



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/307-26/2024.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

Az I. és II. határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség, a III. és IV. határozati javaslatok elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2024. május 30-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával (1. melléklet) elfogadta a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (a továbbiakban: Fejlesztő) Pécel, Pesti úton található összesen 10 db ingatlanból álló kiemelt fejlesztési területére vonatkozóan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet, amely részletesen ismerteti a Fejlesztő által tervezett új építési beruházás megvalósításához szükséges módosításokat.

A fejlesztés megvalósítása érdekében a kiemelt fejlesztési terület a TSZT-ben teljes egészében beépítésre szánt Vt. jelű településközpont vegyes terület felhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben Vt-SZ/6 jelű építési övezetbe sorolása szükséges azzal együtt, hogy a fejlesztési terület belterületbe kerül.

A Fejlesztővel, az általa megbízott Tervezővel, illetve dr. László Jenő ügyvéddel 2024. április 8-án történt személyes konzultáció során az előkészített, a Képviselő-testület által elfogadott településrendezési szerződés nem került aláírásra, tekintettel a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások maradéktalan betartása szükségességére (az előkészítés ideje alatt jogszabályváltozás történt). Az egyeztetés során megállapításra került, hogy a Képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmányterv kiegészítése, majd ennek alapján a településrendezési szerződés módosítása szükséges.

A Fejlesztő által 2024. május 6-án megküldött kiegészítés alapján, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénynek (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés érdekében az alábbi HÉSZ módosítások szerepelnek az előterjesztés 2. mellékletét képező szabályozási koncepcióban:

- az 1558 helyrajzi számú kivett árok (önkormányzati tulajdonú ingatlan) vízgazdálkodási célú erdőterület terület-felhasználásba és övezetbe (Evi) való átsorolása;
- a 0377/20 helyrajzi számú telek terület egy részének mezőgazdasági terület-felhasználásból és övezetből (Má) közzjóléti erdőterület terület-felhasználásba és övezetbe (Ek) való átsorolása;
- a fejlesztési területen telekegyesítés biztosítása érdekében a Vt-SZ/6 övezet előírásainak meghatározása.

A telepítési tanulmányterv kiegészítése alapján a Fejlesztő képviselőivel egyeztetett, módosított településrendezési szerződés is elkészült (3. melléklet), amelyet a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslok.

A Fejlesztő költségvállalása mellett a fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ és TSZT módosításával összefüggő tervezési szerződés is elkészült (4. melléklet), amelyet a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslok.

II. Pécel Város több részterületét érintően, a HÉSZ átfogó módosítása érdekében, a 288/2023. (X. 26.) Kt. határozat (5. melléklet) alapján Pécel Város Önkormányzata 2024. március 14-én tervezési és felhasználási szerződést (a továbbiakban: Szerződés, 6. melléklet) kötött a Pestterv Kft.-vel (a továbbiakban: Tervező) a TSZT módosításának elkészítésére, a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet és a HÉSZ felülvizsgálatára. A Szerződés alapján a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és 67. §-a szerinti általános egyeztetési eljárás lefolytatásához a Tervező által jelzett egyedi testületi döntés meghozatalára is szükség volt, melyről a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat (7. melléklet) rendelkezik. A Szerződés mellékletét képezi a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozattal elfogadott Területfejlesztési célok (a továbbiakban: Feladatlista, 8. melléklet) mely meghatározott Feladatlistának megfelelően a Tervező végrehajtja az egyedi szabálytalan beépítések szabályossá tételének lehetőségét vizsgáló tervezési folyamatot.

A Tervezővel folytatott egyeztetések alapján, illetve a hatályos jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében szükségessé vált a Feladatlista alábbi újabb területfejlesztési célokkal, feladatokkal történő kiegészítése, bővítése, mely a tervezési díj módosítását nem vonja magával és amelyet a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslok.

A) A Tervezővel történt egyeztetés alapján, a HÉSZ 31. § (1) bekezdésében előírt előkert méretek felülvizsgálata vált szükségessé, melynek új paramétereire a főépítész tett javaslatot. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a HÉSZ 31. § (1) bekezdés felülvizsgálatát, a Feladatlistát kiegészíteni szükséges ezen új tervezési feladattal (11. pont).

B) A Tervezővel történt egyeztetés alapján szükségessé vált az „Újtelep 1 völgy” területén a HÉSZ övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata. Az erdő és mezőgazdasági területeken a célszerű telekalakítási szabályok meghatározása érdekében a HÉSZ mellékletében szükséges az Má-1 és Eg övezetekre kiterjedően a kialakítható telekméret szabályozásának módosítása. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a fenti övezeti előírások tervezői felülvizsgálatát, a Feladatlistát kiegészíteni szükséges ezen új tervezési feladattal (12. pont).

III A Pécel Város Önkormányzatának és a Képviselő-testületnek címzett 2024. március 4-én kelt lakossági panaszlevél alapján, Sarlós Imre alpolgármester és Torma Gábor képviselő javasolják, hogy a Pécel Város több részterületét érintő TSZT és HÉSZ átfogó módosításához kapcsolódóan szükséges felülvizsgálni a panaszosok által kifogásolt, ingatlanjaikat véleményük szerint hátrányosan érintő, a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ módosítást.

A Kossuth Lajos utcában lakó, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai kérik a korábbi döntés felülvizsgálatát, a hatályos HÉSZ alapján intézményi vegyes építési övezetbe tartozó telkük visszasorolását a falusias lakó övezetbe a korábbi HÉSZ-nek (Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete) megfelelően.

A Tervezővel folytatott egyeztetések alapján, a Feladatlista fenti új feladattal történő kiegészítése, bővítése a Szerződés tervezési díjának módosítását teszi szükségessé. Az új feladat Tervező által meghatározott vállalási díja: 200.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 254.000 Ft. A tervezési díj forrásaként a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelete 2. melléklet Kiadások fejezet 1.3. Dologi kiadások soron a pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Amennyiben a Képviselő-testület elfogadja Sarlós Imre alpolgármester és Torma Gábor képviselő javaslatát, a Feladatlistát ki kell egészíteni az új tervezési feladattal (13. pont) és Szerződést módosítani szükséges a tervezési díj növekménnyel.

IV. A Péceli Ipartestület, természetben Pécel, Pesti út 31. szám alatti, 1590 helyrajzi számú ingatlanán lévő épület fennmaradási engedélyéhez kapcsolódóan, illetve a környezetébe tartozó 1587, 1588, 1591/1, 1591/2, 1705/1, 1692 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a jelenlegi szabálytalan beépítések utólagosan, a hatályos HÉSZ előírásainak történő megfeleltetés érdekében a HÉSZ módosítása szükséges, a jelenlegi településrendezési folyamat során. A módosítás során a Rét utca melletti kijelölt közkert zöldterület (Zkk - amely jelenleg magántulajdonú ingatlanokon van) (9. melléklet) övezet megszüntetése és Vt településközpont vegyes övezetbe történő átsorolása szükséges. A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 12. §-a előírásainak történő megfeleltetés érdekében, a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kompenzációként kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Ennek megfelelően az önkormányzati tulajdonban lévő 0315/10 helyrajzi számú külterületi ingatlan (10. melléklet) került kijelölésre.

A Tervezővel folytatott egyeztetések alapján, a Feladatlista fenti új feladattal történő kiegészítése, bővítése a Szerződés tervezési díjának módosítását teszi szükségessé. Az új feladat Tervező által meghatározott vállalási díja: 300.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 381.000 Ft. A tervezési díj forrásaként a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelete 2. melléklet Kiadások fejezet 1.3. Dologi kiadások soron a pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a HÉSZ módosítási javaslatot, a Feladatlistát ki kell egészíteni az új tervezési feladattal (14. pont) és Szerződést módosítani szükséges a tervezési díj növekménnyel.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Kármel Pütkösdi Gyülekezet (székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor) mint fejlesztő által készített 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával elfogadott telepítési tanulmánytervnek a jelen határozat 1. mellékletét képező szabályozási koncepció szerinti kiegészítését, módosítását;
- b) a telepítési tanulmánytervben részletesen bemutatott, a természetben Pécel, Pesti úton található, településközpont vegyes övezeti (1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) és mezőgazdasági övezeti (0377/15, 0377/20, 0377/22, 03277/124, 0377/125, 0377/126, hrsz.) besorolású területet – illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét - a komplex közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozatának (a továbbiakban: TSZT) a) pont szerinti módosításával összhangban – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;
- c) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról, hogy a d) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés meglévő beépítésre szánt területhez kapcsolódó területi bővítéssel valósul meg, meglévő fejlesztés alatt lévő területhez csatlakozik, és olyan funkció megvalósítását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg,

egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek;

- d) támogatja a TSZT, valamint a HÉSZ eseti módosítását a telepítési tanulmánytervben és az a) pont szerint rögzített változtatási szándékok szerint;
- e) elfogadja a határozat 2. melléklet szerinti csatolt főépítész feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- f) felhatalmazza a polgármestert a határozat 3. mellékletét képező, módosított településrendezési szerződés aláírására;
- g) felhatalmazza a polgármestert a Kármel Pünkösdi Gyülekezet mint fejlesztő költségvállalása mellett a fejlesztési területre vonatkozóan a TSZT és HÉSZ módosításával összefüggő, a határozat 4. mellékletét képező tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: a módosított településrendezési szerződés aláírására 2024. június 14.
a tervezési szerződés aláírására 2024. június 28.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatra és módosításra vonatkozó indítványt a HÉSZ 31. § (1) bekezdésben előírt előkert méretek vonatkozásában;
- b) elfogadja a HÉSZ felülvizsgálatát és a HÉSZ 2. melléklet 2.2. és 2.3. táblázat módosításának elindítását a telekalakítási szabályok betarthatósága okán, a természetben Pécel, külterület „Újtelep 1 völgy” területén az erdő és mezőgazdasági területeken, Má-1 és Eg övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozóan;
- c) elfogadja a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (továbbiakban: Szerződés) 1. mellékletének kiegészítését az a) és b) pont szerinti tervezési feladattal;
- d) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

III. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot, miszerint a Pécel 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanok intézményi építési övezetből falusias lakó övezetbe történő átsorolása szükséges, a korábbi, már nem hatályos, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletében szereplő szabályozás szerint;
- b) elfogadja az új feladat tervező által meghatározott plusz költségét, azaz a vállalási díj: nettó 200.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 254.000 Ft;
- c) a b) pont szerinti költség pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. Dologi kiadások során rendelkezésre álló előirányzat terhére biztosítja;
- d) felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 4.1. pontjának módosítását;
- e) elfogadja a Szerződés 1. mellékletének kiegészítését az a) pont szerinti tervezési feladattal;
- f) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.


