon övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező rendszeresen belvízjárta terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező földtani veszélyforrás terület övezetével.

LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Pécel területe az ország légszennyezettség szempontjából az „1. Budapest és környéke agglomeráció” légszennyezettségi zónába tartozik.

A fejlesztési terület levegőminőségét jelenleg alacsony terhelés jellemzi. A légszennyezőanyag-kibocsátás elsősorban az M0 autópályán és a Rákóczi úton zajló közlekedéshez köthető, helyi emissziós forrásként pedig a területen folytatott időszakos mezőgazdasági tevékenység említhető.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A fejlesztési területen és környezetében a zaj- és rezgésterhelés legjelentősebb forrásai a térségi és helyi közlekedésből adódó közúti (M0 autópálya, 3103 j. út, Rákóczi út), valamint a vasúti közlekedéshez köthető terhelések (MÁV Budapest–Hatvan 80a vasútvonal).

HULLADÉKKEZELÉS

A területen jelenleg hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folyik, ugyanakkor alkalomszerűen illegálisan elhelyezett hulladékok előfordulhatnak.

Összességében a tervezett beruházási terület és környezetének környezeti állapota kedvező, nincsenek a környezet minőségét negatívan befolyásoló hatótényezők.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Környezetvédelmi szempontból fontos kiemelni, hogy a jelen tervezett fejlesztés keretében egy, a nagytarcsai telephelyen már több mint egy évtizede működő, környezetvédelmi hatósági engedéllyel rendelkező tevékenység Pécelre történő áthelyezése és bővítése valósul meg. Mindezek alapján a tervezett területhasználat-változás és fejlesztés nem új, ismeretlen környezeti kockázatokat hordozó beavatkozásnak tekinthető, hanem egy meglévő, szabályozott és ellenőrzött tevékenység térbeli átrendezésének, amelynek környezeti hatásai előre jelezhetők és szükség esetén kezelhetők.

A tervezett fejlesztés megvalósítása során a környezeti elemek védelme érdekében az alábbi szempontokra szükséges kiemelt figyelmet fordítani.

FÖLD ÉS TALAJ, FELSZÍN ALATTI VIZEK, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

A település felszín alatti vizeinek állapota szempontjából fennálló érzékenységre tekintettel kiemelt jelentőségű a szennyezőanyagok talajba, illetve a felszín alatti vizekbe történő bejutásának megelőzése. Ennek érdekében a tervezett fejlesztés során az alábbi intézkedések alkalmazása indokolt:

- a csapadékvizek lehetőség szerinti helyben történő visszatartása és elszívárogtatása (pl. szikkasztó árkok, tűzivíztározó, zöldfelületekbe vezetett felszíni lefolyás alkalmazásával);
- a parkolók és rakodóterületek csapadékvizeinek olaj- és hordalékfogó műtárgyakon keresztül történő előkezelése;
- a burkolt felületek arányának minimalizálása, valamint vízáteresztő burkolatok alkalmazása, különösen a parkolók területén.

A fejlesztési terület teljes közművesítettséggel – elektromos, gáz-, ivóvíz- és szennyvízhálózattal – ellátható. A víz- és szennyvízhálózatra történő közmű-rákötések lehetőségét részben az Önkormányzat és a terület fejlesztője között megkötésre kerülő Településrendezési szerződés (TRSZ) is biztosítja.

LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A tervezett fejlesztés megvalósítása a helyi légszennyező pontforrások számának növekedésével járhat. A fejlesztés alapját képező, a nagytarcsai telephelyen működő üzem esetében jelenleg hat darab, környezetvédelmi hatósági engedéllyel rendelkező, helyhez kötött légszennyező pontforrás üzemel.

A légszennyezőanyag-kibocsátás mérséklése érdekében a fűtési-hűtési rendszerek, valamint a villamosenergia-ellátás kialakítása során javasolt a megújuló energiaforrások és egyéb alacsony kibocsátású, energiahatékony megoldások minél szélesebb körű alkalmazása.

A fejlesztés megvalósítása a teher- és személygépjármű-forgalom növekedését is eredményezi. Előreláthatóan a gazdasági telephelyhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom napi 1–2 kamionból, valamint mintegy 15–20 furgonból áll majd. A személygépjármű-forgalmat elsősorban az itt dolgozók – várhatóan mintegy 250–300 fő – generálják. Összességében a közlekedésből eredő levegőterhelés elsősorban többlet nitrogén-oxid-, szállópor- és szén-monoxid-kibocsátással járhat. E hatások mértéke hosszabb távon mérséklődhet a gépjárműállomány korszerűsödésével, valamint a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével.

A levegőminőség védelme és javítása érdekében kiemelt jelentőségű a megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelületek kialakítása. Lásd zöldfelületek javaslat alfejezetben.

A növénytelepítés a mikroklíma kedvezőbbé tételén – például hűtő hatás és a páratartalom növelése – túl számos további jótékony hatással bír, így különösen a szálló por és más légszennyező anyagok megkötése, az oxigéntermelés, a helyi vízháztartás javítása, valamint a közlekedésből származó zajterhelés mérséklése szempontjából.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezett fejlesztés megvalósítása a fejlesztési területen, valamint a megközelítési útvonalakon többlet forgalmat generál, amely lokálisan a zajsint növekedésével járhat. A célirányos forgalom – tekintettel a gazdasági területi környezetre, valamint a lakóterületektől távolabbi, elkülönült elhelyezkedésre, valamint az, hogy a területtől majdnem közvetlen rákötési lehetőség van a délre megépült felüljárón keresztül a Pesti útig vezető gyűjtőúton át az M0 gyorsforgalmi úthoz, így lakóterületen a beruházást érintő forgalom nem halad majd át, ennek okán nem okoz a helyi lakosság számára kedvezőtlen zaj- és rezgésterhelést.

Az új létesítmények és a kapcsolódó gépjárműforgalom tervezése és üzemeltetése során biztosítani kell, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendeletben meghatározott határértékek a védendő objektumoknál teljesüljenek.

HULLADÉKKEZELÉS

A tervezett fejlesztés megvalósítása esetén az újonnan beépülő területet szükséges bevonni a település meglévő hulladékgazdálkodási rendszerébe.

A település területén a hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés (kommunális szilárd, szelektív és zöldhulladék) és -szállítás feltételei adottak, a rendszer megfelelően működik.

A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék birtokosának kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztési terület és környezetének környezeti állapota kedvező; a környezet minőségét érdemben negatívan befolyásoló hatótényezők NEM azonosíthatók, és a tervezett beruházás a javasolt intézkedések alkalmazása mellett NEM eredményez kedvezőtlen környezeti változásokat.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

■ CSERETERÜLET

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Trtv. 12.§ (3) bekezdés a) alpontja előírásainak megfelelően Gksz - kereskedelmi, szolgáltató területet kijelölni CSAK csereterület esetén lehet. Azaz akkor, ha a tervezett Gksz kijelölésével egyidőben egy, a hatályos településrendezési tervben már kijelölt, de még be nem épített Gksz terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt (zöld, erdő, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, természetközeli) területfelhasználásba.

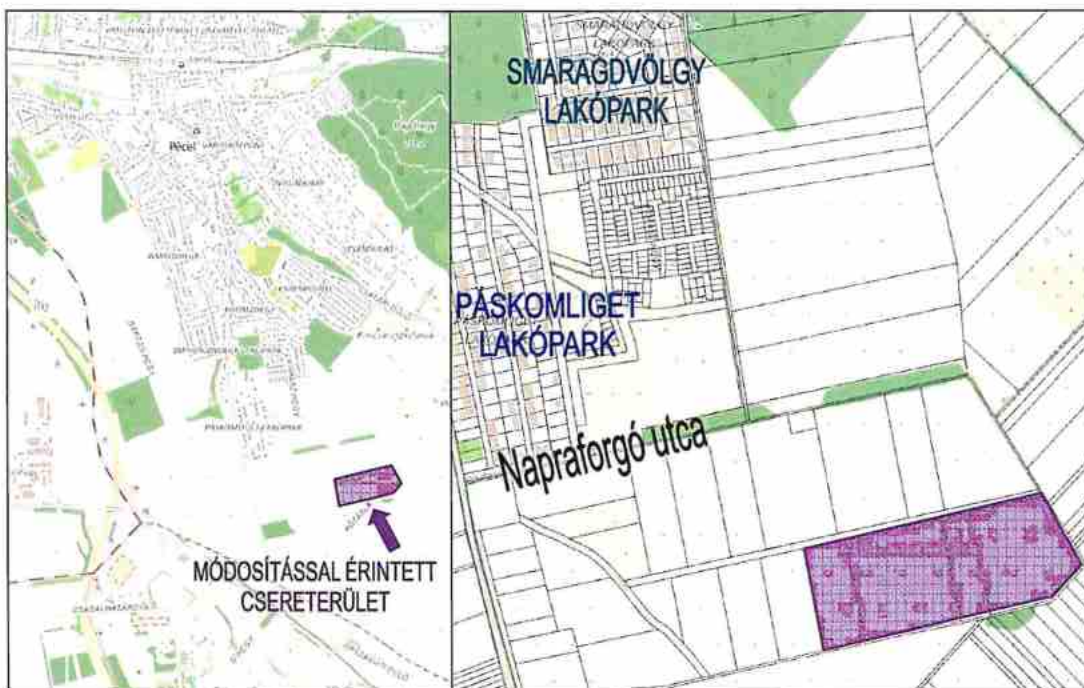
A CSERETERÜLET TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A fenti jogszabályi előírásnak való megfelelésre alkalmas csereterület a belterület déli határától délre, az ún. Dombtető gazdasági (Gksz) területként kijelölt, beépítés nélküli területének egy része.

Tágabb környezetében a belterületen az elmúlt évtizedben kialakult színvonalas lakóparkok, a külterületen mezőgazdasági területek húzódnak.

Közlekedési szempontból a 31102 j. Maglódi út felől közelíthető meg a Páskomliget lakóparkot határoló Napraforgó utca irányából földúton.

A csereterületet a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok képezik.



VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A csereterületen és annak környezetében védett, illetve védendő táji és természeti érték, valamint ilyen jellegű terület NEM található.

A CSERETERÜLET VISSZASOROLÁSRA ALKALMASSÁGÁNAK INDOKOLTSÁGA

VIZSGÁLATI SZEMPONT	FEJLESZTÉSI TERÜLET Rákóczi út északi oldalán a közigazgatási határ mellett	CSETERÜLET (VISSZASOROLÁSRA ALKALMAS) Hatályos településrendezési tervben a belterületől délre kijelölt
Hatályos területfelhasználás	Mezőgazdasági terület (szántó)	Gazdasági terület
Termőföld minősége	4-es minőségi osztályú szántó	1-es, 2-es, 3-as, 4-es minőségi osztályú szántó
Tervezett területfelhasználás	Gazdasági terület	Mezőgazdasági terület
Gazdasági területek egyenlege	+ 9,54 ha	- 9,88 ha
	Kismértékben csökken	
Településszerkezeti elhelyezkedés	Meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik	Tervezett gazdasági területekhez kapcsolódik
Közlekedési kapcsolatok	Kiépített közvetlen főúti kapcsolat (Rákóczi út, körforgalom, 3103 j. út, M0 közelsége)	Földút jellegű, kiépítetlen útkapcsolatok
Közműellátottság	Közművek elérhetők, védőtávolságok biztosíthatók	Közvetlen közműkapcsolat nincs
Domborzati adottságok	Síkszerű, beépítésre alkalmas	Dombtető, tájképi szempontból érzékeny
Tájképi hatás gazdasági hasznosítás esetén	Beépült környezetbe illeszthető	A domborzati adottságok miatt kedvezőtlen táj- és településkép
Élővilág és zöldfelületek	Alacsony ökológiai értékű belső terület	Mezőgazdasági művelés alatt áll
Zaj- és levegőterhelés kockázata	nagytercsai telephelyen meglévő, engedélyezett gazdasági tevékenység	Lakóterületek közelsége miatt konfliktusveszélyes
Környezeti érzékenység	Gazdasági környezetbe illeszkedő, elfogadható	Gazdasági terület visszasorolásával megszűnik
Helyhez kötöttség a tervezett gazdasági tevékenység szempontjából	Gazdasági területi környezet, közlekedési, közmű és környezetvédelem szempontjából helyhez kötött igénybevételnek minősül	A hatályos rendezési terv szerint gazdasági területként jelölt.
Funkcionális alkalmasság gazdasági területre	Kedvező	Kedvezőtlen
Tervezési következtetés	Indokolt a gazdasági területekhez kapcsolódó gazdasági terület kijelölése	Indokolt a gazdasági terület visszasorolása

A jelen FEJLESZTÉSI TERÜLET gazdasági területekkel már körbevett, kiépített közvetlen főúti kapcsolatokkal rendelkezik, így településszerkezeti, közlekedési és környezetvédelmi adottságai **KEDVEZŐBBEK** a fejlesztés miatt tervezett gazdasági terület elhelyezésére.

