

a 63/2024. (III. 28.) Kt. határozat
1. melléklete

PÉCEL VÁROS

Telepítési tanulmányterv

a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22, 0377/126, 0377/125,
0377/15, 0377/124, hrsz-ú. területeire vonatkozóan
- Előterjesztési dokumentáció -

Megrendelő:

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
2119 Pécel, Pesti út 54.



2023. november hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v.	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés :	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Mándi József</i>
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS.....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK	9
5. BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV.....	13
6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE	14
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	20
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	21
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	21
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA)	27
11. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	31
1. MELLÉKLET: PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA HATÁROZATAI.....	33
2.MELLÉKLET: POLGÁRMESTERI DÖNTÉS	40
3.MELLÉKLET: KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓK NYILATKOZATAI	41
4.MELLÉKLET: TERVEZETT BEÉPÍTÉS MUNKAKÖZI VÁZLATTERVE	44
5.TULAJDONI LAPOK	45

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát a Pécel Város 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz-ú. terület településközpont vegyes fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszközök módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a Kármel Pünkösdi Gyülekezet, mint a terület tulajdonosai megbízásából, a 2023. márciusában kötött tervezési szerződés alapján állítottuk össze, mely a 2020 évben készült tanulmány hatályos jogszabályok alapján átdolgozott verziót tartalmazza.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A jelenlegi mezőgazdasági övezeti (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. és településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) övezeti besorolású területen a vegyes funkciók (környezetre jelentős hatást nem gyakorló közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek) melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél.

A gyülekezet terve, hogy a fejlesztési területen egy épülettömbben kíván megvalósítani egy 500-600 főt befogadó közösségi teret, mely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmasak. Továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció is megjelenik.

Mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér is a tervek között szerepel. Ezen funkciók és építmények megvalósítása telekegyesítéssel egyetlen telken tervezett.

Ezen belül vizsgálandó:

- vizsgálandó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve
- vizsgálandó a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén.
- vizsgálandók a településrendezési és környezeti adottságok és igények

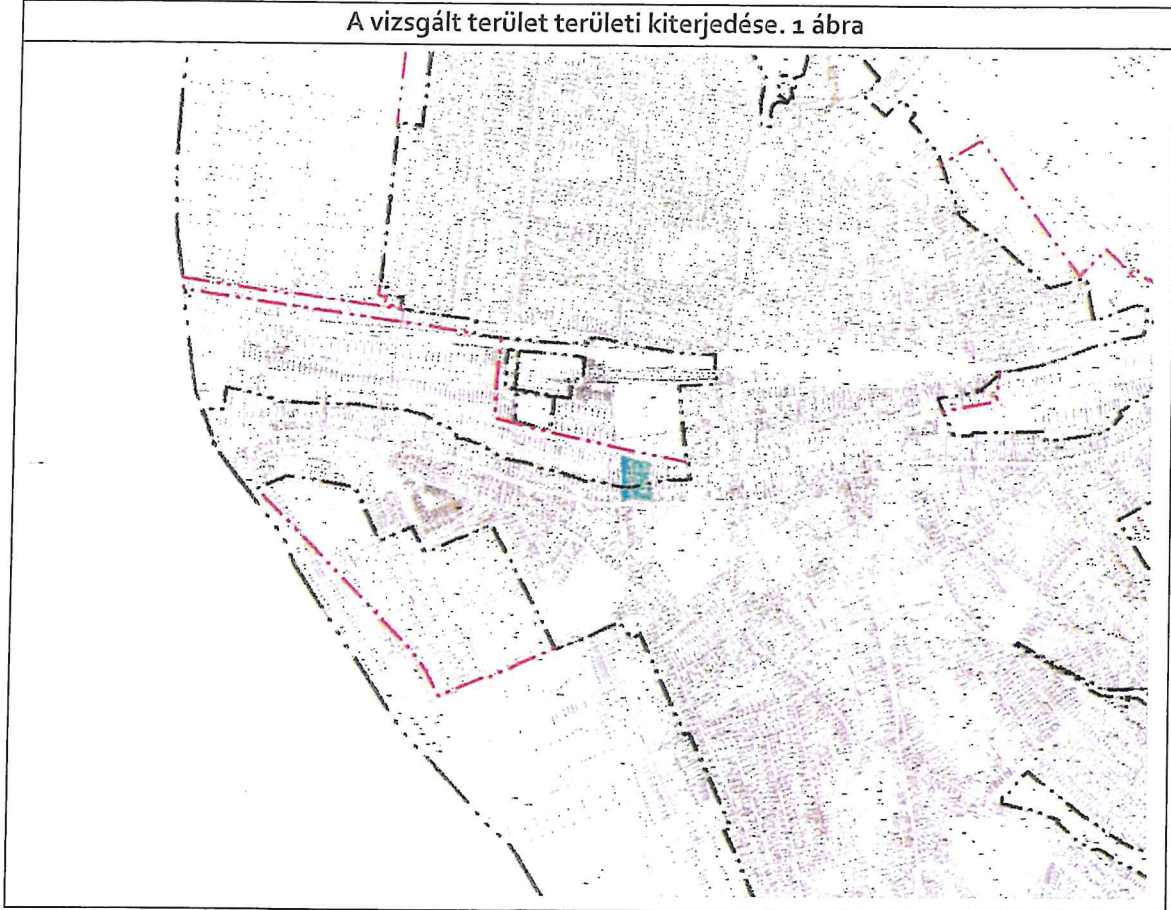
A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.-ú Vt-O/3 övezeti besorolású területen ma is biztosítják a fejlesztési elképzeléseket, funkciókat, de a területi kiterjedésük és az építési paraméterek módosításra szorulnak.