IV. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Péceli Ipartestület, természetben Pécel, Pesti út 31. szám alatti, 1590 helyrajzi számú ingatlanán lévő épület fennmaradási engedélyéhez kapcsolódóan, illetve a környezetébe tartozó 1587, 1588, 1591/1, 1591/2, 1705/1, 1692 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a kialakult beépítés szabályossá tétele érdekében, Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának megindítását a Pécel, Rét utca melletti kijelölt közkert zöldterület (Zkk) övezet megszüntetésével és Vt településközpont vegyes övezetbe történő átsorolásával;
- b) elfogadja az a) pontban megszüntetendő zöldterület visszapótlása érdekében, a hatályos magasabb rendű jogszabálynak megfelelő mértékben, önkormányzati tulajdonban lévő Pécel külterület 0315/10 helyrajzi számú ingatlanon kompenzációs terület kijelölését;
- c) elfogadja az új feladat tervező által meghatározott plusz költségét, azaz a vállalási díj nettó 300.000 Ft + ÁFA, azaz 381.000 Ft;
- d) a c) pont szerinti összeg pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. Dologi kiadások során rendelkezésre álló előirányzat terhére biztosítja;
- e) felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 4.1. pontjának módosítását;
- f) elfogadja a Szerződés 1. mellékletének kiegészítését az a) és b) pont szerinti tervezési feladattal;
- g) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

Pécel, 2024. május 24.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. a 63/2024. (III. 28.) Kt. határozat (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
2. szabályozási koncepció – a telepítési tanulmányterv kiegészítése, módosítása (az I. Határozati javaslat 1. melléklete is)
3. módosított településrendezési szerződés (az I. Határozati javaslat 3. melléklete is)
4. tervezési szerződés (az I. Határozati javaslat 4. melléklete is)
5. a 288/2023. (X. 26.) Kt. határozat (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
6. Tervezési szerződés a „Pécel Város több részterületét érintő eseti TKR, TSZT, HÉSZ módosítására” (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
7. a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
8. Területfejlesztési célok (a településrendezés tervezési szerződésének 1. melléklete) – kiegészítés további feladatokkal (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)

9. a Rét utca mellett kijelölt közkert zöldterület (Zkk) ábrája (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
10. a 0315/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
11. főépítési feljegyzés (az I. Határozati javaslat 2. melléklete is)


Az előterjesztést készítette:

Koreny Péter

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Mihaliczkóné Szolnoki Zsóka
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

Az előterjesztés véleményezésére a **Pénzügyi Bizottság** és a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

10. Szabályozási koncepció – javaslat a településszerkezeti terv és szabályozás módosítására (településrendezési eszközök módosítása) TT kiegészítés 2024.05.03.

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület jelentős részét a Vt településközpont vegyes területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek új övezeti előírást igényelnek, melynek elnevezése a folyó felülvizsgálat övezeti jeleit figyelembe véve Vt-SZ/6 jelű övezetként javasolt.

A Fejlesztő a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz-ú területeket egy telekké össze kívánja vonni és a hatályos településrendezési eszközökben Vt településközpont vegyes övezetbe kívánja soroltni.

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 1631,25 m²), zöldterületet és vagy erdőterületet – kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.

Továbbá a fejlesztési területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. Tervezői javaslatunk szerint vagy a fejlesztési területen belül szükséges kijelölni a Zkk közkert területet a fejlesztő által is támogatott Pesti úthoz kapcsolódóan a zöldterület (közkert) közterületi kapcsolatának biztosítása miatt 327 m²-en.

A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása javasolt.

További módosítási javaslat a BATtT-nek való megfelelés érdekében, további módosítási javaslat:

- a 1558 hrsz.-ú kivett árok Vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása, és
- a 0377/20 hrsz-ú telek (1281 m²) terület egy részének Mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közjóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása.

Javasolt az új Vt-övezet területén a telekösszevonásra vonatkozó egyedi szabályozás bevezetése a telekegyesítés kivitelezhetősége érdekében.

Az építési hely meghatározásához építési hely feltüntetése javasolt, ahol az előkert 10 méter, az oldalkert 5 méter és a hátsókert 15 méter.

Telek be nem építhető része jelölés javasolt a patak határától 20 méter szélességben.

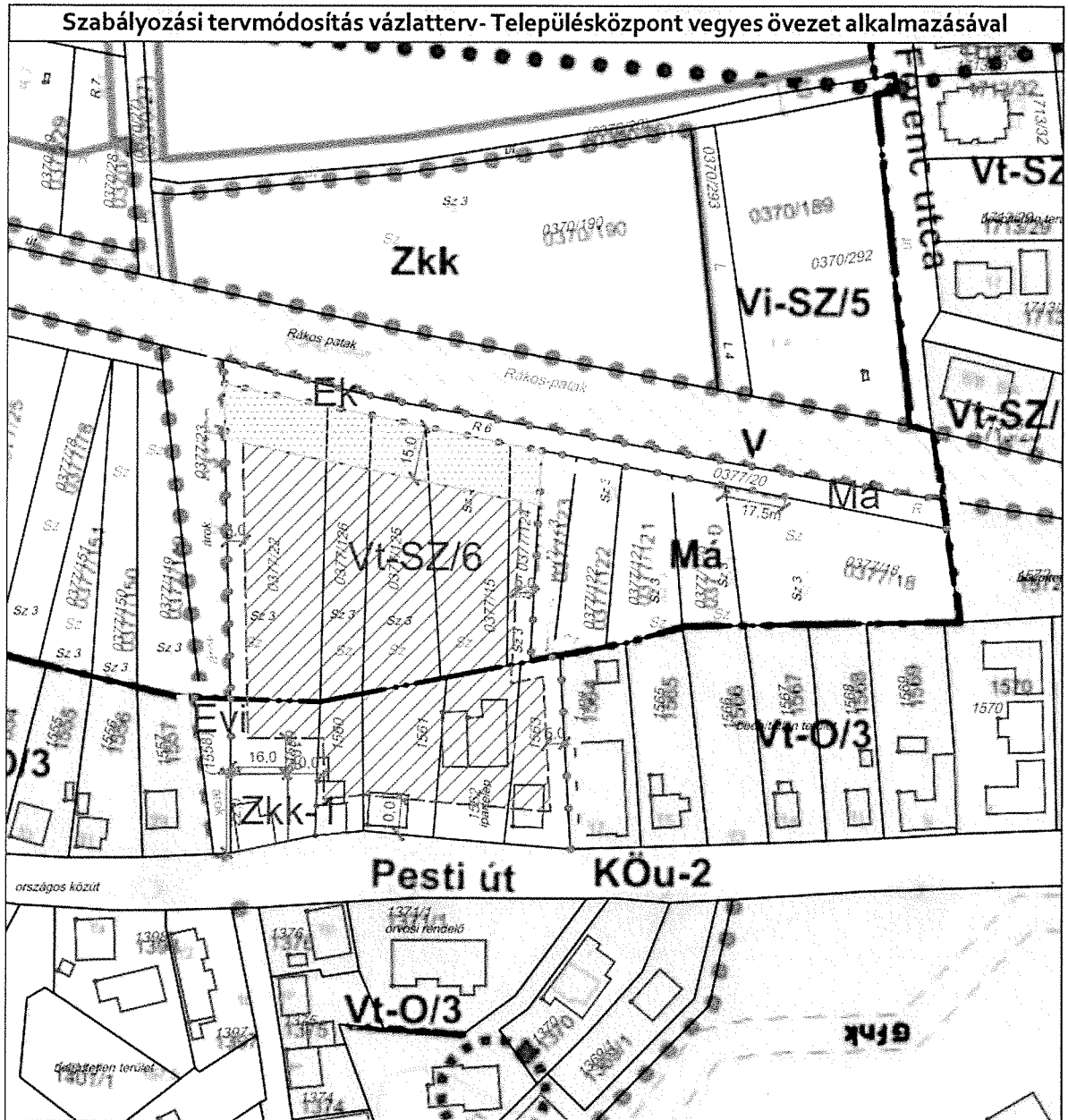
A telekegyesítés biztosítása érdekében a Vt-SZ/6 építési övezet területére az alábbi kiegészítő előírást javasoljuk beépíteni a Hész-be:

„43.§

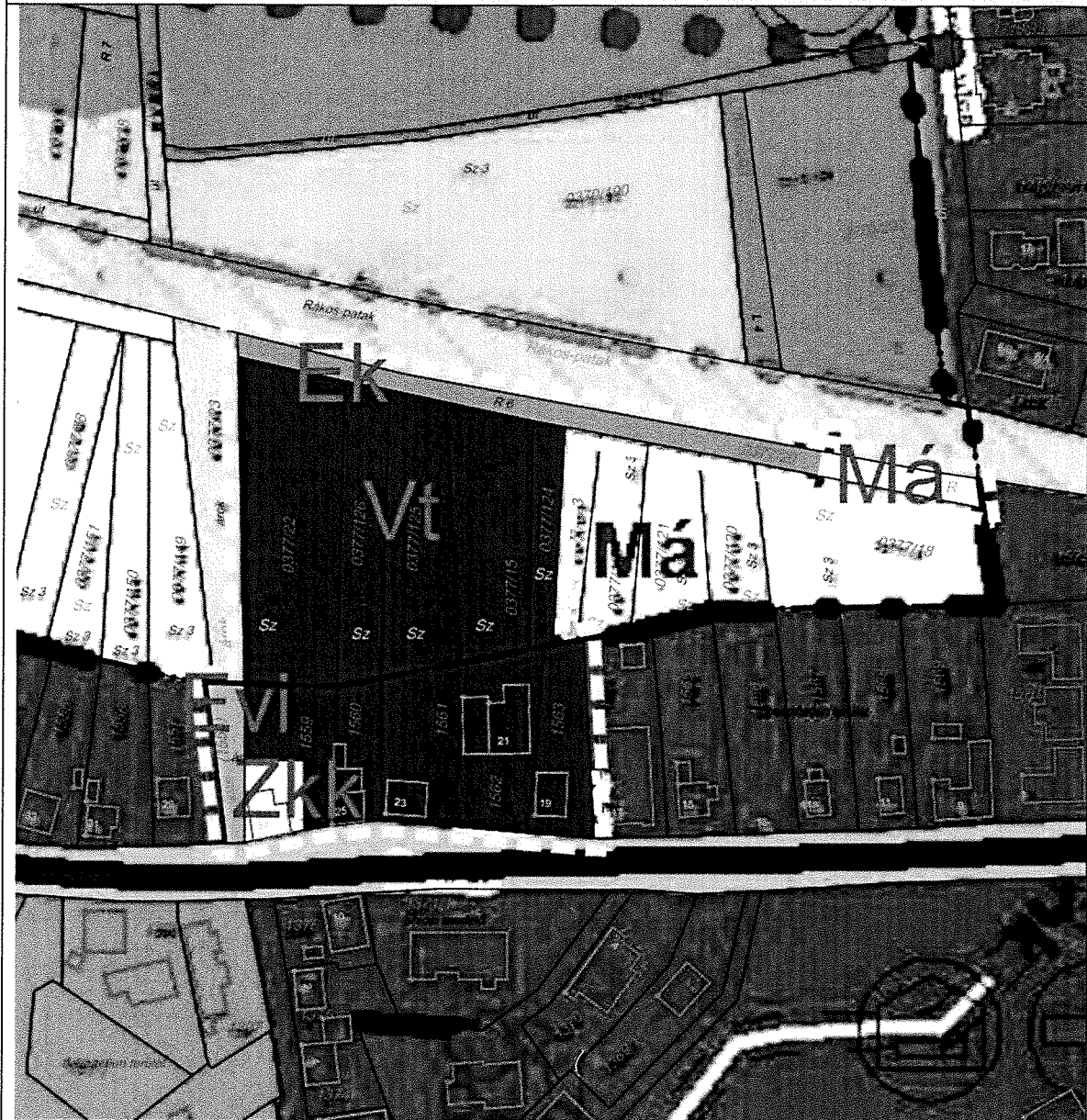
- (5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- (6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|----|----------------|---------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1. | építési övezet | telekalakítás | | építmények elhelyezése | | | | építmények, épületek | |
| | | legkisebb kialakítható | | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | | legkisebb zöld felület (%) | legnagyobb épületmagasság (m) | szint-területi mutató |
| | | terület (m ²) | szélesség (m) | | terep-szint felett | terep-szint alatt | | | |
| 7. | Vt-SZ/6 | 2000 | --- | Szabadon-álló | 40 | 30 | 15 | 10,0 | 2,4 |



Településszerkezeti tervmódosítás vázlattevé - Településközpont vegyes funkció alkalmazásával



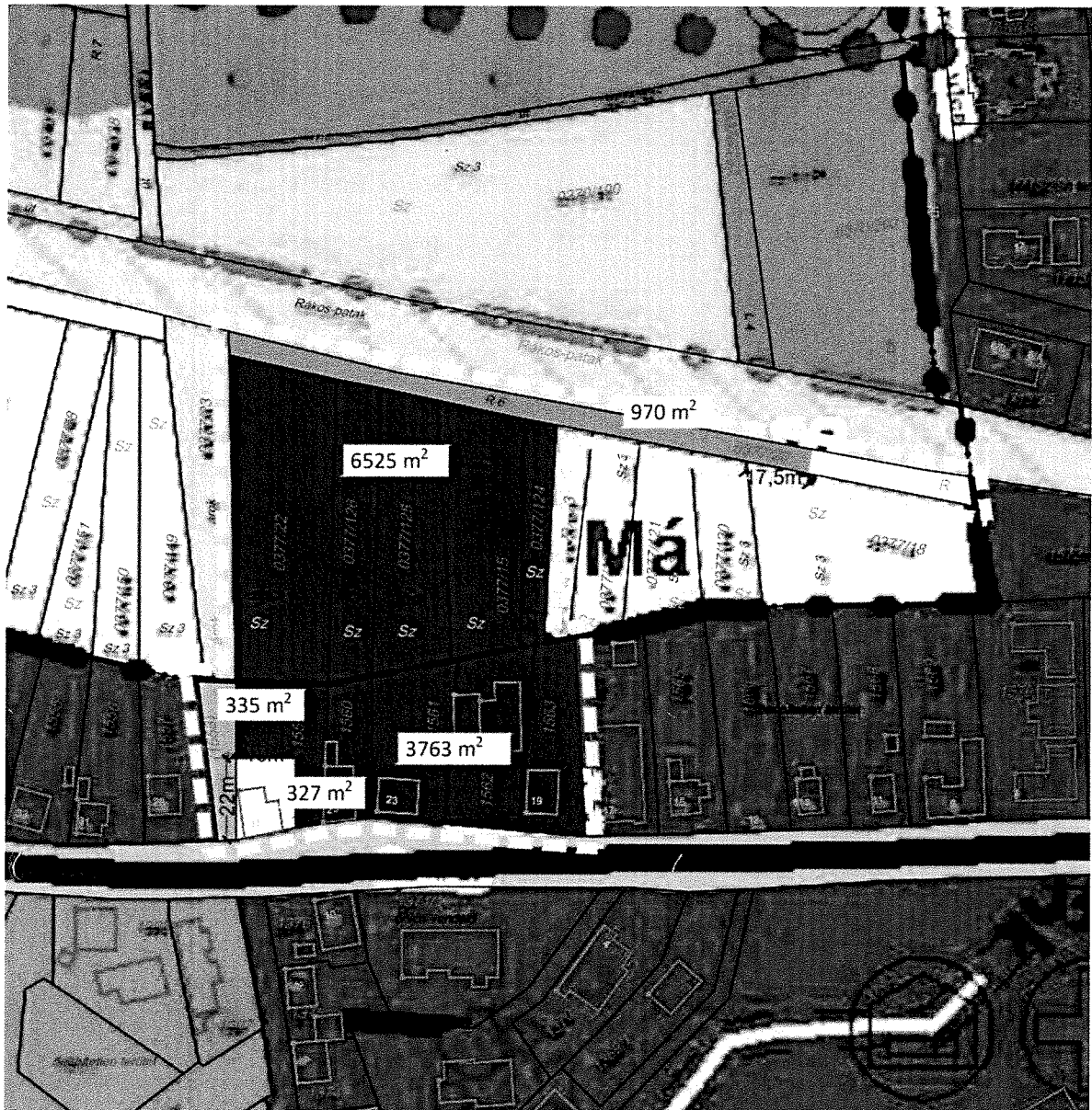
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

| A változás iránya | sor-szám | Hrsz helyrajzi szám | Terület (m ²) | TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos | tervezett |
|---|----------|--|---------------------------|--|---------------------------------------|
| 1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások | 1/1 | 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 | 6525 | Má mezőgazdaságterület | Vt településközpont vegyes terület |
| 2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások | 1/3 | 1559, 1560, valamint a 1561, 1562, 1563 részterülete | 3763 | Vt településközpont vegyes terület | nem módosul |
| 3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté | 1/2 | 1559 részterülete | 327 | Vt településközpont vegyes terület | Zkk közkert terület |

| | | | | | |
|--|-----|-------------------------|-----------|--|--|
| 4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások | 1/4 | 1558 | 335 | V vízgazdálkodási terület | Evi vízgazdálkodási célú erdőterület |
| | 1/5 | 0377/20 részterülete | 969 | Má általános mezőgazdasági terület | Ek közjóléti erdőterület |
| 5. Mindösszesen: | | | 1,1919 ha | | |

