

a 211/2026. (VIII. 11.) Kt. határozat
3. melléklete

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 TERVSTUDIÓ 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 terhelnék, 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 kifejezni: 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