A 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz. telkek egyesítésével a tervezett funkciók megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja a területet.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz. területre vonatkozóan.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1 ábra



3. A terület rövid bemutatása

A tervezési terület a péceli Pesti út északi oldalán jelenlegi *általános mezőgazdasági és településközpont* vegyes területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
1559	959 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	
1560	477 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/2 Vízváry Attila, 1/2 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	
1561	878 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	
1562	948 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett üzlet, műhely, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	
1563	750 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	VezetékJog: 1 m ² nagyságú területre
össz:	4012 m²			
0377/15	1401 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján 0377/15, szántó 3, 1401 m ² , - határozat kivett sportpályára
0377/22	2253 m ²	területfelhasználási és	legelő 4	Pest Megyei

		övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján kivett parkoló 0377/22, legelő 4, 2253 m ² , - határozat kivett parkolóra
0377/124	465 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján 0377/124, szántó 3, 465 m ² , - határozat kivett sportpályára
0377/125	1376 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	legelő ₄ tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján kivett parkoló 0377/125, legelő 4, 1376 m ² , - határozat kivett parkolóra
0377/126	967 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	legelő ₄ tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pütkösdi Gyülekezet	Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozata alapján kivett parkoló 0377/126, legelő 4, 967 m ² , - határozat kivett parkolóra
	6462 m ²			

Jelenleg minden fent nevesített ingatlan a Kármel Pütkösdi Gyülekezet tulajdonában van. A 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 hrsz-ú területek művelésből való kivonásukat és kivett beépítetlen területkénti belterületbe vonását (végleges más célú hasznosítás) kezdeményezi a Kármel Pütkösdi Gyülekezet!

PEST MEGYEI KORMÁNYIHIVATAL GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA az alábbi változásokhoz járult hozzá: (Lásd: 1 melléklet szerint)

0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok területéből összesen 2518 m² térmértékű, 6,28 Ak értékű 3. minőségi osztályú szántó és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára.

Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 4.) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok teljes területének, 4596 m² térmértékű, 1,10 Ak értékű 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára.

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi ortofoto mutatja be (2. ábra):



A vizsgált területek 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. -ú jelenleg beépítetlen kivett sportpálya és parkoló területe összesen 6462 m² tulajdoni lap szerint, alaptárképen 6525 m²-en, és a településközpont vegyesterületbe tartozó (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz-ú területen, mintegy 4012 m² tulajdoni lap szerint, alaptárképen 4090 m²-en beépített vegyes funkciójú (lakóházak, üzlet, műhely) épületek találhatóak.

Telekterületek összesen: 10474 m² tulajdoni lap szerint, alaptárképen 10615 m²-en

A továbbiakban a térkép szerinti méretekkel kalkulálunk.