Telekterület összesen: 10615 m², tulajdoni lapok szerint: 10474 m² Közkert céljára 327 m² a Pesti út mentén

Településközpont terület összesen: 10288 m²



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

(székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., adószám: 18702374-1-13, statisztikai számjele: 18702374-9491-555-13, nyilvántartási szám: 00016/2012, képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor), mint tulajdonos és fejlesztő - a továbbiakban: „**Tulajdonos**”, vagy „**Fejlesztő**”,

együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

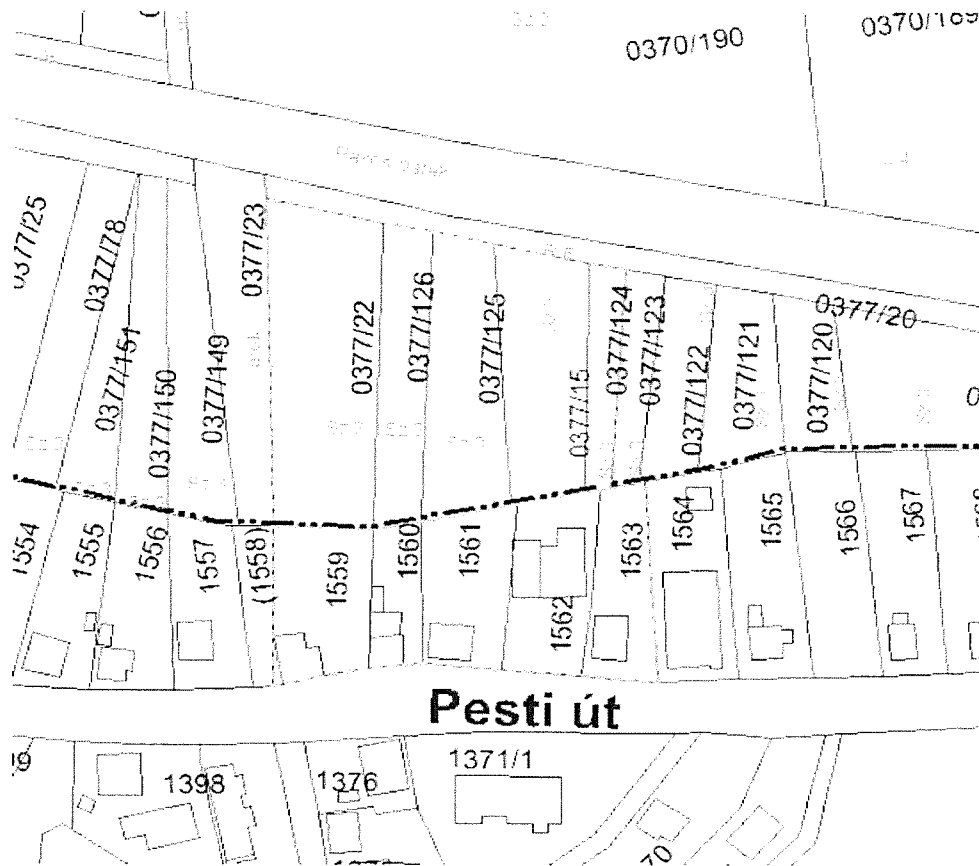
- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
 - a) **0377/15 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 1401 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - b) **0377/22 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 2253 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - c) **0377/124 helyrajzi számú**, szántó művelési ágú, 465 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - d) **0377/125 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - e) **0377/126 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - f) **1559 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 959 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - g) **1560 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 477 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - h) **1561 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 878 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - i) **1562 helyrajzi számú**, kivett üzlet, műhely, udvar megnevezésű, 948 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,
 - j) **1563 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 750 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait megjelenítő ábra:

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkipásztor
Fejlesztő, Tulajdonos



- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá szükség szerint a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és szükség szerint a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** Szerződő Felek által a településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen a tervezett építési telek és telek kialakítását (telekalakítás, belterületbe vonás) követően, közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek létrehozása, melynek keretében egy 500-600 főt befogadó közösségi tér - amely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmas -, továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház megvalósítása, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció megjelenítése, illetőleg mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér létrehozása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Szerződő Felek a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelképásztor
Fejlesztő, Tulajdonos

- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.
- 2.3. Előzőek biztosítása érdekében Szerződő Felek a Fejlesztés megvalósításához vállalják a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és a Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.
Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az ingatlanok meglévő víziközművekkel való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. telekalakításához, megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,

- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját költségen történő megvalósítása.

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

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

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

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – öt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: **Költségek**) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén azokat a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani. A Költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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

Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

4.5.1. A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztési Terület a TSZT-ben teljes egészében beépítésre szánt Vt. jelű településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben Vt-SZ/6 jelű építési övezetbe sorolása szükséges az alábbi övezeti paraméterekkel azzal, hogy a Fejlesztési Terület belterületbe kerül:

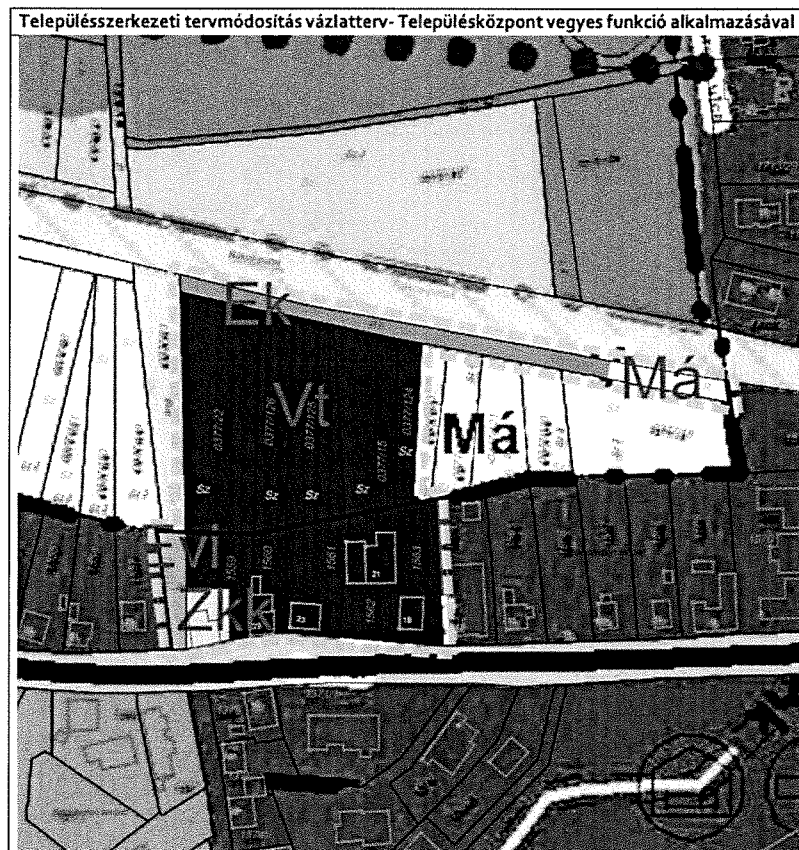
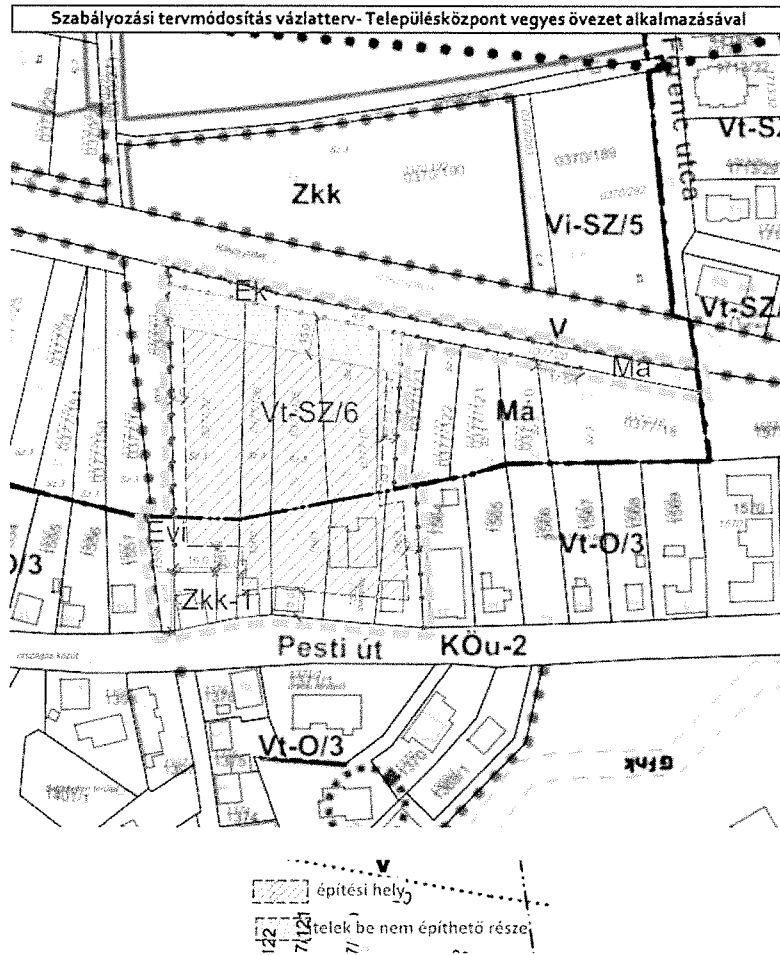
„43.§

- (5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- (6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|----|----------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1. | építési övezet | telekalakítás | | beépítési mód | építmények elhelyezése | | legkisebb zöld felület (%) | építmények, épületek | |
| | | legkisebb kialakítható | | | legnagyobb beépítettség (%) | | | legnagyobb épület-magasság (m) | szint-területi mutató |
| | | terület (m ²) | szélesség (m) | | terep-szint felett | terep-szint alatt | | | |
| 7. | Vt-SZ/6 | 2000 | --- | Szabadon-álló | 40 | 30 | 15 | 10,0 | 2,4 |

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 1631,25 m²), zöldterületet és vagy erdőterületet – kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén. Továbbá a Fejlesztési Területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. A Fejlesztési Területen belül Zkk közkert terület kerül kijelölésre 327 m² területen. A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása szükséges. Továbbá a BATrT-nek való megfelelés érdekében a 1558 hrsz.-ú kivett árok vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása, és a 0377/20 hrsz-ú ingatlan (1281 m²) terület egy részének Mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közjóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása szükséges.