Cd) Humáninfrastruktúra

Mivel 0365/158-/168 hrsz tervezési területen lakó rendeltetés nem jelenik meg, ezért jelen módosítás a humáninfrastruktúra ellátás szempontjából nem releváns módosítás.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A fejlesztési területet képező ingatlanok a földhivatali nyilvántartás alapján 4-es minőségi osztályú szántó művelési ágú területek, amelyek Pécel város közigazgatási területén az átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásai szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A tervezett beruházás elhelyezését az indokolja, hogy a terület a Rákóczi út mentén meglévő gazdasági területek közvetlen folytatásában helyezkedik el, így a területfelhasználás-váltás településszerkezeti szempontból indokolt, és logikus lezárást képez.

Továbbá a tervezett módosítás meglévő, engedélyezett gazdasági tevékenység áttelepítését és bővítését szolgálja, amely a lakóterületektől való elkülönítés, a megfelelő közlekedési kapcsolatok és az ipari környezetbe illesztett elhelyezés szükségessége miatt funkcionális és környezetvédelmi szempontból helyhez kötött beruházásnak, elhelyezésnek tekinthető.

Megállapítható továbbá, hogy a terület tágabb környezetében azonos minőségű mezőgazdasági területek korábban már gazdasági területté kerültek átsorolásra, így a jelen fejlesztés nem jelent új területfelhasználási irányt. A tervezett igénybevétel mértéke korlátozott, a szükséges zöldfelületi arány biztosítható, a termőföldvédelmi és környezetvédelmi kompenzációs intézkedések alkalmazása mellett.

A fejlesztési területet érintő területfelhasználás-váltással párhuzamosan egy, korábban gazdasági területként kijelölt, 9,88 ha nagyságú terület mezőgazdasági területbe történő visszasorolása valósul meg. A csereterület dombtetőn elhelyezkedő terület, amely kedvezőtlen közlekedési adottságai és településszerkezeti elhelyezkedése miatt gazdasági területként nem tekinthető megfelelőnek.

A tervezett módosítás eredményeként a gazdasági területek összterülete nem növekszik, a termőföldek igénybevételének összesített mérlege nem romlik, hanem kismértékben javul. A területfelhasználás átrendezése településszerkezeti és környezetvédelmi szempontból kedvezőbb állapotot eredményez, mivel a gazdasági funkciók a meglévő gazdasági területekhez és fő közlekedési kapcsolatokhoz igazodó elhelyezést kapnak, míg a dombtetőn kijelölt gazdasági terület mezőgazdasági hasznosításra kerül vissza.

A fejlesztéssel érintett terület a földhivatali nyilvántartás alapján 4-es minőségi osztályú szántó, azaz az átlagosnál jobb minőségű szántóterület. Míg a csereterület jellemzően, 80 %-ban 1-es, 2-es és 3-as, 20%-ban 4-es minőségi osztályú szántóterület, azaz mezőgazdasági művelésre alkalmasabb jobb minőségű termőföld, amely jelenleg még nem került művelés alól kivonásra.

Mindezek alapján a tervezett fejlesztés az átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevételére vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban, helyhez kötött igénybevételnek tekinthető, amely összességében a településszerkezet javítását és a környezeti terhelések csökkentését szolgálja.

A tervezett módosítás a fejlesztési terület mezőgazdasági területből gazdasági területté történő átminősítését irányozza elő. A területfelhasználás-változás környezeti hatásai elsősorban a beépítettség növekedésével, a burkolt felületek megjelenésével, valamint a terület funkcionális átalakulásával hozhatók összefüggésbe, azonban e hatások megfelelő tervezési és szabályozási eszközökkel kezelhetők és mérsékelhetők.

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területet országos vagy helyi védett épített elemek nem érintik.

Országos örökségvédelmi szempontból régészeti lelőhely vonatkozásában a tervezési terület egészét és a keleti tágabb környezetét, illetve a délről határoló Rákóczi út környezetét is, az alábbi, a Szabályozási tervlapon is feltüntetett régészeti lelőhely érinti. A régészeti lelőhely vonatkozásában majd a konkrét beruházás megvalósítása során szükséges eljárni az ágazati jogszabályok alapján.

A település korábbi településrendezési tervének 2022. évi felülvizsgálatakor Örökségvédelmi Hatástanulmány (ÖH) készült - Településtervezési és Régészeti szakági munkarészekkel.

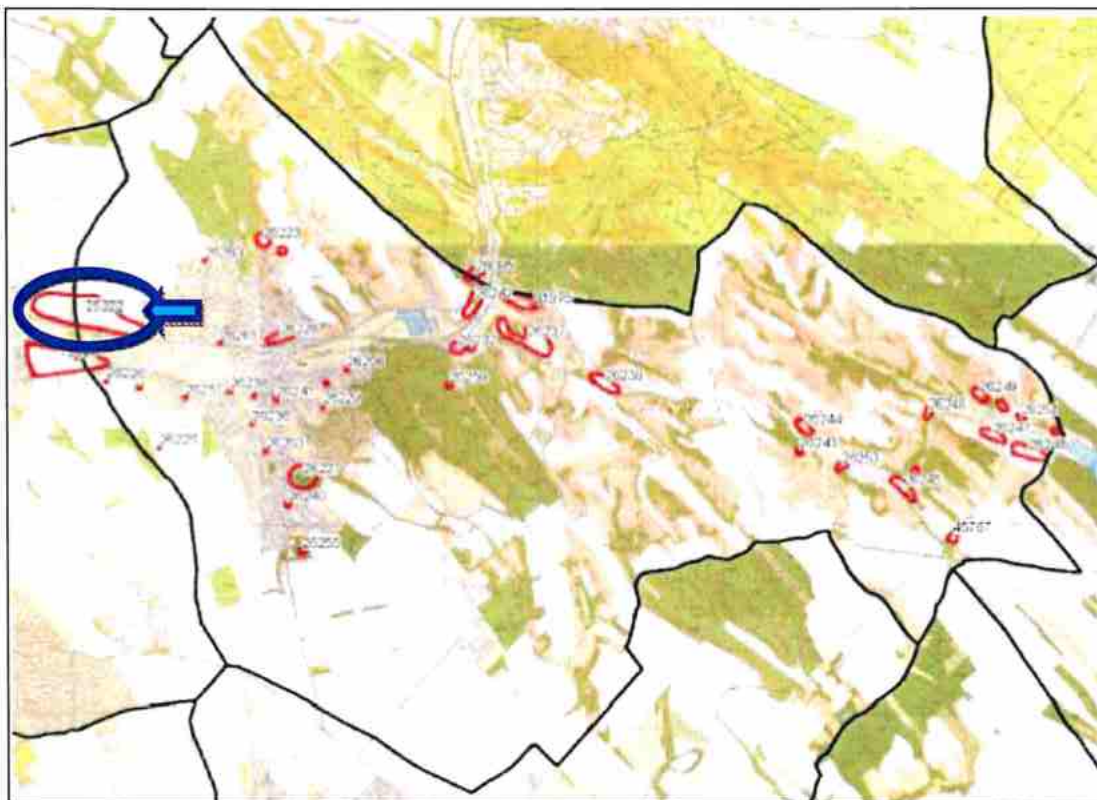
E hatástanulmány az alábbiak szerint tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket mind országos-, mind helyi védelem tekintetében.

Lásd a Pécel felülvizsgálati tervéhez készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (ÖH) régészeti szakági munkarészének régészeti lelőhelyeket tartalmazó alábbi kivonatait!

Pécel Város Örökségvédelmi hatástanulmány – régészeti szakági munkarész – kivonat

(Készült 2022-ben Pécel Város Településrendezési Eszközei Felülvizsgálata c. terv kötelező alátámasztó munkarészeként.)

Rajzi munkarész – kivonat



Szöveges munkarész - kivonat

A 26222 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely adatai: Nr	Lelelőhely neve	Azonosító	Lelelőhely száma	Település
3)	Hatos-dűlő	26222	2	Pécel
érintett helyrajzi számok: 1729, 1884, 3966, 3977, 3979, 3978, 1874, 1877, 1878, 1879, 1883/2, 1883/1, 0365/168, 0366/3, 0365/135, 0365/134, 0365/133, 0365/183, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/7, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/182, 0365/181, 0365/159, 0365/158, 0365/157, 0365/127, 0365/179, 0365/180, 0365/156, 3507, 3508, 3509, 3506, 3510, 3511, 3512, 3505, 3504/2, 3502/2, 3503, 3504/1, 3513, 3514, 3517, 3518, 3519, 3516, 3515, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524/1, 3524/2, 0138584/9, 0138584/45, 0138584/50, 0138584/48, 0138584/47, 0138584/44, 0138584/76, 0138584/42, 0138584/75, 0138584/89, 0138584/90, 0138584/88, 0138584/92, 0138584/87, 0138584/86, 0138584/91, 0138584/3, 0138584/85, 0138584/84, 0138584/83, 0138584/82, 0138584/81, 0138584/65, 0138584/67, 0138584/69, 0138584/71, 0138584/73, 0138584/40, 0138584/80, 0138584/79, 0138584/78, 0138584/77, 0138584/22, 0138584/61, 0138584/63, 0138584/25, 0138584/21, 0138584/19, 0138584/28, 0138584/31, 0138584/27, 0138584/24, 0138584/34, 0138584/30, 0138584/37, 0138584/33, 0138584/55, 0138583/2, 0138584/18, 0138586/3, 0138586/4, 0138582/5, 0138585/1, 0138585/2, 0138585/3, 0138585/4, 0138585/5, 0365/177, 0365/176, 0138585/6, 0138584/59				

A magasabb szintű örökségvédelmi jogszabályok értelmében e fenti dokumentumokban foglaltak a készítését követő tíz évig felhasználhatók.

Mivel az Örökségvédelmi hatástanulmány és annak régészeti szakági munkarésze 2022-ben készült, azaz 10 éven belül, így jelen TTT vel megalapozásra kerülő tervmódosítás során nem szükséges a részterületre újból elkészíttetni.

A régészeti lelőhely vonatkozásában majd a konkrét beruházás megvalósítása során szükséges eljárni az ágazati jogszabályok alapján.

A régészeti érintettséggel kapcsolatos friss adatszolgáltatás a jelen tanulmánytervet követően elkészítésre kerülő TRE módosítása egyeztetésének megkezdésekor tölthető majd le adatszolgáltatásként az ún. Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) egyeztető felületéről.

E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A területkijelölés összetett jogszabályi háttérének bemutatása:

Nagyon fontos kiemelni a fejlesztési terület megvalósítását megalapozó területfelhasználási- és szabályozási koncepciót, amely megalapozza a teljes terület területfelhasználásának és szabályozásának alapjait az összetett jogszabályi környezet figyelembevételével, mind a terület, mind az egyes területfelhasználási módok kijelölése érdekében.

Vonatkozó jogszabályi előírások:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) <https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>

▪ **OTrT általános előírás:**

12. § (3) a) 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25 %-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

▪ **a BATrT - Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó előírás:**

<i>A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE</i> 23. Új beépítésre szánt terület kijelölése 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevitelével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek. (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. 24. A települési térség növekménye 40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

FELTÉTELEK:

Közigazgatási határtól mért 200 m vagy területrendezési hatósági eljárás

- A fenti 12.§ (1) miatt mivel a jelen fejlesztési terület a közigazgatási határon fekszik, **területrendezési hatósági eljárás** lefolytatása szükséges (PESTTERV Károlyi János készíti). Megjegyzendő, hogy a BATrT (Budapesti Agglomeráció) településeire vonatkozó előírás szerint a közigazgatási határtól mért távolság **200 m**, valamint az állami főépítész területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával, amennyiben az érintett szervek nem kifogásolják kijelölhető beépítésre szánt terület 200 m-nél közelebb is.

- A területrendezési hatósági eljárás dokumentációjában figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 40.§ (1) bekezdését is, amely szerint a **települési térség a beépítésre szánt területek méretének 2 %-val növelhető!** <https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>

A települési térség növekménye – Pécelen a hatályos Településszerkezeti terv szerint

A 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) módosító 308/2025. (VIII. 15.) Kt. határozat 3. pontja alapján

3. Pécel Város a települési térségén belül kijelölt 0,0840 ha új beépítésre szánt terület kijelölésével és ezzel egyidejűleg 0,1117 ha beépítésre szánt terület visszasorolásával beépítésre nem szánt területbe, **a továbbiakban Pécel 12,9 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik.**

Azaz a tervezett 9,54 ha kiterjedésű gazdasági területfejlesztés megvalósítható a Trtv. 40.§ (1) bekezdése szerinti települési térség növekményéről szóló előírásoknak megfelelően. Mivel a fejlesztési területén nagyobb, 9,88 ha nagyságú csereterület kerül visszasorolásra mezőgazdasági területbe, így kismértékben (0,34 ha) települési térség növekmény keletkezik.