A Pesti út és a Rákos patak között lévő terület fejlesztésénél figyelembe veendő, mind a Pesti úti forgalom, mind a Rákos patakon végig húzódó ökológiai folyosó területe, mely természetvédelmi szempontból befolyásolja a területfejlesztést.

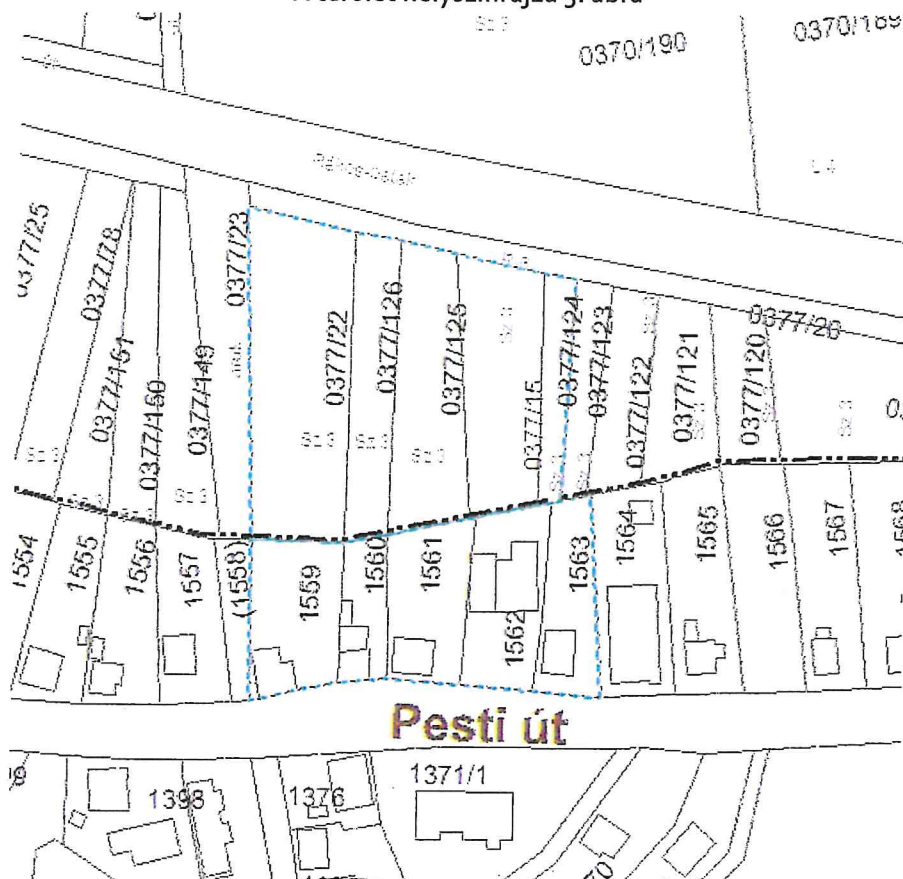
Adottságait tekintve a vegyes fejlesztési szándék (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából minimális beavatkozást igényel.

A hatályos településrendezési eszközök a terület K és NY-i határában lévő területeket Vt településközpontivegyes és általános mezőgazdasági területbe sorolta, vagyis a tervezett

közösségű célú fejlesztés a településközpont vegyes területfelhasználásba illeszthető a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szabályait figyelembe véve.

Habár a terület elhelyezkedése optimális, a településközpont vegyes funkcióhoz kötött területfejlesztés a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 hrsz. -ú területre történő kiterjesztése, mezőgazdasági övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