- 4.5.2. A Fejlesztési Terület ingatlanai módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével járó minden feltételét, költségét Fejlesztő köteles viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 4.5.3. Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogcímtől függetlenül - lemond az Önkormányzattal szemben a 4.5.1. és 4.6. pont szerinti övezeti átsorolásból eredő mindenféle igényérvényesítési jogáról, beleértve a jogalap nélküli gazdagodás, a kártalanítás és a kártérítés jogcímét is.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.5.1. pont szerinti tartalommal a TSZT és HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti legkésőbb jelen Szerződés megkötését követő 6 hónapon belül. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a TSZT, HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.5.1. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt Fejlesztő és Tulajdonos az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, mert minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.
- 4.7. Az Önkormányzat a Szerződés megkötését, valamint a **belterületbe vonás** ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését (pl. talajvédelmi terv, földvédelmi járulék megfizetése, stb.), és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok (pl. változási vázrajz, tulajdonosi nyilatkozat, stb.) eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását – ide nem értve a termőföld véglegesen más célú hasznosítására vonatkozó engedélyező határozatot, ugyanis a belterületbe vonás egyúttal termőföld véglegesen más célú hasznosítási engedélyezési eljárásnak is minősül - és a módosított HÉSZ elfogadását követően az Ingatlanok belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő költségén 30 napon belül megindítja. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat oldalán a belterületbe vonás során felmerülő, jogszabály által meghatározott díjakat (pl. földvédelmi járulék, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, stb.) az Önkormányzat felhívását követő 8 napon belül az Önkormányzat részére megfizeti.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1. és 4.6 pont szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: Tervezési Szerződés) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül az Aperte Studio Terület- és Településügyi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1031 Budapest, Városház köz 6. 3. em. 11., cégjegyzékszám: 01-09-375351, adószám: 28820866-2-41, bankszámlaszám: 10700244-72325131-51100005, telefon: , e-mail: , képviseli: Kovács Beáta ügyvezető), mint településtervezővel a 2024. január 17. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megköti, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.

- 5.2. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Pécel 1559 hrsz-ú ingatlan (1.3. f) 4.5.1. pontban szereplő szabályozási tervmódosítás vázlatlatterven **ZKK-1 jelű részét** – amely a Pesti út melletti része 18,05 méter széles, az ezzel szemközti része 17,97 m széles, és az 1558 hrsz felé 20,3 méter, míg a 1560 hrsz felé 16,52 méter hosszú, összesen 327 m² alapterületű -, a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően önálló ingatlanként és az 5.3. pontban foglalt műszaki tartalommal (a továbbiakban: **Közkert**) **térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) az Önkormányzat a tulajdonába adja a Fejlesztési Területen a Fejlesztés során kiadott első használatbavételi engedély véglegessé válását követő 15 napon belül kerül.**

Fejlesztő tájékoztatja Önkormányzatot, hogy a Közkert pontos paraméterei a tervezési és engedélyeztetési eljárások során kis mértékben változhatnak azzal, hogy a Közkert alapterületének el kell érnie a 327 m²-t.

- 5.3. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Közkertet az alábbi módon alakítja ki.

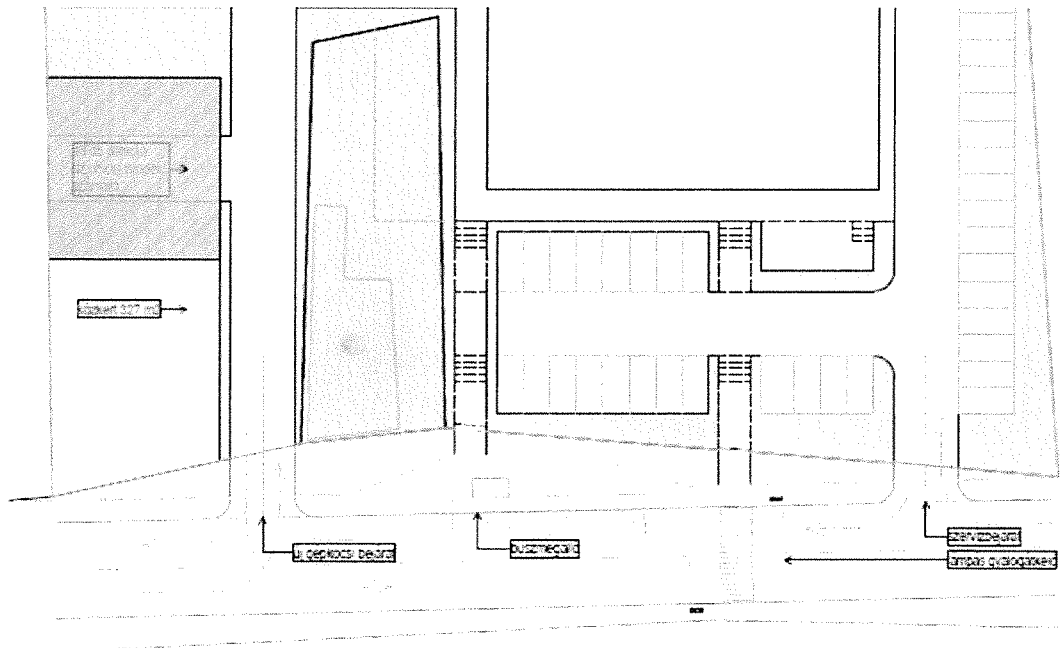
A térkő területe 55 m²; hulladékgyűjtő 1 db; kerti pad 2 db; középmagas cserje 99 m²; talajtakaró 173 m²; lombos fa 3 db; talajtakaró mulcsozás 272 m²-en; 3D kerítés oszlopokkal 54,8 fm-en.

Fejlesztő köteles a Közkert Pesti úttal párhuzamos járdával és közterülettel való funkcionális kapcsolatát megtervezni, engedélyeztetni, kivitelezni, forgalomba helyezettetni, és fenntartani az 5.5.a) pontban szereplő ábra szerint.

Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban is, hogy **Fejlesztő a Közkertet saját költségén fenntartja**, melyre tekintettel az Önkormányzat felé megtérítési igénye nem lehet, jogcímtől függetlenül minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Pécel 1559 hrsz-ú ingatlan (1.3. f) 4.5.1. pontban szereplő szabályozási tervmódosítás vázlatlatterven ZKK-1 jelű része mellett az 5.5. pontban foglalt műszaki tartalommal 15 személygépjármű parkolására alkalmas parkolót (a továbbiakban: **Parkoló**) alakít ki és a Fejlesztési Területen a Fejlesztés során kiadott első használatbavételi engedély véglegessé válásának **időpontjától kezdődően haszonkölcsön jogcímén az Önkormányzat használatába adja korlátozott időtartamra a Pécel Pesti út 6. számon lévő orvosi rendelőt látogatók parkolása céljából, azzal, hogy a haszonkölcsön szerződés határozott időre, az orvosi rendelő-épület egészségügyi célú használatáig szól, így a haszonkölcsön szerződést Tulajdonos egyéb okból nem mondhatja fel (Ptk. 6:359.§ (4) b)-c)-d) pontjának kizárása) A 15 db kiépített személygépjármű parkolót az orvosi rendelőt látogatók hétköznap (hétfő-péntek) 7-19 óra között jogosultak használni. A haszonkölcsönrel érintett időszávon, azaz hétköznap (hétfő-péntek) 7-19 óra közötti időszávon kívül - Fejlesztő jogosult hétköznap 19-07 óra közötti időszávon és hétvégén a parkolót zárva tartani és saját hatáskörben használni, hasznosítani.**
- 5.5. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Parkolót az alábbi műszaki tartalommal alakítja ki:

- a) A Parkoló elhelyezkedését az alábbi ábra tartalmazza:



- b) Fejlesztő vállalja, hogy a Parkolót a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő paraméterekkel, betonozott, vagy aszfaltozott módon, vagy térburkolattal alakítja ki.

Fejlesztő köteles a Parkoló Pesti úttal való funkcionális kapcsolatát megtervezni, engedélyeztetni, kivitelezni, forgalomba helyezettetni és fenntartani a fenti ábra szerint.

Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban is, hogy **Fejlesztő a Parkolót saját költségén fenntartja**, melyre tekintettel az Önkormányzat felé megtérítési igénye nem lehet, jogcímtől függetlenül minden igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 5.6. Tulajdonos a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Pécel 0377/20 hrsz-ú ingatlan vagy annak egy része mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közjóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása, továbbá a 1558 hrsz-ú kivett árok vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása a Tulajdonos érdekkörében történik, így Tulajdonosnak az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – az övezeti változás miatt megtérítési igénye nincsen – ideértve a kártalanítást is -, Tulajdonos az Önkormányzattal szemben minden igényérvényesítésről feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jogszabály a Pécel 1558 hrsz-ú és/vagy a 0377/20 hrsz-ú ingatlanon fák ültetését, erdő telepítését írja elő, úgy azt az Önkormányzat felhívásától számított 180 napon belül saját költségén elvégzi, továbbá gondoskodik annak fenntartásáról, valamint a fásítás, illetőleg az erdő telepítése esetén a Pécel 1558 hrsz-ú ingatlan vízgazdálkodási, vízvezetési funkciójának megtartásához szükséges beruházást saját költségén elvégzi azzal, hogy Tulajdonos az Önkormányzattal szemben megtérítési igénnyel nem élhet, az elkészült beruházás tulajdonjogára a 4.3. pontban foglaltak az irányadóak, továbbá amennyiben Tulajdonos a fenti határidőig kötelezettségét részben vagy egészben hiánytalanul nem teljesíti, úgy a hibátlan teljesítésig napi 10.000 Ft késedelmi kötbért köteles az Önkormányzatnak megfizetni. Tulajdonos a kötbér jogalapjának vitatási jogáról, valamint a kötbér mérséklésének jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

- 5.7. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és

visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30/A.§ (4) bekezdése alapján a Pécel 0377/15, 0377/20, 0377/22 és 0377/124, 0377/125 és 0377/126 helyrajzi számú, továbbá a Pécel, belterület, 1558 1559, 1560, 1561, 1562 és 1563 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. **Szerződő Felek a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez.**
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, Önkormányzat jogosult a TSZT-t és HÉSZ-t a Szerződéssel érintett ingatlanok tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos állapotra **módosítani**, mely esetben Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő az 5.1.– 5.6. pontokban foglalt kötelezettségének bármelyikével késedelembe esik, vagy hibásan teljesít, és az Önkormányzat póthatáridőt tartalmazó felhívása ellenére késedelmesen vagy hibásan teljesít, úgy a késedelem megszűnéséig, illetőleg a hibátlan teljesítéséig napi 10.000 Ft kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Szerződő Felek rögzítik, hogy a hatósági engedélyezett okán felmerülő késedelem miatt Önkormányzat nem jogosult kötbérigényt érvényesíteni.

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

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

időpontjában. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALKITÁSOK

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési Terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.
- 9.3. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő bármelyik ingatlan tulajdonát vagy annak egy részét elidegeníti, az Ingatlan/Ingatlanok tulajdoni illetőségének vevője a jelen szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép, és ezt köteles Fejlesztő a szerződésben is kikötni, továbbá amennyiben Fejlesztő jogalanyiségében személyi változás következne be és Fejlesztő jogutódja venné át Fejlesztő jogait és kötelezettségeit, úgy az irányadó a jelen szerződésben foglalt jogokra és kötelezettségekre is azzal, hogy a jogutódlás tényéről Fejlesztő köteles jogutódját tájékoztatni. Amennyiben Fejlesztő jelen pontban foglalt kötelezettségét elmulasztaná, úgy ezért teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik az Önkormányzat irányában.

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

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

- 10.1 Tulajdonos és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltokról.
- 10.3 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.

10.4 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, vagy egyéb szerződésszegő magatartást tanúsít, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Fejlesztő kijelenti, hogy magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Szerződő Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a

tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.

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

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

Pécel, 2024. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

Kármel Pütkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Fejlesztő, Tulajdonos

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2024.

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom: Pécel, 2024 hó napján.

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13, bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), továbbiakban: „**Önkormányzat**”, vagy „**Megrendelő**”, másrésztől

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

(székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., adószám: 18702374-1-13, statisztikai számjele: 18702374-9491-555-13, nyilvántartási szám: 00016/2012, képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor), mint fejlesztő - a továbbiakban: „**Finanszírozó**” –, harmadrészt az

APERTE STUDIO Terület-és Településügyi Korlátolt Felelősségű Társaság

(Cg.: 01-09-375351, adószám: 28820866-2-41, székhely: 1031 Budapest, Városház köz 6. III/11., képviseli: Kovács Beáta ügyvezető), mint tervező – a továbbiakban: „**Tervező**”, (a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

PREAMBULUM

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tervezési feladat ellátása a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) 111. § r) pontja szerinti kivételi körbe tartozik.

1. A szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Megrendelő és Finanszírozó egymással településrendezési szerződést (továbbiakban: „**Településrendezési Szerződés**”) kötöttek az *1. sz. mellékletben* meghatározott Fejlesztési Terület szabályozása tárgyában. A Településrendezési Szerződés értelmében Pécel Város helyi építési szabályzatának (továbbiakban: „**HÉSZ**”) Településrendezési Szerződés szerinti eseti módosításának költségeit Finanszírozó köteles viselni.

Felek megállapodnak abban, hogy Megrendelő megrendeli, Tervező elvállalja a Fejlesztési Terület tekintetében a Településrendezési Szerződésben meghatározottak *szerint a HÉSZ módosításának elkészítését*, Finanszírozó költségviselése mellett, az *1. sz. mellékletben* meghatározott tartalommal.

2. A rendezéssel érintett területet (a HÉSZ módosítás területét) az *1. mellékletben* szereplő ábra határozza meg, alapvetően a Fejlesztési Terület jelenti.
3. **A HÉSZ módosítás tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (Tr.) alapján az *1. sz. melléklet* határozza meg. A HÉSZ módosítás **egyeztetés eljárási rendjét** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.), a tervezet egyeztetése a TTr. egyszerűsített eljárás szabályai szerint történik.**
4. Az *1. pont* szerinti településrendezési eszköz elkészítése, a tervezés a Megrendelő TTr. 61. § szerinti tervezési folyamat megindításának eredményeképpen beérkező teljeskörű adatszolgáltatás Tervezőnek történő hiánytalan átadásával kezdődik.

A HÉSZ módosítás tartalmi elemei a Tr. figyelembevételével az *1. sz. melléklet* szerint kerülnek kidolgozásra, az elfogadásához szükséges tartalommal, tartalmi mélységben ezen belül a főépítési feljegyzésben foglalt tartalmi elemek alapján a településrendezési szakági munkarészek, és – amennyiben indokolt - a településtervezési feladathoz kapcsolódó szakági munkarészek elkészítésére kerül sor.

5. A tervdokumentáció szállításának helye: a Megrendelő székhelye. A teljesítés határideje: a 2. sz. *melléklet* szerint.
Tervező jogosult a megjelölt határidők előtt is teljesíteni, ebben az esetben a Megrendelő köteles a tervdokumentációt átvenni. Megrendelő az átvett tervdokumentációt az átvételtől számított 5 napon belül szakmailag ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül.
6. A tervezési díjat a 2. sz. *melléklet* tartalmazza. Felek tényként rögzítik, hogy előreláthatóan nem szükséges, ezért a tervezési díj nem tartalmazza a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére vonatkozó díjat. Amennyiben a környezeti vizsgálati eljárásban az érintett szervek valamelyike szükségesnek találja a környezeti értékelés elkészítését, és a vonatkozó egyeztető tárgyalás nem eredményes, a környezeti értékelés elkészítésére vonatkozó díj önálló megbízás keretében kerül meghatározásra. A tervezési díj nem tartalmazza továbbá örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének a díját.
- A tervezési díj a Tervező teljesítésének, részteljesítésének Megrendelő által történő elismerésével válik esedékessé. Megrendelő az elkészült dokumentum átvételéről Finanszírozót köteles haladéktalanul tájékoztatni.
Megrendelő a szerződés (rész)teljesítésének elismeréséről (teljesítésigazolás) vagy az elismerés megtagadásáról a Tervező (rész)teljesítésétől vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozik.
7. A szerződésszerű (rész)teljesítést követően az ellenszolgáltatás teljesítése átutalással történik. Tervező a teljesítést elismerő nyilatkozat alapján a tervezési díj összegéről számlát állít ki, amelyet Finanszírozó az átvételtől számított 15 napon belül egyenlíti ki oly módon, hogy az összeget átutalja a Tervezőnek a számlában megjelölt számlaszámára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén Finanszírozó a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni a Tervezőnek.
8. Tervező a tervdokumentációt a hatályban lévő és a tervezésre vonatkozó előírások (szabvány, szabályzat stb.) figyelembevételével készíti el. A szabványok, szabályzatok, hatósági előírások stb. tervezés során történő esetleges megváltoztatása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Tervező a tervdokumentációt az új előírások rendelkezéseinek megfelelően dolgozza át. Ebben az esetben a Tervező akkor jogosult a változtatásból eredő díjazásra és a teljesítési határidő módosítására, ha a tervdokumentáció módosítására a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárás lezárását követően kerül sor.
9. A TTr. szerinti véleményezési eljárás során a szakhatóságok, államigazgatási szervek részéről szükségesnek vélt további egyeztetéseket a Tervező köteles lefolytatni, amennyiben indokolt a Megrendelő közreműködésével.
10. Megrendelő adatszolgáltatásként a teljesítésekhez szükséges adatokat jelen szerződés 1. sz. *mellékletében* részletezettek szerint Tervező rendelkezésére bocsátja. Amennyiben a tervdokumentáció elkészítéséhez jelen szerződésben nem részletezett egyéb adatszolgáltatás, vagy intézkedés válik szükségessé, Megrendelő a Tervezőtől kapott felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg a szükséges intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.
11. Megrendelő és Finanszírozó jogosult a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a Tervező kezdeményezésére és értesítésére konzultációkon, tervbírálókon részt venni és az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni.