VISSZASOROLÁS – Gksz gazdasági területből:

A visszasorolással kapcsolatos fenti jogszabályi előírásokat figyelembe véve a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a fejlesztés szerinti tervezett Gksz gazdasági területtel azonos mértékű területnagyságban szükséges visszasorolni a hatályos Településszerkezeti Terven már Gksz gazdasági területfelhasználású területként kijelölt területet Má általános mezőgazdasági területbe.

Visszasorolásra az Önkormányzat 4 db magántulajdonban álló, összességében 9,88 ha nagyságú Gksz gazdasági területfelhasználású területet jelölt ki.

Azaz a tervezett fejlesztés 9,54 hektár kiterjedésű területe akkor kerülhet átsorolásra Gksz területbe, amennyiben az ún. Dombtetőn kijelölt, de még be nem épített gazdasági területből a fejlesztési területtel megegyező, azaz legalább 9,54 ha nagyságú vagy nagyobb méretű terület mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

FELTÉTELEK:

- A fejlesztőnek az önkormányzattal történő megállapodása azzal kapcsolatban, hogy egy korábban kijelölt Gksz terület **csereterületként visszasorolásra kerüljön** beépítésre nem szánt területbe. Ez a megállapodás a településrendezési szerződésben kerül rögzítésre.

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁST SZÜKSÉGES LEFOLYTATNI

Mivel fentiekben is hivatkozott TrTv 38. § (2) bekezdése a közigazgatási határ menti területekre az alábbi szabályozást tartalmazza:

„(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához **200 méternél közelebb** csak az **állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során** kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

ún. **Területrendezési hatósági eljárást szükséges lefolytatni** a jelent TTT-t követően a TRE módosítás megkezdéséhez.

A közigazgatási határra történő telepítés miatt Területrendezési hatósági eljárást szükséges lefolytatni melynek készítője a Pestterv Kft. lesz.

A jelen TTT-t követően kerül elkészítésre, amelyben több szempont szerint kerül a közigazgatási határ menti elhelyezés indoklásra.

AZ ELHELYEZÉS INDOKOLTSÁGA:

- jogszabályban előírt (közigazgatási határtól) mért 200-200 m helyett az egyes beépítésre szánt területek közötti = 400 távolság, helyett a tervezett fejlesztési területtől a Budapest XVII. ker. legközelebbi beépítésre szánt (szintén Gksz) területe 600 m távolságra fekszik.
- a visszasorolásra tervezett csereterület nem sík területen, hanem dombon fekszik. Ezen okok miatt sokkal kedvezőbb gazdasági területnek a tervezett fejlesztési terület helyszíne, amely nincs zavaró hatással a környezetre, valamint városképileg kedvezőbb a gazdasági területkijelölésére ez a helyszín, mivel sík, így nem magasodik ki a város egyéb területei fölé.
- a tervezési terület déli oldalán húzódó Rákóczi út déli oldala mentén is Gksz gazdasági terület található, amely szintén ráépült a közigazgatási határra.
- A területtől délebbre a Pesti út mentén szintén található olyan településközpont, lakó, illetve gazdasági terület, - azaz beépítésre szánt terület, - amely ráépült a közigazgatási határra.
- közlekedési szempontból frekvenciált hely, mind az M0, mind a hosszú távon tervezett észak-déli feltárási út szempontjából, mind a déli határon a tervezett gyűjtő út, amely közvetetten összeköti az M0 Péceli és Nagytarcsai csomópontját is.
- a meglévő Gksz környezet miatt az ehhez kapcsolódó fejlesztési terület helyhez kötöttnek minősülő beruházásnak tekinthető.
- a terület Sz4 minőségi osztályú szántó, amely az átlagosnál jobb termőföld területet jelent, a helyhezkööttség indokával és területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával lehet a közigazgatási határtól 200 m távolságon belül új beépítésre szánt területet elhelyezni.
- A jelen területkijelölés területcsere révén válik valóra, ami azt jelenti, hogy a fejlesztési területen igénybevitelre kerülő terület-kijelöléssel párhuzamosan legalább ugyanekkora terület kerül visszasorolásra mezőgazdasági területre, azaz termőföld kijelölés jön létre. El kell mondani, hogy az ún. Dombtetőn csereterületként kijelölt jellemzően 1-es, 2-es és 3-as, kisebb mértékben 4-es minőségi osztályú szántó területek, a fejlesztési terület jelenlegi 4-es minőségi osztályú szántó besorolásánál jobb minőségűek, azaz alkalmasabbak arra, hogy termőföldek maradjanak.

EGYÉB INDOK:

- munkahelyteremtés – több munkahely létesül,
- gazdasági – helyi iparüzési adó,
- kiváló elhelyezkedése révén a fejlesztési területen megvalósuló beruházás forgalma nem terheli a belterületi lakóterületet, mivel nem a település belterületén halad át.

Eb) A módosítás során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítás céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja Pécel Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendeletének módosítása a 0365/158-168 hrsz tervezési területre és az ennek beépítésre szánt kijelöléshez tartozó visszasorolásra alkalmas csereterület szabályozása.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A 0365/158-168 hrsz tervezési terület átsorolása (Má) általános mezőgazdasági területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba.

Fentiekkel párhuzamosan a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok területe a hatályos TRE-ben kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területről visszasorolásra kerül általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba.

SZT - Szabályozási tervmódosítás célja

A 0365/158-168 hrsz tervezési terület fejlesztési területe **Gksz-SZ/8** építési övezetbe kerül.

A tervezési területet délről határoló tervezett gyűjtőút Rákóczi út a hatályos szabályozási terven kiszabályozott 12 m szabályozási szélessége 14 m szélességre kerül módosításra, illetve a területet keletről határoló 0365/135 hrsz tervezett feltáróút a tervezési terület keleti telekhatárát érintően kiszabályozásra kerül a telek belseje felé mért 12 m szélességben. Meg kell jegyezni, hogy a 0365/135 hrsz földút keleti határa menti tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területén a földúttól kelet felé mért 5 m széles „távlati úthálózat helybiztosításaként jelölt terület” kijelöléssel az észak-déli irányú tervezett feltáróút területsávja 17 m széles lesz.

Fentiekkel párhuzamosan a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz területek Má jelű övezetbe.

HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja – szöveges munkarészek

HÉSZmódosítás magába foglalja, mind a fejlesztési területre vonatkozó **ÚJ építési övezetek szabályozását**, mind a **vonatkozó meglévő szabályozási előírások módosítását** annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

Az új építési övezetek és azok **tervezett beépítési paramétereit** és az azokban **végezhető tevékenységeket** az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

A 0365/158-168 hrsz tervezési terület egy új, csak a jelen területre vonatkozó **Gksz-SZ/8** építési övezetbe kerül, amelyben a beépítési jellemzői és az elhelyezhető rendeltetések köre az alábbi:

- a) a beépítés szabadon álló,
- b) a legkisebb kialakítható telekterület 5 000 m²,
- c) a legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke 60 %,
- d) a legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 60 %,
- e) a legkisebb zöldfelület 20 %,
- f) a legnagyobb épületmagasság 15 m, technológiai okból magasabb a HÉSZ szerinti szabályozás
- g) a szintterületi mutató 2,0 m²/m²,

- h) elő-, oldal- és hátsókert: 7,0 m.
- i) elhelyezhető rendeltetések: a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár, iroda,
- j) munkásszállás nem helyezhető el,
- k) a nyugati XVII. kerületi telekhatár mentén, az északi, a szántóföldekkel határos telekhatár mentén, a keleti feltáróút mentén, illetve a déli Rákóczi úti telekhatár mentén a feltárást biztosító kapun kívüli szakaszokon fasor telepítése szükséges.

A beruházás épületeinek elhelyezéséhez szükséges a HÉSZ szabályozási előírásinak részbeni módosítása, a legfontosabbak az alábbiakban kerültek felsorolásra:

- az ÚJ építési övezetek tekintetében (Gksz-SZ/8),
- a fejlesztési terület beépíthetősége a **terepadottságoktól** is függ, módosítani szükséges, azaz a jelen terület terepviszonyaira „szabni” a természetes terepfelszín módosítására vonatkozó szabályozást,
- az általános előírások **építési helyen kívülre** vonatkozó szabályait pl. az előkertben elhelyezhető portaépületre, közmű- és közműpótló, közmű-becsatlakozási műtárgyakra,
- a szabályozásban engedni bizonyos tevékenységekhez konténer, mobilház és tárolásra szolgáló szín elhelyezés,

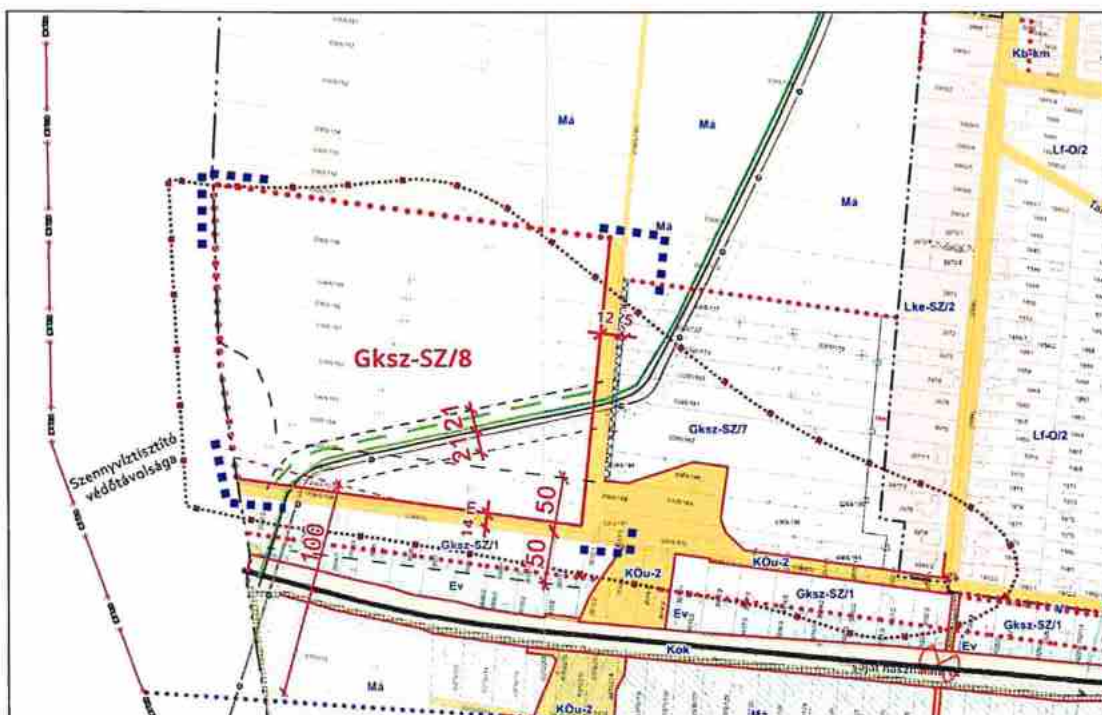
Meg kell említeni, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.rend. (TÉKA) (mint magasabbszintű jogszabály) 135. § (2) bekezdésében előírtak értelmében a Pécel Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének módosítása a HÉSZ jóváhagyásának időpontja által meghatározott, az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete szerinti OTÉK állapot szerint készülhet el.

HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás – rajzi munkarészek

A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Szabályozási tervlap a FEJLESZTÉSI területre (0365/158-168 hrsz)

A HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv – tervezett módosítása a FEJLESZTÉssel ÉRINTETT
0365/158-168 hrsz területekre – KIVONAT

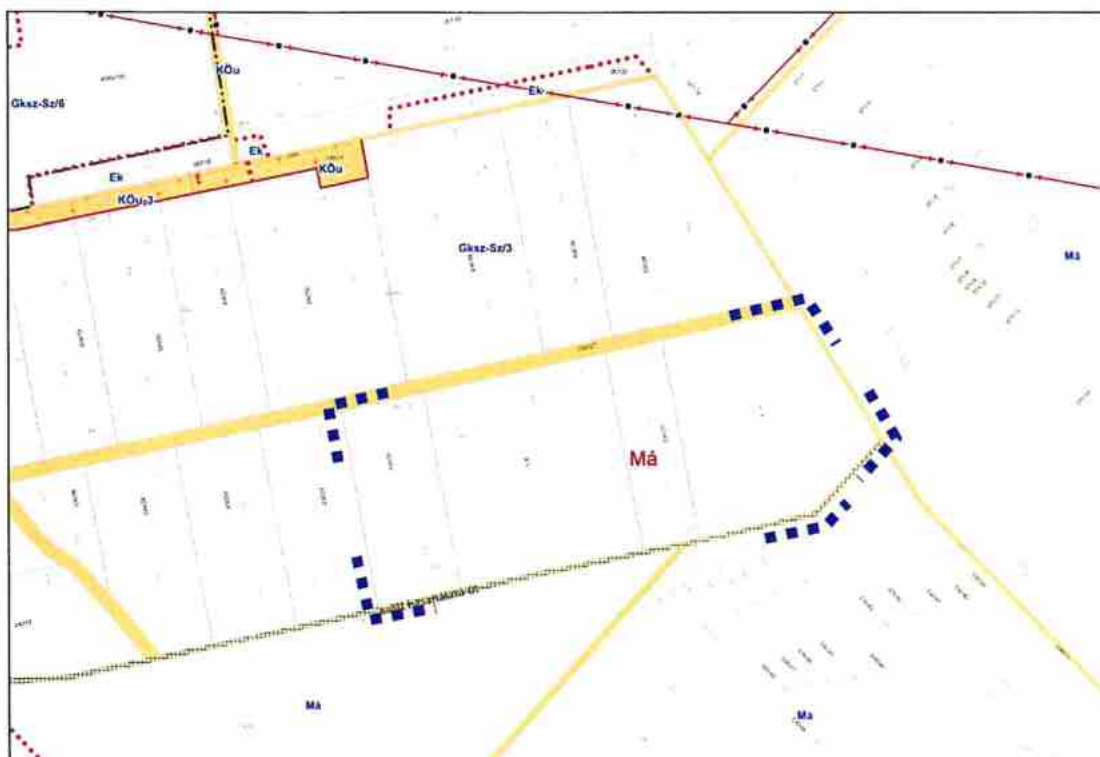


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

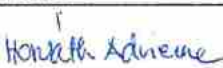
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurió köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához		
	Terv megnevezése: Pécel Város Szabályozási terv módosítása a 0365/158-168 hrsz FEJLESZTÉSI TERÜLETRE vonatkozóan		
	419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés		
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)		Tervszám: 287/2026	2026 július hó SZT/M-1

A Szabályozási tervlap a CSERETERÜLETRE (030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz)

A HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási terv – tervezett módosítása a CSERETERÜLET 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanjainak területére – KIVONAT



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

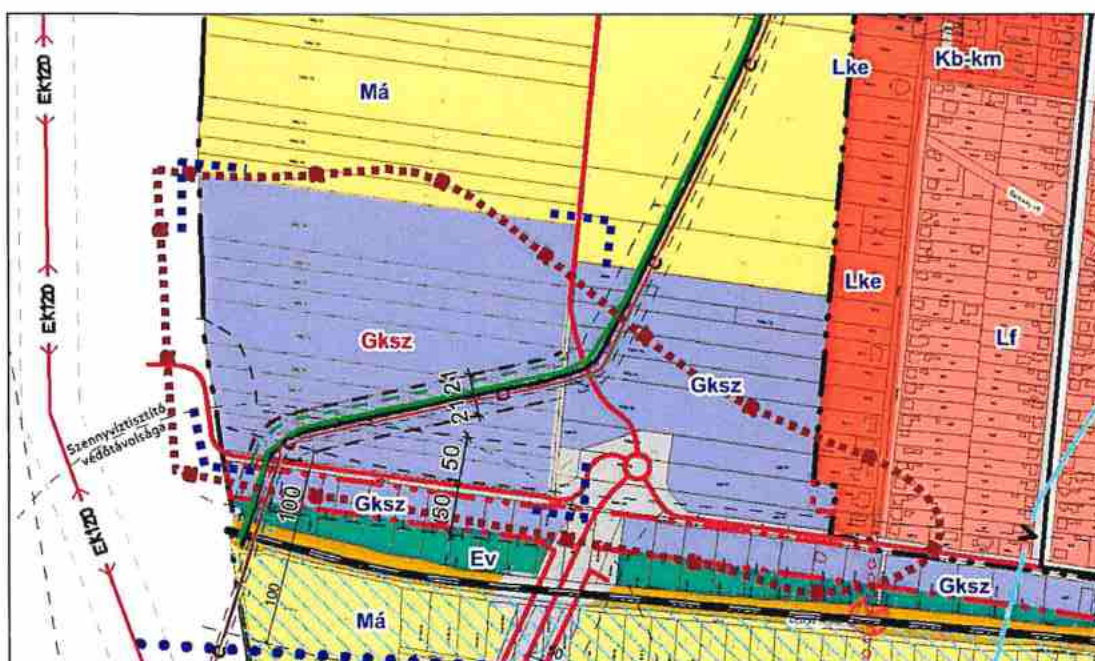
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához		
	Terv megnevezése: Pécel Város Szabályozási terv módosítása a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok képezte CSERETERÜLETRE vonatkozóan		
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés			2026 július hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég TT/1 13-1095)			Tervszám: 287/2026 SZT/M-2

TSZT- Helyi Építési Szabályzatmódosítás – rajzi munkarészek

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPOK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Településszerkezeti tervlap módosítása FEJLESZTÉSI területre (0365/158-168 hrsz)

A tervezett módosítása a FEJLESZTÉSSSEL ÉRINTETT 0365/158-168 hrsz területekre – KIVONAT

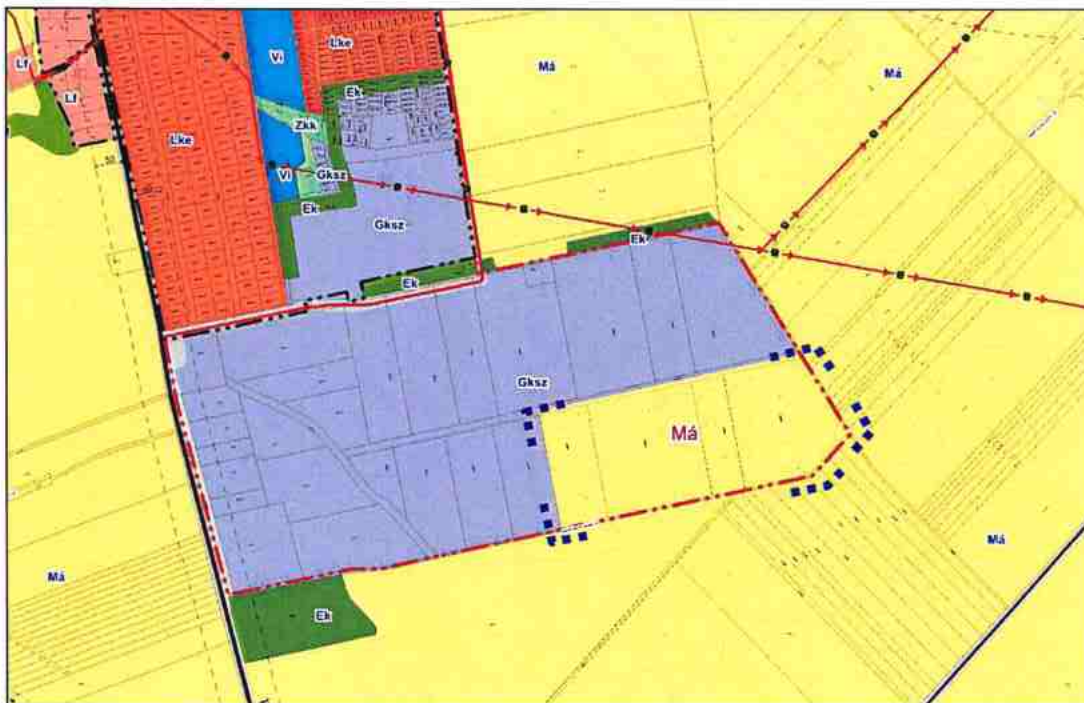


észült az állami alapadatok felhasználásával.

	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához		
	Terv megnevezése: Pécel Város Településszerkezeti terv módosítása a 0365/158-168 hrsz FEJLESZTÉSI TERÜLETRE vonatkozóan		
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés			2026 július hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég TT/1 13-1095)		Tervszám: 287/2026	TSZT/M-1

Településszerkezeti tervlap módosítása CSERETERÜLETRE (030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz)

A tervezett módosítás a CSERETERÜLET 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanjainak területére
– KIVONAT



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

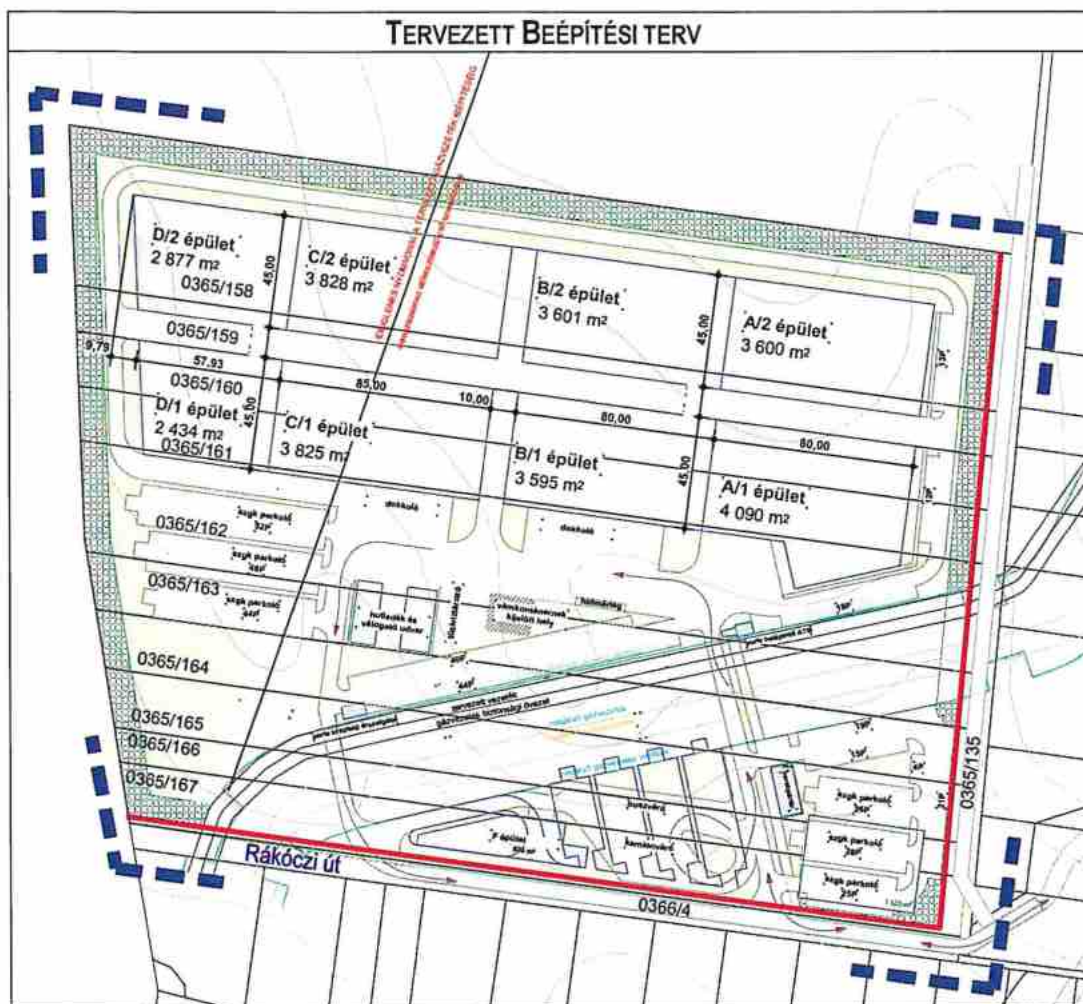
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához		
	Terv megnevezése: Pécel Város Településszerkezeti terv módosítása a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok képezte CSERETERÜLETRE vonatkozóan		
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés			2026 július hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég TT/1 13-1095)		Tervszám: 287/2026	TSZT/M-2

2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**:

a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás és a látványtervek szemléltetik.



LÁTVÁNYTERVEK

FONTOS MEGJEGYZNI, hogy a látványterveken látható gépjárműforgalom a tér- és tömegarányok érzékelése érdekében kerültek megjelenítésre, azaz a feltüntetett járműveknek sem a típusa, sem a száma nem a tényleges telepen belüli tervezett forgalmat mutatja be!!



A látványterveken látható gépjárműforgalom a tér- és tömegarányok érzékelése érdekében került megjelenítésre, azaz a feltüntetett járműveknek sem a típusa, sem a száma nem a tényleges telepen belüli tervezett forgalmat mutatja be



4. A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE

A beruházás megvalósulása ütemezetten, az elkövetkezendő kb. 10 évben kerül megvalósításra.

A beruházás három fő ütemben valósul meg:

I. ütem – a földgáz- és kőolajvezeték től ÉSZAKRA fekvő területrészen:

A terület északi részén tervezett 7.500 m² alapterületű üzemcsarnok és irodaépület. Ezzel együtt a fejlesztési terület keleti oldalán húzódó, a gazdasági terület megközelítését szolgáló, kamionközlekedésre is alkalmas úttal.

Dátum: 2027-2029.