12. A felhasználás joga

- 12.1 A Tervező által elkészített mű a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szt.) 1.§ (2) bekezdése k) pontja értelmében szerzői jogvédett. A Tervező az Szt. 4.§ (1) bekezdése és 30.§

- (1) bekezdése alapján a szerzői joggal kapcsolatos vagyoni jogok jogosultjának tekintendő a fenti szellemi alkotások vonatkozásában.
- 12.2 Jelen szerződés alapján minden további feltétel bekövetkezése nélkül a Tervező által elkészített tervdokumentáció beszerzés és/vagy közbeszerzés kiírásához korlátlanul felhasználható.
- 12.3 Jelen szerződés alapján elkészült tervek tulajdonjoga a Megrendelő általi átvétellel és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetésével a Megrendelőre száll át és azok felhasználási jogát is megszerzi.
- 12.4 Tervező jelen szerződés aláírásával az Szjt. 43.§ (1) bekezdésének megfelelően abszolút kizárólagos felhasználási engedélyt ad a tervek Megrendelő általi átvételét és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a Megrendelőnek a jelen szerződésben meghatározott tervezési munkákra vonatkozóan.
- 12.5 Tervező jelen szerződés aláírását követően további felhasználási engedélyt nem adhat a tervdokumentáció felhasználására.
- 12.6 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Megrendelő jelen szerződés aláírásával jogot szerez arra, hogy a felhasználási engedély keretein belül Megrendelő a tervek Megrendelő általi átvételét és Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a felhasználás jogát részben, vagy egészben harmadik személyre (személyekre) átruházhatja és az őt megillető felhasználási engedély keretein belül harmadik személynek felhasználási engedélyt szabadon adhat (Szjt. 46.§(1) bekezdés).
- 12.7 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a felhasználási engedély kiterjed a mű átdolgozására és többszörözésére is (Szjt. 47. § (1) bekezdés).
- 12.8 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a mű többszörözésére adott engedély a Megrendelőnek jogot ad arra, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja (Szjt. 47. § (2) bekezdés).
- 12.9 A felhasználási szerződés alapján megadottnak kell tekinteni a Tervező hozzájárulását ahhoz, hogy a Megrendelő a mű tartalmáról a felhasználás céljának megfelelő módon a nyilvánosság számára tájékoztatást adjon (Szjt. 10. § (3) bekezdése).
- 12.10 Felek kijelentik, hogy a tervezési díj magában foglalja a szerzői jogdíjakat.
- 12.11 Megrendelő hozzájárul, hogy a tervet Tervezői referenciái között szerepeltesse.
13. Tervező a Megrendelő és Finanszírozók által szolgáltatott adatokat és információkat köteles bizalmasan kezelni és azokat más célra, mint a Megrendelő által megrendelt szolgáltatás csak a Megrendelő írásos hozzájárulásával használhatja fel, kivétel a Tervező által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk, illetve információ-rendszer.
A tervek munkaközi anyagai, munkapéldányai és tervezetei üzleti titokként kezelendők, azok tartalma nem hozható nyilvánosságra, nem adható át harmadik személy részére csak a Szerződő Felek hozzájárulása esetén, vagy jogszabályban meghatározott esetekben.
Az elkészült tervek és dokumentációk egyeztetési példányai nyilvánosak. A nyilvánosságra hozott anyag nem tartalmazhat a jogszabály vagy a Megrendelő és Finanszírozók által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat.
14. A Tervező jogosult altervezők, teljesítési segédek igénybevételére, de az igénybevett altervezőért, teljesítési segédért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.
15. Tervező köteles a Megrendelőt és Finanszírozót tevékenységéről és a tervezés menetéről kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy közreműködésének igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények a tervek módosítását teszik indokolttá. A Tervező köteles tájékoztatni a Megrendelőt az általa kezdeményezett egyeztetések, állásfoglalások eredményéről.
16. Megrendelő a szerződéstől bármikor elállhat, illetőleg a szerződést felmondhatja, köteles azonban minden tőle telhetőt megtenni, hogy a lehető legrövidebben időn belül új Tervezőt biztosítani a jelen szerződés szerinti feladatok ellátáshoz, valamint a tervkészültségi állapotnak megfelelő teljesítési igazolás kiállítására, illetőleg a részteljesítés tervezési díját Finanszírozó köteles Tervező részére megfizetni.

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

18. Kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Finanszírozók részéről: Matécsa Zoltán
tel:
e-mail:

Megrendelő részéről: Bene Attila főépítész
tel:
e-mail:

Tervező részéről: Kovács Beáta vezető településrendező tervező
tel:
e-mail:

19. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Finanszírozó és Tervező kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák. Finanszírozó és Tervező tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról az Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Finanszírozó és Tervező tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, az Önkormányzat jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a szerződés teljesítésére még nem került sor a szerződéstől eláll.

20. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseire – az irányadók.

Felek jelen szerződést akaratak kölcsönös és egybehangzó kifejezéseiként – a szerződés áttanulmányozása, értelmezése és megértése után –, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2024.

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Finanszírozó

Aperte Studio Kft.
Képv.: Kovács Beáta
ügyvezető
Tervező

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

Pénzügyileg ellenjegyezte:

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Finanszírozó

Aperte Studio Kft.
Képv.: Kovács Beáta ügyvezető
Tervező

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

1. SZ. MELLÉKLET

ADATSZOLGÁLTATÁS:

- ⇒ Rendezési, fejlesztési meghatározó elképzelések, döntések, tervek (Finanszírozó, Megrendelő)
- ⇒ HÉSZ megalapozó, helyzetelemző és helyzetértékelő vizsgálati munkarészei (Megrendelő)
- ⇒ HÉSZ digitális Mapinfo állománya (Megrendelő)
- ⇒ Településfejlesztési Koncepció és Kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (honlapról letölthető)
- ⇒ A tervezési terület digitális alaptérképe, a feladat elvégzéséhez szükséges térségi területi adatok, a TTr. 61. § - a szerinti eljárási szakaszban beérkezett adatok, hiánytalanul (Megrendelő)

A TERVEZÉSI MUNKA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK ELKÉSZÍTÉSE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt alátámasztó javaslatok kidolgozása, a rendezési feladatnak megfelelő tartalmi elemekkel és részletezettségű tartalmi mélységben, a szükséges szakági munkarészek elkészítésével, a főépítési feljegyzésben foglaltak szerint.

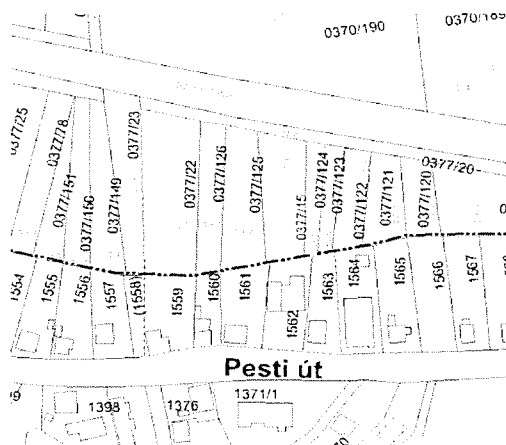
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELKÉSZÍTÉSE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. mellékletében részletezett tartalmi követelmények szerinti munkarészek kidolgozása.

- ⇒ Szabályozási terv (részletezettsége $M=1:1000$ léptékben, végső papír alapú dokumentálás $M=1:2000$ léptékben)
- ⇒ Rendelet-tervezet (a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendeletnek megfelelően)

Fejlesztési Terület: Pécel,

- a) 0377/15 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1401 m² alapterületű ingatlan,
- b) 0377/22 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 2253 m² alapterületű ingatlan,
- c) 0377/124 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 465 m² alapterületű ingatlan,
- d) 0377/125 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan,
- e) 0377/126 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan,
- f) 1559 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 959 m² alapterületű ingatlan,
- g) 1560 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 477 m² alapterületű ingatlan
- h) 1561 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 878 m² alapterületű ingatlan,
- i) 1562 helyrajzi számú, kivett üzlet, műhely, udvar megnevezésű, 948 m² alapterületű ingatlan,
- j) 1563 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 750 m² alapterületű ingatlan



Fejlesztés: a Fejlesztési Területen a tervezett építési telek és telek kialakítását (telekalakítás, belterületbe vonás) követően, közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek létrehozása, melynek keretében egy 500-600 főt befogadó közösségi tér - amely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmas -, továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház megvalósítása, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció megjelenítése, illetőleg mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér létrehozása.