II. ütem – a földgáz- és kőolajvezeték től ÉSZAKRA fekvő területrészen:

A terület középső részén tervezett 7.500 m² alapterületű üzemcsarnoképület.

Dátum: 2030-2033.

III. ütem – a földgáz- és kőolajvezeték től DÉLRE fekvő területrészen:

A területrészen tervezett irodaépület. Ezzel együtt a telekrész megközelítését szolgáló a fejlesztési terület déli határán fekvő, Rákóczi úttal (ez rendszeres kamionközlekedésre nem alkalmas). Dátum: 2034-2038.

5. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI.

- A Terviratok 1. melléklet táblázat Főépítész feljegyzés a terv tartalmáról szerinti tartalom

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv)

<https://nyjt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

- 5.a) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- 4.b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- 4.d) Méptv. 92. § (4) c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződés (TRSZ) kerül megkötésre a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciókra alapozva.

A TRSZ alapján kerül a rendezési tervmódosítás megindításra.

A TRSZ-ben kerül megkötésre mindaz a fejlesztéssel kapcsolatos kötelezettség, amely a fejlesztőt településfejlesztési hozzájárulásra kötelezi, az önkormányzatot pedig fejlesztésre.

Ezek többek között például biztosítják a fejlesztési terület ivóvízhálózatra és szennyvízhálózatára való rákötés lehetőségét, a gazdasági terület kijelölést lehetővé tevő, az átsorolásra alkalmas Gksz csereterület kijelölését, a rendezési tervhez kapcsolódó tervek finanszírozását.

Tehát a közfejlesztéseket érintő fejlesztésekhez a TRSZ alapján járul hozzá a fejlesztő, a rendezési tervmódosítás terveinek finanszírozását a fejlesztő magára vállalja, a fejlesztési területéhez tartozó, közterület kiszabályozással érintett területrészeket a fejlesztő az Önkormányzat részére átadja közterület számára.

ÖSSZEFOGLALVA:

A fenti, a Terviratok 1. melléklete szerinti táblázatba foglaltak szerint a települési főépítész által rögzített a Mépvt 92. § (3) és a (4) a) és c) pontjai szereti tartalom által felsorolt kötelezettségek teljesülnek az Önkormányzat és a fejlesztő között megkötésre kerülő Településrendezési szerződésben.

6. A JELEN TANULMÁNYTERV PARTNERSÉGI ÉS KÉPVISELŐ-TESTÜLETI TÁMOGATÁSÁT KÖVETŐEN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ TERV MÓDOSÍTÁSA PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen tanulmányterv készítés céljának összefoglalása

Jelen Telepítési tanulmányterv készítésének célja

A tervmódosítás célja Pécel Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendeletének módosítása a 0365/158-167 hrsz tervezési területre annak érdekében, hogy az ezen telkekre tervezett Gksz gazdasági terület kialakításra kerülhessen. Az új beépítésre szánt Gksz gazdasági terület kijelöléséhez visszasorolásra alkalmas, már a rendezési tervekben kijelölt Gksz csereterület szükséges.

E módosítások megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A jelen tanulmányterv partnerségi egyeztetését és Képviselő-testületi támogatását követően lefolytatásra kerülő településrendezési eszközök (TRE) tervmódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetésének összefoglalása az alábbi

TRE módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése – 419/2021.korm.rend. 66. § szerinti ún. általános egyeztetési eljárással lehetséges:

A TRE módosítás mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül ennek államigazgatási és partnerségi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § szerinti ún. általános egyeztetési eljárás keretében kerülhet lefolytatásra. Amely államigazgatási egyeztetésben az államigazgatási szervek egyeztetése egyidőben párhuzamosan történik a partnerségi-lakossági egyeztetéssel.

Ezen ún. általános eljárás egyeztetési esetben a rendezési tervmódosítás egyeztetésének megkezdését az érdekelt szervezetek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatos megkeresése jelenti.

E megkeresés jelen esetben azonban csak „formális” mivel jelen tervmódosítás léptéke és tartalma nem igényli az ún. Környezeti vizsgálat (KÉ) elkészíttetését. Ugyanakkor a megkeresésük minden tervmódosítás esetén szükséges!

E KÉ megkereséssel párhuzamosan folytatható le a partnerségi-lakossági egyeztetés az ún. E-TÉR egyeztetési felületen, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelet szerint meghatározott módon.

Pécel Város a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete.

<https://or.njt.hu/eli/730534/r/2021/3>

Fenti környezeti értékeléssel kapcsolatos egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete határozattal zárja le, és e határozattal kezdheti meg az Önkormányzat az E-TÉR egyeztetési felületen az államigazgatási és a partnerségi-lakossági véleményét kérő egyeztetést, az ún E-TÉR egyeztetési felületen.

7. TERVIRATOK

1. melléklet - Főépítési feljegyzés

Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról (419/2021. 19. § (4) szerint)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 19.§ (1) a) pontja szerint „Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához”, valamint a 19. § (2) bekezdése szerint „Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A Kormányrendelet 19. § (4) alapján az alábbiak szerint határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

TTT szerint		A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet alapján	Telepítési tanulmányterv tartalmazza
1.	1.	1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:	
A)	1.a)	a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	igen
B)	1.b)	b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
C)	1.c)	c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	igen, ha a technológiai indokolja
D)	1.d)	d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	igen
E)	1.e)	e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen
2.	2.	2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
	2.a)	a) a beépítés javaslatát,	igen
	2.b)	b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	igen
	2.c)	c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
	2.d)	d) a közlekedési és parkolási rendet,	igen
	2.e)	e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	igen
3.	3.	3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	
	3.a)	a) látványterv és látványelemzés jellemző látási pontokból (legalább 3 db)	igen
5.	5.	4. Egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	
	5.a)	a) Méptv 92. § (3) a) tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
	5.b)	b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
	5.c)	c) Méptv 92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása	nem releváns, elhagyandó
	5.d)	d) Méptv. 92. § (4) c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak

2025. szeptember 5.

Károlyfi Levente
főépítész

2. melléklet – Változtatási tilalom – 4/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelet

<https://or.njt.hu/eli/730534/r/2026/4>

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről
Hatályos: 2026. 01. 30

[1] A rendelet megalkotásának célja a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszköz módosítása érdekében a változtatási tilalom elrendelése.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és 86. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. § Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el Pécel Város új helyi építési szabályzata készítésének időszakára, a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.
2. § Az 1. § szerinti változtatási tilalom
 - a) a Pécel, 02/148–159 helyrajzi számokhoz,
 - b) a Pécel, 940/1, 940/2, 04/3, 04/70, 04/91, 04/92 helyrajzi számokhoz,
 - c) a Pécel, 030/5–10, 030/12–14, 030/16–26, 030/28–35, 030/63–64 helyrajzi számokhoz tartozó ingatlanokra terjed ki.
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
4. § Ez a rendelet a 2. §-ban megjelölt területekre vonatkozó új helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 évig hatályos.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely szerződés („Szerződés”) létrejött egyrészről

(i) Pécel Város Önkormányzata

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13; törzskönyvi azonosítószáma (PIR): 730534; nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár; KSH statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13; ÁHTI: 740120; képviseli: Dr. Kövári Alexandra polgármester) („Önkormányzat”)

másrészről

(ii) HÁZAK ÁSZA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhely: 2142 Nagytarcsa, Szilas út 11., cégjegyzékszám: 13-09-103794; nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága; adószám: 13513856-2-13; statisztikai számjel: 13513856-2512-113-13.; képviseli: Kiss Richárd László ügyvezető) („Fejlesztő”)

(együttesen: „Felek”; külön-külön „Fél”)

között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata képviselő-testületének ☐ határozata alapján, az alábbi feltételek mellett.

1. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Amennyiben a jelen Szerződés kifejezetten másként nem rendelkezik, az alábbi kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

- 1.1. **CSERETERÜLET** A jelen Szerződés 4.10 pontjában meghatározott ingatlanokat jelenti.
- 1.2. **FEJLESZTÉS** A Fejlesztő által tervezett Fejlesztés, melynek keretében Fejlesztő a Fejlesztési Területen új gyártócsarnokokat és kiszolgáló épületeket létesít.
- 1.3. **FEJLESZTÉSI TERÜLET/ INGATLANOK** Az az egybefüggő terület, melyen Fejlesztő a Fejlesztést tervezi megvalósítani, azaz az alábbi ingatlanok:
- az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/158 helyrajzi számon bejegyzett, 23.956 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan1”)
 - az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/159 helyrajzi számon bejegyzett, 6790 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan2”)
 - az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/160 helyrajzi számon bejegyzett, 7.968 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan3”)
 - az ingatlan-nyilvántartásba Pécel külterület 0365/161 helyrajzi számon bejegyzett, 7.964 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan4”)

Kézjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képvisele: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képvisele: dr. Kövári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám_ ☐

- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/162** helyrajzi számon bejegyzett, 15.952 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan5”)
- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/163** helyrajzi számon bejegyzett 7959 m² területű szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan6”)
- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/164** helyrajzi számon bejegyzett, 7.965 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan7”)
- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/165** helyrajzi számon bejegyzett, 7959 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan8”)
- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/166** helyrajzi számon bejegyzett 4.596 m² területű, szántó (4. min. o) megjelölésű ingatlan („Ingatlan9”)
- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/167** helyrajzi számon bejegyzett 7.956 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan10”)
- az ingatlan-nyilvántartásba **Pécel külterület 0365/168** helyrajzi számon bejegyzett, 662 m² területű, szántó (4. min. o.) megjelölésű ingatlan („Ingatlan11”)

és a fenti Ingatlanokból telekalakítás, vagy telekcsoport-újraelosztás útján a későbbiekben létrejövő ingatlanok. A Fejlesztési Területről készített vázrajz jelen Szerződés *I. sz. mellékletét* (Fejlesztési Terület) képezi.

1.4. **FEJLESZTÉST TÁMOGATÓ INTÉZKEDÉSEK**

A Fejlesztést az Önkormányzat részéről elősegítő, jelen Szerződés 4.1 és 4.2 pontjában meghatározott intézkedések.

1.5. **HÉSZ**

A Szerződés aláírásakor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete.

1.6. **MÉPTV**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény.

1.7. **ÖNKORMÁNYZAT BANKSZÁMLÁJA**

Az Önkormányzat Magyar Államkincstárnál 10400494-50505156-57531006 számon vezetett bankszámlája.

1.8. **SZABÁLYOZÁSI TERV**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének 1. számú melléklete.

1.9. **TSZT**

Pécel Város Településszerkezeti Terve (2025. augusztus 15. napjától hatályos).

Kézfegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
képviseli: dr. Kővári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám_ ☐

- 1.10. **TTT** A Fejlesztő megbízása alapján és költségén készített, a Fejlesztésre vonatkozó [] . napján kelt és az Önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott [] . napján telepítési tanulmányterv.
- 1.11. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK** Az 5.1 pontban meghatározott, a Fejlesztő általi finanszírozásból megvalósítandó beruházásokat jelenti.
- 1.12. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK ELLENÉRTÉKE** A Településfejlesztési Beruházások érdekében a Fejlesztő által fizetendő legfeljebb bruttó 185.000.000,- Ft (azaz egymáshatvanötmillió forint), melyet Fejlesztő a Szerződésben rögzítettek szerint az Önkormányzat útján köteles a DPMV részére megfizetni.
- 1.13. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK ELLENÉRTÉKE ELSŐ RÉSZLET** Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke első részlete legfeljebb bruttó 100.000.000,- Ft (azaz százmillió forint), melyet a Fejlesztő az 5.3.1.1 pont szerint fizet meg az Önkormányzat útján a DPMV részére, mely elsősorban a fűt kút kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségekre fizetendő.
- 1.14. **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK ELLENÉRTÉKE MÁSODIK RÉSZLET** Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke második részlete legfeljebb bruttó 85.000.000,-Ft (azaz nyolcvanötmillió forint), melyet a Fejlesztő az 5.3.1.2 pont szerint fizet meg az Önkormányzat részére, mely elsősorban a szennyvíztisztító bővítésének tervezésére fizetendő.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

- 2.1. Jelen Szerződés megkötésének célja, hogy a Fejlesztő a Fejlesztést megvalósítsa a Fejlesztési Területen. Ennek érdekében jelen Szerződés rendelkezései szerint az Önkormányzat Fejlesztést Támogató Intézkedéseket tesz, a Fejlesztő pedig vállalja a Településfejlesztési Beruházások teljesítését a jelen Szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke erejéig.
- 2.2. A Felek közös érdeke, hogy a Fejlesztés és a Településfejlesztési Beruházások a Szerződésben rögzítettek szerint megvalósuljanak. Ennek megfelelően a Fejlesztő a Fejlesztés megvalósítása érdekében vállalja a Településfejlesztési Beruházások teljesítését a jelen Szerződésben rögzítettek szerint a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke erejéig, az Önkormányzat pedig vállalja a Fejlesztést Támogató Intézkedések megtételét.
- 2.3. Az Önkormányzat a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében – az önkormányzati feladatai ellátása körében – a Méptv. 92. §-a, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a jelen Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel. Jelen Szerződés tárgya különösen a Méptv. 92. § (4) a) és c) pontjában foglaltak.
- 2.4. Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik – ideértve az egyszerű

bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerorzhető építési jogokat is – azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.