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Finanszírozó

Aperte Studio Kft.
Képv.: Kovács Beáta ügyvezető
Tervező

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

Tervezési feladat:

A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztési Terület a TSZT-ben teljes egészében beépítésre szánt Vt. jelű településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben **Vt-SZ/6 jelű építési övezetbe sorolása szükséges** az alábbi övezeti paraméterekkel azzal, hogy a Fejlesztési Terület **belterületbe kerül**:

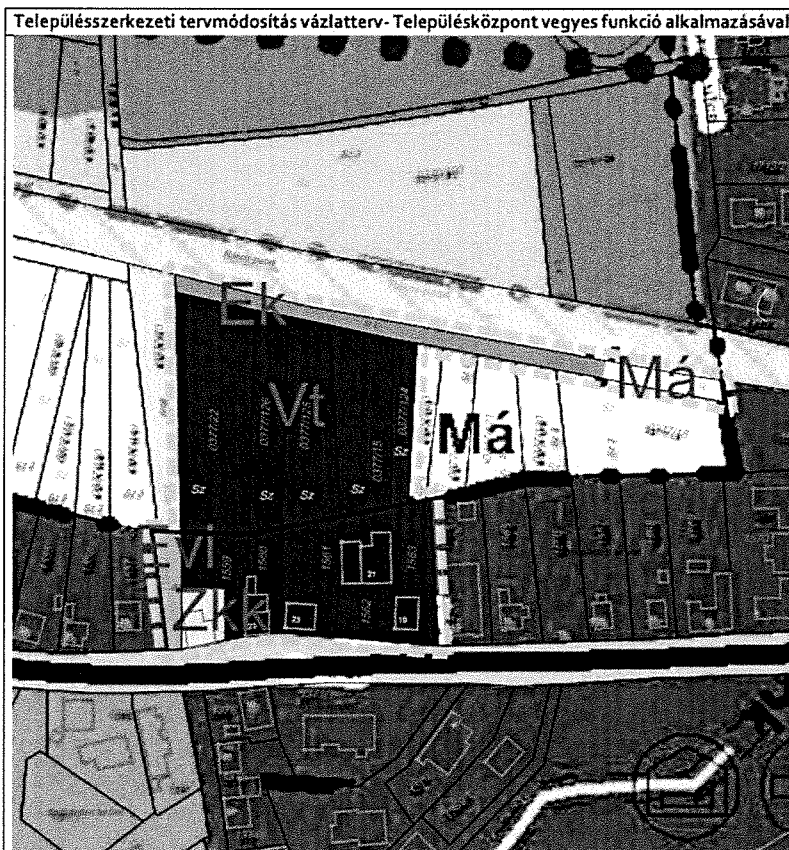
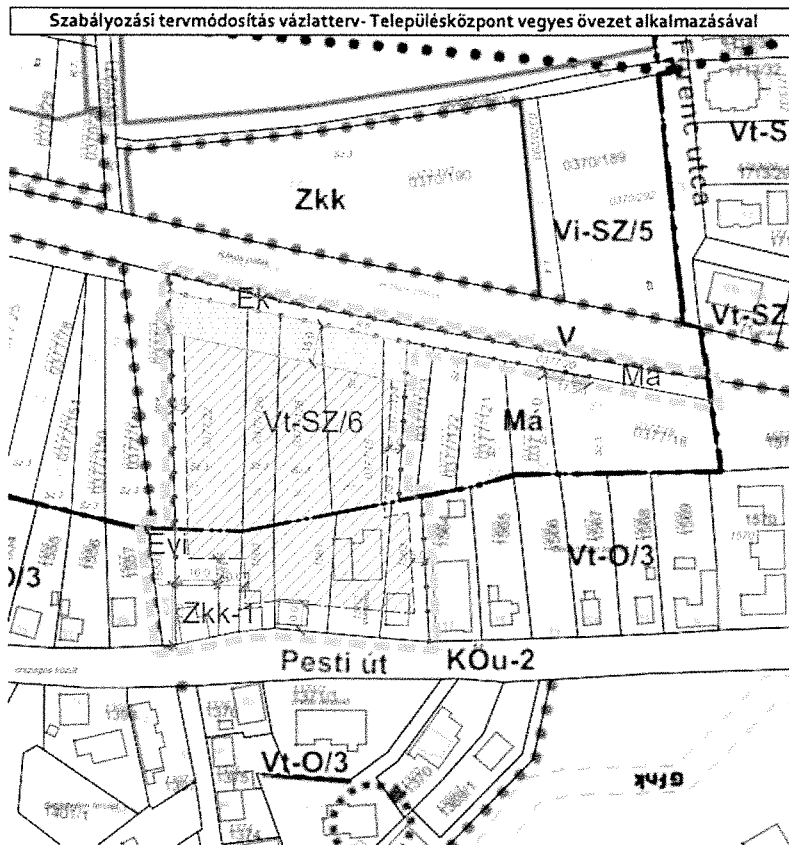
„43.§

- (5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- (6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

| | A | B | | C | D | E | | F | G | H | I |
|----|----------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|---|
| 1. | építési övezet | telekalakítás | | beépítési mód | építmények elhelyezése | | | | építmények, épületek | | |
| | | legkisebb kialakítható | | | legnagyobb beépítettség (%) | | legkisebb zöld felület (%) | legnagyobb épületmagasság (m) | szint-területi mutató | | |
| | | terület (m ²) | szélesség (m) | | terep-szint felett | terep-szint alatt | | | | | |
| 7. | Vt-SZ/6 | 2000 | --- | Szabadon-álló | 40 | 30 | 15 | 10,0 | 2,4 | | |

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 1631,25 m²), zöldterületet és vagy erdőterületet – kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén. Továbbá a fejlesztési területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. A fejlesztési területen belül szükséges kijelölni a Zkk közkert területet a fejlesztő által is támogatott Pesti úthoz kapcsolódóan a zöldterület (közkert) közterületi kapcsolatának biztosítása miatt 327 m² - en. A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása javasolt. A BATrT-nek való megfelelés érdekében, további módosítási javaslat: - a 1558 hrsz.-ú kivett árok Vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása, és - a 0377/20 hrsz-ú telek (1281 m²) terület egy részének Mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közjóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása.



2. SZ. MELLÉKLET

A TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK, SZÁLLÍTANDÓ PÉLDÁNYSZÁMOK, TERVEZÉSI DÍJ

| MUNKARÉSZ | Tervezési idő | Tervezési díj |
|---|--|----------------------|
| 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS DOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE 1 digitális példányszámban | <i>a szerződés aláírását követően a teljeskörű adatszolgáltatás beérkezésétől számított 30 munkanap</i> | 1 800 000,- Ft + Áfa |
| 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSRE egyeztető tárgyaláson való részvétel 1 digitális példányszámban | <i>a partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló képviselő-testületi döntés átvételétől számított 10 munkanap</i> | 800 000,- Ft + Áfa |
| 3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JÓVÁHAGYÁSHOZ 1 digitális példányszámban | <i>a záró szakmai vélemény átvételétől számított 10. munkanap</i> | - |
| 4. JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIHIRDETÉSHEZ 1 digitális példányszámban, 2 papír alapú példányban | <i>a döntések (határozat és rendeletszám, jegyzőkönyvek) átvételétől számított 5 munkanap</i> | - |
| ÖSSZESEN: | | 2 600 000,- Ft + Áfa |
| <i>Környezeti értékelés készítése, amennyiben szükséges</i> | <i>alátámasztó munkarészként</i> | 800 000,- Ft + Áfa |
| <i>Örökségvédelmi hatástanulmány készítése, amennyiben szükséges</i> | | 500 000,- Ft + Áfa |

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

A

(1) Pécel, Pesti úton elhelyezkedő területeket érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka tervtartalmi követelményei –

érintett terület: a Pécel, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126, helyrajzi számú ingatlanok

valamint

(2) Pécel Város több részterületét érintően a HÉSZ átfogó módosítása az előírt előkert méretek felülvizsgálata és az „Újtelep 1 völgy” területén a HÉSZ övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata

(3) Pécel, Kossuth Lajos utca, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó előírások felülvizsgálata

(4) Pécel, Pesti út 31., 1590 helyrajzi számú ingatlan, továbbá Pesti út 37-35-33. szám alatti, 1587, 1588, 1591/1, 1591/2, 1705/1, 1692 helyrajzi számú ingatlanok szabálytalan beépítésének a hatályos HÉSZ előírásainak történő megfeleltetése és a 0315/10 helyrajzi számú külterületi ingatlan övezetének megváltoztatása

(1) TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

| Munkarész | szükséges |
|---|-------------|
| 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTÁRÁS – HELYZET-ELEMZÉS | igen |
| a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok | nem |
| b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések | igen |
| c) Területrendezési követelmények | igen |
| d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése | igen |
| e) A település demográfiai helyzete | nem |
| f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások | igen |
| g) A település gazdasága | nem |
| h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés | nem |
| i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat | igen |
| j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata | igen |
| k) Környezetiállapot-jellemzők | igen |
| l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat | nem |
| m) Közlekedés | igen |
| n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás | igen |
| o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | nem |

| | |
|--|-------------|
| | |
| 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ | igen |
| a) Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése | igen |
| b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása | nem |
| c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek térképi lehatárolása | nem |
| d) A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép) | nem |
| e) Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása | nem |

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

| Munkarész | szükséges |
|---|----------------|
| 3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT | igen |
| a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása) | igen |
| b) Településrendezési javaslat | igen |
| c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére | nem |
| d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás | igen |
| e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat | igen |
| f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) | igen |
| g) A módosítással érintett területek bemutatása | igen |
| h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása | igen |
| i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang vizsgálata | nem |
| j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye | igen |
| k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni. | döntés szerint |

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

Tervi munkarészek:

| Munkarész | szükséges |
|--|-------------|
| 4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei | igen |
| a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei | igen |
| b) Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei | igen |

A feljegyzést készítette:



.....
Bene Attila
főépítész