3. A FEJLESZTÉS

- 3.1. Fejlesztő a Fejlesztés keretében zöldmezős Fejlesztést kíván megvalósítani, amelynek keretében a Fejlesztési Területen egy modern, bővített gyártócsarnokot hozna létre. A gyártócsarnokban ajtók, nyílászárók, kapuk és kerítések gyártása történne korszerű technológiák alkalmazásával, amelyek megfelelnek a fenntarthatóság és a hatékonyság elvárásainak. A Fejlesztés új munkahelyeket teremtene, Magyarország és az érintett régió gazdaságának építésére szolgálna, így annak támogatása Önkormányzat és Fejlesztő közös érdeke.
- 3.2. Felek közösen rögzítik, hogy a Fejlesztéshez szükséges közútcsatlakozásnak nincs akadálya.
- 3.3. Fejlesztő vállalja, hogy a Fejlesztést saját költségén végzi el, feltéve hogy az 5.3.1.1 pontban meghatározott előfeltételek teljesültek, és a 4.1 pontban meghatározott HÉSZ módosítás hatályba lépett. A Fejlesztéssel kapcsolatosan a Fejlesztő feladatai a következők, melyeket a Felek jelen Szerződésben tájékoztatási céllal rögzítenek:
- előkészítése
 - engedélyes tervei elkészítése/elkészíttetése
 - építéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése
 - kiviteli terveinek elkészíttetése
 - szabályszerű megépítése (kivitelezés során az építtetőt terhelő feladatok maradéktalan megvalósítása)
 - műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatása
 - használatbavételi engedélyek beszerzése
 - A Fejlesztés közművesítéséhez és infrastruktúrájának kiépítéséhez szükséges összes előkészítési, tervezési és kivitelezési költség, az ezekhez szükséges összeg hatósági vagy szakhatósági engedélyek beszerzése
- 3.4. Fejlesztő rögzíti, hogy (i) amennyiben a Fejlesztés létesítésének jelen Szerződésben kifejtett előfeltételei teljesülnek, ideértve elsősorban az 5.3.1.1 (a) és (b) pontjait, (ii) a DPMV-vel a háromoldalú megállapodás megkötésre került, biztosítva a Fejlesztő számára a szükséges ivóvíz és szennyvíz kapacitás lekötéseket, valamint (iii) a Fejlesztés a végleges (jogerős) építési engedélyt megkapta, továbbá (iv) a Fejlesztés a szükséges engedélyek birtokában megvalósításra kerül, a Fejlesztő a a következő fejlesztéseket saját költségére elvégzi:
- (a) A Fejlesztés meglévő közművekhez (ivóvíz, szennyvíz, elektromos áram, gáz) történő csatlakozása (a létező infrastruktúra felhasználási hellyel történő csatlakoztatása, az ivóvíz és a szennyvíz esetében azok további fejlesztése nélkül)
- (b) A Fejlesztés megközelítéséhez szükséges alábbi utak létesítése jelen Szerződés aláírásakor érvényes K.VI.B út- és közvilágítás kategóriának megfelelő műszaki tartalommal és a Fejlesztés használatbavételi engedélyének rendelkezésére állását követő [60 (hatvan)] napon belül, összesen 567 m, 3685,5 m² szakaszon
- a Rákóczi út beruházással érintett részen történő bővítése (az Önkormányzat tulajdonában álló Pécel külterület 0366/4 helyrajzi számú, valamint a magántulajdonban álló Pécel külterület 0365/167 és 0365/168 helyrajzi számú ingatlanok érintett területén) összesen 247 m, 1605,5 m² szakaszon;

- a Fejlesztési Terület keleti oldalán lévő út bővítése (az Önkormányzat tulajdonában álló Pécel külterület 0365/135 helyrajzi számú, valamint a magántulajdonban álló Pécel külterület 0365/158, 0365/159, 0365/160, 0365/161, 0365/162, 0365/163, 0365/164, 0365/165, 0365/166 és 0365/167 és a 0365/168 helyrajzi számú ingatlanok érintett területén) összesen 275 m, 1787,5 m² szakaszon
- a körforgalomhoz csatlakozó út kiépítése (az állami tulajdonú Pécel külterület 0366/5, 0365/189 és 0365/192, valamint a 0365/191 helyrajzi számú ingatlanok érintett területén) összesen 45 m, 292,5 m² szakaszon.

Amennyiben a jelen 3.4 pont szerinti fenti (i)-(iv) alpontok teljesülnek, Fejlesztő vállalja, hogy saját költségén megtervezteti és megvalósítja a jelen pontban foglalt fejlesztéseket, továbbá azokat ingyenes eszközátadás keretében térítésmentesen átruházza Önkormányzatra – tekintettel arra, hogy a létesítmények fejlesztését a Házak Ásza Kft. adóköteles gazdasági tevékenységéhez kapcsolódóan valósítja meg, az átadásra ÁFA-hatályon kívüli ügyletként kerül sor. Önkormányzat vállalja, hogy a létesítmények fejlesztését támogatja, és létesítésük során együttműködik Fejlesztővel. Az ingyenes eszközátadás értelmében az átadás-átvétel hatályával jelen pont szerinti létesítmények az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe kerülnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy az elkészült, illetve létesítményeket az üzembe helyezéstől számított 3 (három) munkanapon belül átveszi.

- 3.5. A Fejlesztő rögzíti, hogy a Fejlesztési Területet képező Ingatlanok jelenleg magánszemélyek tulajdonában, és mezőgazdasági művelés alatt állnak. Ahhoz, hogy a Fejlesztő a Fejlesztést meg tudja valósítani, illetve, hogy a Fejlesztéshez kapcsolódóan az Ingatlanok tulajdonjogát megszerezhesse, az Ingatlanok végleges más célú hasznosítási eljárásának sikeres lefolytatása, valamint az Ingatlanok megjelölésének mezőgazdasági művelés alól kivett megjelölésre történő módosítása szükséges. A Fejlesztő tehát kizárólag azt követően szerezheti meg az Ingatlanok tulajdonjogát, hogy az Ingatlanok ingatlan-nyilvántartási megjelölése „*kivett beruházási célterület*”-re módosult.
- 3.6. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztésnek a Fejlesztési Területen történő megvalósítás érdekében szükséges a HÉSZ (és az annak részét képező Szabályozási Terv) oly módon történő módosítása, és annak hatálybalépése, amely alapján a Fejlesztési Területen a Fejlesztésre építési engedély szerezhető. Ennek megfelelően a Fejlesztés megvalósítása érdekében a HÉSZ jelen Szerződésben foglaltak szerinti módosítása nélkülözhetetlen.

Fejlesztő rögzíti, hogy Pécel Városának fejlődése kiemelten fontos számára. A Fejlesztő elkötelezett a közösségi terek fejlesztése érdekében. A Fejlesztés megvalósulását (azaz a használatbavételi engedély rendelkezésre állását) valamint a Fejlesztési Területen gyártott termékek értékesítésének felfutását követően a Fejlesztő mindent megtesz annak érdekében, hogy a Fejlesztési Terület zöld felületi részét a lakosság számára megnyissa és azon saját költségére az Önkormányzattal egyeztetve olyan közösségi funkciót (pl. játszótér) hozzon létre, amit az Önkormányzat és a lakóközösség támogat. A zöld terület fejlesztésének célja, hogy a lakóközösség által támogatott közösségi tér jöjjön létre, valamint a Fejlesztés zöldfelületi kialakítása révén elősegítse a kedvező levegőminőség biztosítását és a helyi mikroklíma szabályozását.

4. FEJLESZTÉST TÁMOGATÓ INTÉZKEDÉSEK

4.1. HÉSZ módosítás

4.1.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Területen elhelyezkedő Ingatlanok HÉSZ szerinti besorolása jelen Szerződés aláírásának időpontjában „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet építési övezet. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében az Ingatlanok építési övezetbe sorolásának módosítása szükséges akként, hogy azok besorolása „Gksz” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet építési övezet legyen a Fejlesztésre tekintettel a legkedvezőbb feltételekkel, de minimum az alábbi paraméterekkel.

GKSZ-SZ/8

<i>A kialakítható telek megengedett legkisebb területe:</i>	5000 m ²
<i>A kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége:</i>	Nem kerül meghatározásra
<i>Beépítési mód:</i>	szabadonálló
<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terep-szint felett:</i>	60%
<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terep-szint alatt:</i>	60%
<i>Legkisebb zöldfelület</i>	20%
<i>Legnagyobb épületmagasság:</i>	15 méter
<i>Szintterületi mutató:</i>	2,0

4.1.2. Az Ingatlanok építési övezetbe sorolásának módosítására Pécel Város Képviselő-testülete jogosult HÉSZ-t módosító rendeletével. A HÉSZ (és az annak részét képező Szabályozási Terv) fentiek szerinti módosítási eljárás lefolytatására az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával kifejezett kötelezettséget vállal.

4.1.3. Jelen Szerződés aláírásával a Méptv. 92. § (5) bek. alapján az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ és a Szabályozási Terv 4.1.1 pont szerinti módosításának egyeztetési eljárását a jelen Szerződés aláírásától számított 30 napon belül elindítja, a településrendezési eljárás során a TTT javaslatait és a Fejlesztőnek a Fejlesztés megvalósításával kapcsolatos igényeit és javaslatait a HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv felülvizsgálati eljárásába beépíti, és az eljárást soron kívüli eljárás keretében lefolytatja.

4.1.4. Felek rögzítik, hogy Fejlesztő saját költségén elvégezte a HÉSZ és a Szabályozási Terv beruházói Telepítési Tanulmánytervvel történő módosításához szükséges tervezési munkákat, ezen munkákat az Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyta. Fejlesztő rögzíti továbbá, hogy a Rendezési Terv módosító terve elkészítésének költséget – amennyire a Fejlesztés megvalósulásához szükséges – viseli.

4.1.5. A Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosításához a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. Rendelet 1. § c) értelmében területrendezési hatósági eljárás lefolytatása szükséges. Fejlesztő kijelenti, hogy a területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával kapcsolatban a választott tervezővel szerződést köt, és a felmerülő költségeket saját maga vállalja. A félreértések elkerülése érdekében amennyiben a 4.1 pont szerinti HÉSZ módosításra a HÉSZ egyéb módosításaival együttesen kerül sor, a Fejlesztő kizárólag azok költségek megfizetésére kötelesek, amelyek kifejezetten és kizárólag a 4.1 pontban meghatározott módosítással kapcsolatban merültek fel. Az Önkormányzat vállalja, hogy a területrendezési hatósági eljárás során Fejlesztővel együttműködik.

4.1.6. A Felek a célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosításra vonatkozó dokumentáció kialakítása, véleményeztetése és elfogadása során folyamatosan egyeztetnek egymással, szoros és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a HÉSZ és Szabályozási Terv módosítását, illetve a Fejlesztés megvalósítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják. Felek rögzítik, hogy Önkormányzat köteles Fejlesztőt a HÉSZ módosítás egyeztetési eljárásának az állásáról havonta (minden

hónap első hetében e-mail útján vagy ha a Fejlesztő azt kéri személyes találkozó formájában) tájékoztatni. A Felek továbbá rögzítik, hogy a Fejlesztés megvalósításához a 4.1.1 pont szerinti paraméterek szükségesek, azoktól való eltérés kizárólag a Fejlesztő kifejezett írásbeli jóváhagyásával lehetséges.

4.1.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy ha akár a véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a HÉSZ és/vagy a Szabályozási Terv célzott módosítása ellen, vagy a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, egyeztetéseket folytat a Fejlesztővel, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési eljárást követően a jelen Szerződésnek megfelelő célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás elfogadására tesz javaslatot az Önkormányzat Képviselő-testülete elé és támogatja annak elfogadását.

4.1.8. Az Önkormányzat a jelen Szerződésnek megfelelő célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás elfogadásáról, illetve hatályba lépéséről írásban értesíti a Fejlesztőt.

4.1.9. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 4.1.1 pont szerinti építési övezetbe sorolás módosítása során mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt területet jelöl ki. E kijelölés a Méptv. 7.§ értelmében akkor hajtható végre, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ módosítása során gondoskodik a Méptv. és a vonatkozó jogszabályok szerinti megfelelő csereterület kijelöléséről, és az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények teljesítéséről és mentesíti Fejlesztőt az ezzel kapcsolatos adminisztratív kötelezettségek alól.

4.1.10. Felek rögzítik, hogy a 4.1.99 pont alapján kijelölt Csereterület a következő terület: Pécel 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 [ingatlanok helyrajzi száma, megjelölése]. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Csereterületi ingatlanok vonatkozásában a következő feltételek és előírások 2014. év óta változatlanok:

(i) Építési övezeti vagy övezeti besorolása;

(ii) Építési telek vagy telek beépítési szabályai (az előkertre vonatkozó előírások kivételével); valamint

(iii) Elhelyezhető rendeltetések köre és elhelyezhető rendeltetési egységek száma;

továbbá 2014. óta a helyi építési szabályzat olyan módosítására nem került sor, ami a fenti előírások és a Csereterületi ingatlanokra vonatkozó feltételek módosulását eredményezte volna. A Csereterület tehát a Méptv. 90. § (6) bekezdésének megfelel. Mindemellett az Önkormányzat rögzíti, hogy 2022-ben új helyi építési szabályzatot fogadott el, mely a Csereterület fenti előírásait nem érintette. Abban az esetben, ha a bíróság az Önkormányzatot jogerős ítéletben megállapított építésjogi kártalanítási összeg megfizetésére kötelezné arra tekintettel, hogy 2022. évben új egységes szerkezetű helyi építési szabályzatot fogadott el, a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az építésjogi kártalanítási összeget az Önkormányzat helyett megfizeti. Ennek a fizetési kötelezettségnek a feltétele, hogy a fenti (i)-(iii) pontokra vonatkozó kijelentések helyállóak, valamint további feltétele, hogy az Önkormányzat (a) a Fejlesztőt előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül követelést ne fogadjon el, (b) a kérelmezők építésjogi kártalanítás iránti kérelmét visszautasítsa (kivéve ha a

Fejlesztővel írásban eltérően állapodnak meg), (c) az igényérvényesítésről a Fejlesztőt észszerű határidőn belül, bármilyen jogcselekményt megelőzően tájékoztassa, továbbá (d) a Fejlesztő az eljárásban végig jelen lehessen, jognyilatkozatokat tehessen, a peres eljárásba annak kezdetétől az Önkormányzat pernyertessége érdekében a perbe beavatkozhatson.

4.2. Szerződéskötési kötelezettség

4.2.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés vízigénye 15-30 m³ ivóvíz kapacitás. Ennek a kapacitásnak a biztosítása nélkülözhetetlen a Fejlesztés sikeressége érdekében. Tekintettel azonban arra, hogy a kapacitás biztosítása kizárólag új állandó ivóvízkút létesítése mellett lehetséges Pécel Városában, ezért a Fejlesztő és az Önkormányzat kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 2360 Gyál, Körösi út 190.; cégjegyzékszám: 13-10-041281; adószám: 23967531-2-13) („DPMV”) jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg háromoldalú megállapodást kötnek. A megállapodás értelmében a DPMV a Fejlesztő számára a szükséges kapacitás – korlátlan időre történő – lekötését biztosítja, ami alapján a Fejlesztő számára biztosított, hogy a szükséges kapacitás az új kút elkészültét követően (vízjogi üzemeltetési engedély rendelkezésre állását követően) rendelkezésére fog állni (azt más számára nem adják át, azt fenntartják a Fejlesztő számára), és a közcélú hálózatra történő csatlakozásnak nem lesz akadálya. Erről szükség esetén (azaz ha a szerződés aláírásával egyidejűleg nem lehetséges) a DPMV külön nyilatkozatot is átad a Fejlesztőnek. A háromoldalú megállapodásban a Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Település Fejlesztési Hozzájárulás első részletét az Önkormányzat útján az 5.1 (i)-(ii) feltételek együttesen teljesültek a DPMV részére a háromoldalú szerződés rendelkezései szerint megfizeti. A Felek rögzítik, hogy a fizetés a DPMV részére a Fejlesztő részéről történik, az Önkormányzat kizárólag biztosítéki funkciót (óvadék jogosultja) tölt be a jogviszonyban. Az Önkormányzat továbbá az új kút megvalósítását támogatja, annak minél hamarabb történő engedélyezése (ideértve a vízjogi létesítés és üzemelés engedélyt is) érdekében minden tőle elvárhatót megtesz.

4.2.2. A Felek továbbá megállapodnak, hogy az ivóvíz kapacitás biztosítása során egymást minden fejleményről tájékoztatják, továbbá tartózkodnak bármilyen olyan döntés meghozatalától, ami a Fejlesztő vízigényének biztosítását veszélyeztetné vagy késleltetné. Az Önkormányzat továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat és a DPMV közötti tárgyalások során a Fejlesztő érdekeit képviseli.

4.2.3. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés szennyvízigénye 15-30 m³ kapacitás. Ennek a kapacitásnak a biztosítása nélkülözhetetlen a Fejlesztés sikeressége érdekében, különösen tekintettel a Fejlesztési Terület elhelyezkedésére és a vízbázis védelmére (azaz arra, hogy alternatív megoldás nem áll a Fejlesztés rendelkezésére). Figyelembe véve azonban azt, hogy a kapacitás biztosítása hosszútávon kizárólag a meglévő szennyvíz feldolgozó kapacitásának bővítése mellett lehetséges Pécel Városában, ezért a Fejlesztő és az Önkormányzat kötelezettséget vállalnak arra, hogy a DPMV-vel jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg háromoldalú megállapodást kötnek. A megállapodás értelmében a DPMV a Fejlesztő számára a szükséges kapacitás – korlátlan időre történő – lekötését biztosítja, ami alapján a Fejlesztő számára biztosított, hogy a szükséges kapacitás bármikor – tehát akár a jelen Szerződés aláírását követően – rendelkezésére fog állni (azt más számára nem adják át, fenntartják a Fejlesztő számára), és a közcélú hálózatra történő csatlakozásnak nem lesz akadálya. Erről szükség esetén (azaz ha a szerződés aláírásával egyidejűleg nem lehetséges) a DPMV külön nyilatkozatot is átad a Fejlesztőnek. A háromoldalú megállapodásban az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amint a Település Fejlesztési Hozzájárulás második részlete a DPMV részére megfizetésre kerül a szükséges nyilatkozatot a banki letét megszüntetése

érdekében 3 (három) munkanapon belül a bank által kért formában megadja. Az Önkormányzat továbbá az új szennyvíztisztító bővítését támogatja, annak minél hamarabb történő engedélyezése és megvalósítása érdekében minden tőle elvárhatót megtesz.

4.2.4. Felek rögzítik, hogy a fenti pontok szerinti, Fejlesztéshez szükséges közművek létesítése feltétlenül szükséges a Fejlesztés, mint cél megvalósításához. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértékét a Házak Ásza Kft. a Településfejlesztési Beruházások érdekében, mint adóköteles tevékenységéhez kapcsolódóan valósítja meg. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházásokkal kapcsolatban az Önkormányzat nem jogosult további követelést támasztani a Fejlesztővel szemben. A víz és szennyvíz közműfejlesztésekkel kapcsolatban a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékén felül a Fejlesztőt további kötelezettség nem terheli.

4.3. Általános kötelezettség

4.3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés megvalósításához szükséges engedélyekhez minden nyilatkozatot, hozzájárulást (így különösen, közútkezelő hozzájárulás), késedelem nélkül megad, és egyébként a Fejlesztés megvalósítása érdekében Fejlesztővel együttműködik.

5. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSOK CÉLJA, MEGFIZETÉSE ÉS BIZTOSÍTÉKAI

5.1. A Településfejlesztési Beruházások

5.1.1. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő kötelezettséget vállal az alábbi két Településfejlesztési Beruházás finanszírozására, azzal, hogy a Fejlesztő finanszírozást legfeljebb a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékéig biztosítja. A Fejlesztő kötelezettségvállalása teljesítettnek tekintendő amennyiben a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékét megfizeti, a Fejlesztőnek a Településfejlesztési Beruházások vonatkozásában más kötelezettsége vagy felelőssége nincs. A Felek rögzítik, hogy szükség esetén a Településfejlesztési Beruházások érdekében a hiányzó összeget a DPMV biztosítja, tekintettel arra hogy a Településfejlesztési Beruházások műszaki tartalmára és munkafolyamatokra neki van ráhatása. A „**Településfejlesztési Beruházások**” a következők:

- (i) Új fűrt kút létesítésével kapcsolatban felmerülő kivitelezési költségek
- (ii) Szennyvíztisztító bővítésének tervezésével kapcsolatban felmerülő tervezési költségek

Az elszámolás alapját a DPMV által az (i) alpont esetén a kút kivitelezőjétől, míg (ii) alpont esetén a szennyvíztisztító tervezőjétől a DPMV, mint megrendelő részére kiállított számlák képezik. A számlákat a DPMV továbbszámlassza a Fejlesztő részére.

A Felek megállapodnak, hogy ha a Településfejlesztési Beruházások költsége nem éri el a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke legmagasabb összegét, a fennmaradó összeget az Önkormányzat jogosult megtartani, és az a Fejlesztő részéről településfejlesztési támogatásnak tekintendő, amivel az Önkormányzat saját belátása szerint jogosult dönteni.

5.2. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke

5.2.1. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jelen Szerződés alapján legfeljebb **185.000.000,- Ft** (azaz egymáshatvanötmillió forint) összeget fizet meg Önkormányzat részére (illetve az Önkormányzat közvetítésével a DPMV részére) az alábbi ütemezés szerint, feltéve hogy az ütemekhez tartozó előfeltételek teljesülnek. A Felek továbbá rögzítik, hogy

5.2.2. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházásokkal kapcsolatban a Méptv. 92. § (6) pontjának való megfelelés érdekében a Szerződésben kifejtettek által igazoltak a következők:

- a) A Településfejlesztési Beruházások és a HÉSZ módosítással elérni kívánt településrendezési cél között közvetlen okozati összefüggés áll fenn;
- b) a Településfejlesztési Beruházások a Fejlesztés jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékűek;
- c) Településfejlesztési Beruházások az önkormányzatnál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálják, és
- d) Településfejlesztési Beruházások a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.

5.2.3. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke a Fejlesztő teljes kötelezettségvállalásának tekintendő, így Önkormányzat a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségvállalásokkal összefüggésben a Fejlesztőtől további költség követelésére nem jogosult.

5.2.4. Fejlesztő nem jogosult a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékébe beszámítással élni, beszámítás jogáról jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

5.3. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének megfizetése

5.3.1. A Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke két részletben fizetendő meg Önkormányzat részére (illetőleg az Önkormányzat közvetítésével a DPMV részére) az alábbiak szerint. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének egyes részleteit az Önkormányzat Bankszámlájára történő banki átutalás útján fizeti meg. A Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének részletei akkor minősülnek megfizetettnek, amikor azokat Önkormányzat Bankszámláján a számlavezető bank jóváírta.

5.3.1.1. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet

Felek rögzítik, hogy Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részletét a 4.1.1 pont szerinti tartalommal módosított HÉSZ zárószavazása előtti utolsó munkanapig óvadékként átutalja az Önkormányzat Bankszámlájára. Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ zárószavazásának időpontját a zárószavazás előtt minimum 15 nappal megosztja Fejlesztővel, hogy Fejlesztő megfelelően fel tudjon készülni az utalás megindítására. Önkormányzat vállalja, hogy késedelem nélkül értesíti Fejlesztőt a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet sikeres jóváírásáról.

Önkormányzat a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlete felett az alábbi feltételek együttes teljesítésének hitelt érdemlő, írásbeli igazolását követő munkanapon jogosult rendelkezni:

- a) Az Ingatlanok megjelölésének mezőgazdasági művelés alól kivettre, azaz „*kivett beruházási célterület*” megjelölésre történő módosítása megtörtént; és
- b) A Fejlesztést lehetővé tevő, 4.1.1 pont szerinti HÉSZ módosítás Pécel Város Képviselő-testülete általi elfogadása, valamint annak hatálybalépése megtörtént.

Félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy Önkormányzat Bankszámláján óvadékként letétbe helyezett Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet felett Önkormányzat kizárólag az a) és b) pontban szereplő feltételek együttes teljesülését követően jogosult rendelkezni. Az a) pont teljesülését a Fejlesztő köteles 3 (három) munkanapon belül jelezni az Önkormányzatnak, míg a b) pont teljesülését az Önkormányzat köteles 3 (három)

munkanapon belül jelezni a Fejlesztőnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fenti feltételek teljesülése, illetve annak Fejlesztő felé történő írásbeli igazolása előtt a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Első Részlet összege felett nem rendelkezik, az kizárólag óvadékként került számára átadásra, a Fejlesztő fizetési kötelezettsége az előfeltételek teljesülésének napjáig nem válik esedékessé.

5.3.1.2. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet

A Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részletet az 5.2.1.1 a) és 5.2.1.1 b) feltételek együttes teljesülésének Fejlesztő felé történő igazolását követő 180 napon belül fizeti meg Önkormányzat részére. Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet megfizetésének legkorábbi időpontja 2027. június 1. napja.

5.3.1.3. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet biztosítéka

A Felek rögzítik, hogy az 5.2.1.1 a) és az 5.2.1.1 b) pontok Fejlesztő részére történő írásbeli igazolását követő 15 napon belül Fejlesztő az általa választott hitelintézet által kibocsátott fedezetigazolást (banki letét) nyújt Önkormányzat részére, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat. A fedezetigazolás fedezetként elkülönített összege a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlete, az elkülönítés célja a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részlet Önkormányzat részére történő megfizetésének biztosítása. Ennek megfelelően a fizetési határidő lejártát követő 5 (öt) munkanapon belül sem teljesíti a Fejlesztő esedékes fizetési kötelezettségét az Önkormányzat jogosult a hitelintézettől a feltételek igazolása mellett a számára történő kifizetést kérni, amit a hitelintézet köteles teljesíteni.

5.4. Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke megfizetésének igazolása

5.4.1. A Felek rögzítik, hogy a Településfejlesztési Beruházások Ellenértéke Második Részletének DPMV által megjelölt bankszámlán történő jóváírását követő 5 (öt) munkanapon belül Önkormányzat írásbeli igazolást állít ki Fejlesztő részére, melyben kijelenti, hogy a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékét megfizette és ezzel a jelen Szerződés alapján vállalt főkötelezettségét teljesítette. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy ezt meghaladóan a Fejlesztő kizárólag a 3.4 (b) alpontban vállalt kötelezettsége teljesítésére köteles, a további – szövegkörnyezettől függően – kötelezettségként megfogalmazott pontok nem az Önkormányzat felé vállalt kötelezettségek, hanem a Fejlesztéshez nélkülözhetetlen olyan munkálatok, amelyek nélkül a Fejlesztés használatbavételi engedélyt nem kaphat, ezért azok külön az Önkormányzat felé tett kötelezettségvállalásként nem értelmezhetők, azok teljesítésére a Fejlesztő a jogszabályok által előírt mértékben a Fejlesztés megvalósítására során köteles.

6. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 6.1. A Felek vállalják, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködnek és e cél megvalósításához szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben megteszik. Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztés megvalósulása érdekében szükséges, hatáskörébe tartozó eljárásokat határidőben lefolytatja, azok során a Fejlesztés támogatása érdekében jár el.
- 6.2. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi.

- 6.3. Felek megállapodnak, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármely jognyilatkozat érvényességi feltétele írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, a személyesen átadott vagy személyesen átvett írásbeli anyagot, amennyiben az alábbi elérhetőségekre kerül megküldésre:

Önkormányzat részére:

Név: ☐

Cím: ☐

e-mail: ☐

Fejlesztő részére:

Név: ☐

Cím: ☐

e-mail: ☐

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 Felek a kézbesítés napjának (iii) e-mail üzenetet válasz vagy visszaigazolás hiányában az elküldéstől számított 8 munkaórán belül kell kézbesítettnek tekinteni. A címváltozásról a Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel

- 6.4. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Ingatlanok helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá az Ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az Ingatlanokból kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 6.5. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok területéből az Önkormányzat számára átadásra nincs szükség, az Ingatlanok telekhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási határokkal. A Felek ezzel kapcsolatban sem most sem a jövőben követelést egymással szemben nem támasztanak.
- 6.6. A Felek rögzítik, hogy tekintettel az Ingatlanok magánszemély tulajdonosaira a településrendezési szerződés tényének bejegyzésétől eltekintenek.

7. MEGSZÜNÉS, MEGSZÜNTETÉS

- 7.1. A Felek a rendes felmondás jogát kifejezetten kizárják.
- 7.2. Amennyiben

- a HÉSZ Módosítás elfogadására irányuló eljárást az Önkormányzat nem indítja meg a jelen Szerződésben megjelölt határidőben, és a Fejlesztő vonatkozó írásbeli felszólítását követő 15 napos póthatáridőn belül sem, vagy

- a HÉSZ Módosítás a Fejlesztésre nézve hátrányosabb feltételekkel kerül elfogadásra a Fejlesztő írásbeli előzetes jóváhagyása nélkül (különösen: alacsonyabb beépíthetőségi mutató, magasabb minimum zöldfelület)

Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzatnak küldött egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal elállhat. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzat szerződésszegésére tekintettel eláll, semmilyen jelen Szerződésben megjelölt fizetési kötelezettség a Fejlesztőt nem terheli és a már esetleg megfizetett összegek a Fejlesztőnek visszajárnak, továbbá Önkormányzat köteles Fejlesztő részére a telepítési tanulmánytervek, a jelen Szerződés tárgyalása, illetve a Rendezési Terv módosításával kapcsolatban felmerült költségei, de maximum 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) összegnek megfelelő megíúsulási kötbért megfizetni. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben Önkormányzat az 5.3.1.3 szerinti biztosítékot késedelem nélkül köteles Fejlesztő részére visszaszolgáltatni (feltéve hogy átadásra került).

- 7.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének (meghatározott részeinek) megfizetését határidőben nem teljesíti, és azokat az Önkormányzat teljesítésre felhívó és megfelelő, de legalább 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felhívására sem teljesíti, Önkormányzat a póthatáridő utolsó napját követő munkanapon azonnali hatállyal felmondhatja jelen a jelen Szerződést (illetve amennyiben az eredeti állapot helyreállítható, attól elállhat). Ebben az esetben Fejlesztő 5.000.000,- Ft (azaz ötmillió forint) megíúsulási kötbér fizetésére köteles Önkormányzat részére.
- 7.4. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az 5.3.1.1 a) pontjában meghatározott előfeltétel, azaz az Ingatlanok „*kivett beruházási célterület*” megjelölésre történő módosítására 2027. július 31. napjáig azért nem került sor, mert Magyarország Kormánya Kormányhatározatával az Ingatlanokat nem minősítette „beruházási célterületté”, a jelen Szerződést mindkét Fél jogosult a jövőre nézve felmondással megszüntetni, úgy hogy a Fejlesztő a már teljesített fizetési kötelezettségeit (ideértve elsősorban a tervezési és eljárási költségeket) nem követelheti vissza, azok megtérítésére nem tarthat igényt, azonban a Fejlesztő a Településfejlesztési Beruházások Ellenértékének megfizetésére nem köteles, azt az Önkormányzat nem követelheti. Az Önkormányzat továbbá a HÉSZ jelen Szerződés szerinti módosítását nem köteles megszavazni, azt a Fejlesztő a Szerződés jelen pont szerinti megszűnése esetén nem követelheti.

8. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna.
- 8.2. Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit
- 8.3. Jelen Szerződés aláírásával a Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Fejlesztő finanszírozó hitelintézete vagy a Fejlesztést egyébként támogató szerv a jelen Szerződést megismerhesse. A Felek továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelintézet vagy a támogató szerv a Szerződésben található adatokat és információkat a Fejlesztő hitelszerződésével kapcsolatos feladatok elvégzése céljából kezelhesse.
- 8.4. A Szerződés kizárólag írásban, Felek együttes hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.

- 8.5. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.6. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata. Fejlesztő kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság, aki nem áll végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkezik köztartozással sem. Fejlesztő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Fejlesztő a nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek pénzügyi intézmény által igazolt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített aláírás mintáját, vagy az aláírás minta közjegyző által hitelesített másolatát Önkormányzat részére benyújtja.
- 8.7. Felek megbízzák és meghatalmazzák a Deloitte Legal Göndöcz és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C., eljáró ügyvéd: ☐; KASZ: ☐), hogy azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottnak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.
- 8.11. Felek rögzítik, hogy a Mellékletek jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

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

***oldal vége, aláírások a következő oldalon. ***

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Fejlesztési Terület

Kelt:

Kelt:

HÁZAK ÁSZA Kereskedelmi és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
Fejlesztő
Képviseli: Kiss Richárd László ügyvezető

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kővári Alexandra polgármester

[Ellenjegyzési klauzula]

[Ügyvéd]

☐ Ügyvédi Iroda

KASZ-szám

1. sz. melléklet
Fejlesztési Terület

Kézjegyek:

Házak Ásza Kft.
Fejlesztő
Képviseli: Kiss Richárd László

Pécel Város Önkormányzata
Önkormányzat
Képviseli: dr. Kővári Alexandra

☐
Ügyvéd
KASZ szám_ ☐

Nyilatkozat

Alulírott Kiss Richárd László, mint az alulírott

Házak Ásza Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2142 Nagytarcsa, Szilas út 11., adószám: 13513856-2-13, képviseli Kiss Richárd László ügyvezető önállóan)

Nívókerítés Kft. (székhely: 2142 Nagytarcsa, Szilas utca 9., adószám: 25111695-2-13, képviseli Kiss Richárd László ügyvezető önállóan)

Nívóajtó Kft. (székhely: 2142 Nagytarcsa, Szilas út 11., adószám: 23196287-2-13, képviseli Kiss Richárd László ügyvezető önállóan)

Nívó Webshop Korlátolt Felelősségű Társaság (2142 Nagytarcsa, Szilas út 11., adószám: 13302278-2-13, képviseli Kiss Richárd László ügyvezető önállóan)

társaságok, a továbbiakban együttesen **NÍVÓ Cégcsoport** tagjainak ügyvezetője és 100%-os tulajdonosa nyilatkozom, hogy a Pécel Várossal folytatott TRSZ, TTT és a tervezett beruházásunkhoz kapcsolódó további tárgyalásaink során Cégcsoportunkat a Házak Ásza Kft. képviseli.

Nagytarcsa 2026.08.03.

Kiss Richárd László
Házak Ásza Kft.

Kiss Richárd László
Nívókerítés Kft.

Kiss Richárd László
Nívóajtó Kft.

Kiss Richárd László
Nívó Webshop Kft.

Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv megfelelőségéről
Képviselő-testület részére
(419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (1) szerint)

Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület

A telepítési tanulmányterv készítője:
HA TERVSTUDIO KFT.
 Horváth Adrienne
 TT/1 1-5576

	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI ELEMEINEK ÉRTÉKELÉSE	Megállapítás
1.	1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:	
1.a)	a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	megfelelő
1.b)	b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	megfelelő
1.c)	c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	megfelelő
1.d)	d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	megfelelő
1.e)	e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	megfelelő
2.	2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
2.a)	a) a beépítés javaslatát,	megfelelő
2.b)	b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	megfelelő
2.c)	c) a zöldfelületek kialakításának módját,	megfelelő
2.d)	d) a közlekedési és parkolási rendet,	megfelelő
2.e)	e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	megfelelő
3.	3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	megfelelő
3.a)	a) látványterv és látványelemzés jellemző látási pontokból (legalább 3 db)	megfelelő
4.	4. Egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	
4.a)	a) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, kérjük részletesen kifejtetni: 1. A tervezett fejlesztés megvalósítása többlet terhet ró-e a település műszaki infrastruktúrára és annak fejlesztése szükséges-e, különös tekintettel: a. a közműhálózat, b. a közlekedési hálózat (út, járda, parkoló, kerékpárút, csapadékvíz elvezetés, közvilágítás) 2. A tervezett fejlesztés megvalósítása többlet terhet ró-e a település szociális infrastruktúrájára és annak fejlesztése szükséges-e, különös tekintettel: a. a nevelési oktatási intézmények b. a szociális és egészségügyi intézmények c. közművelődési intézmények tekintetében 3. A tervezett fejlesztés megvalósítása zavaró hatást gyakorol-e környezetre:	megfelelően kidolgozott

	a. zaj, rezgés, levegő védelem, b. természeti környezetre gyakorolt hatás (termőföld védelme, növény és állatvilágra, vízi környezet) c. közúti forgalom növekedése, közlekedésbiztonság d. a település tájképi és településképi megjelenése tekintetében 4. A tervezett fejlesztés megvalósításának milyen társadalmi és gazdasági hatásai vannak: a. új munkahely teremtés, b. helyi adóbevételek növekedése, c. zavaró hatású gazdasági tevékenység (hulladéklerakó, akkumulátor gyár, munkásszállás) 5. A tervezett módosítás milyen eljárási kötelezettséggel jár az önkormányzat számára a. keletkezik-e az önkormányzattal szemben kártérítési kötelezettség (csere terület, zöldterület kijelölése)? b. szükséges-e területrendezési hatósági eljárás lefolytatása? c. milyen eljárásban módosítható a helyi építési szabályzat d. a módosítás után milyen eljárási cselekményekre van szükség (belterületbevonás, telekalakítás, tulajdonjog rendezés, stb.)	
4.b)	b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,	megfelelő
4.c)	c) Méptv 92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása	megfelelő
4.d)	d) Méptv. 92. § (4)c) alapján a 120/2021 (XI. 25.) KT határozat által előírt településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása és annak megfizetésének vállalása.	megfelelő

A Telepítési tanulmányterv 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő, az a partnerségi véleményezésre alkalmas.

Csömör, 2026. augusztus 6.



Károlyfi Levente

települési főépítész