A terület helyszínrajza 3. ábra



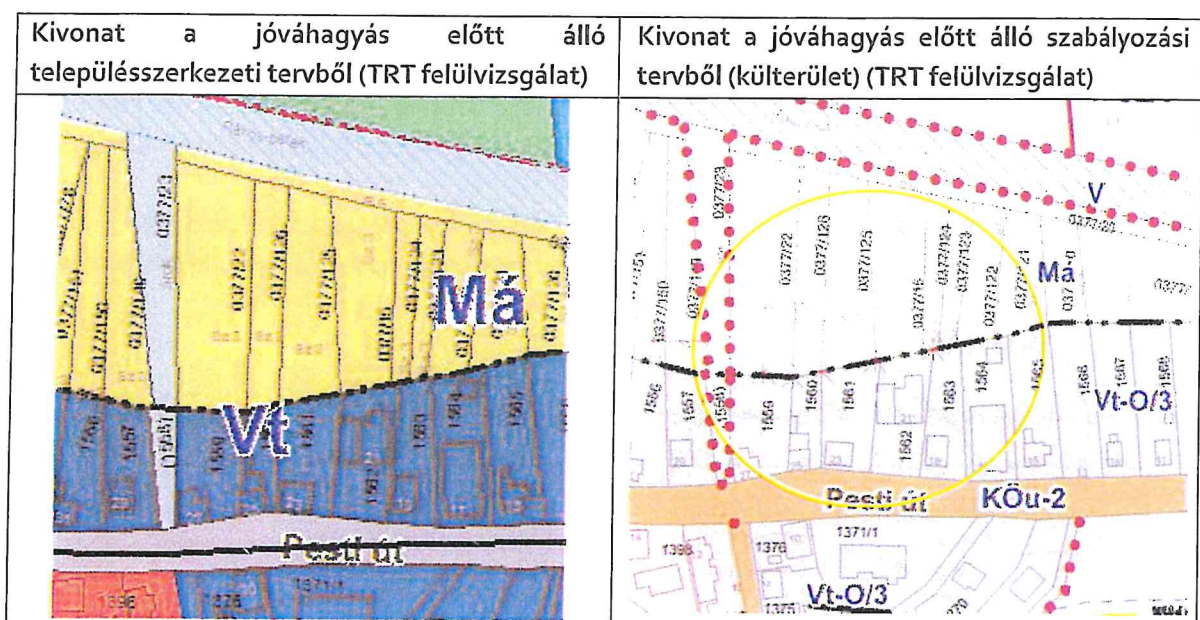
4. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 20/2022. (X.18.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról



Az ingatlantulajdonos Kármel Pütkösdí Gyülekezet jelezte Pécel Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a közösségi fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolásba kerüljön a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.

A hatályos HÉSZ Má és Vt-O/2 övezeteire vonatkozó előírásai

„59. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 50 m-en belüli teleksávbán kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén, figyelembevéve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(9) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,

b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű."

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3	Má	50000	3%	4,5m(lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	

Településközpont vegyes övezetre vonatkozó előírások:

43. § (1) A Vt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-áig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető, az általános előírások figyelembevételével. A telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(3) Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3, Vt-SZ/4 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
4.	Vt-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7

A hatályos HÉSZ mezőgazdasági és településközpont vegyes területre vonatkozó egyéb előírások:

„16.§

- (8) Az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m², a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m² telekterületig vonható össze telkek.
- (9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhoz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

30.§

- (8) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 m-en belül épület nem építhető, a telek ezen 10 m-es szélességében - kivétel a patak kezelési sávját - kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
- (9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.
- (10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.
- (11) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal
- a) legfeljebb 2 m magas és
- b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.
- (12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.
- (13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.
- (15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.
- (16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.
- (17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.
- (23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

- (24) A közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.
- (25) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (26) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;

b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;

c) új épület előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;

d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;

(2) Az oldalkert szélessége:

a) szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik;

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

Mezőgazdasági területre vonatkozó előírások

59.§

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés,) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik figyelembe véve a 1. mellékletének 3.3. táblázatában meghatározott építési paramétereket.

(1) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A mezőgazdasági területekre vonatkozó építési előírások:

a) A Rákospatak menti területek telkein, a patak partélétől számított 50 méteren belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

b) A mezőgazdasági övezetekben a minimálisan kialakítható teleknagyság megegyezik az övezetben előírt minimálisan beépíthető telek nagyságával kivéve telekegyesítés és telekhatárrendezés esetén, figyelembevéve a 16.§ (10) bekezdésének előírásait.

c) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m² -t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület minimum 40 m². Lakóépület önállóan nem

létesíthető. Lakó elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

- d) A mezőgazdasági övezetekben egy-egy épület területe max. 500 m² lehet.
- e) A közterületi telekhatártól 10,0 méteres sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- f) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (pl. siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(3) Az **Má jelű általános mezőgazdasági** övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) Az övezetben a központi belterület körüli 100 méteres területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el.
- b) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű.

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazd.)	----	

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz területre vonatkozó mezőgazdasági területi besorolás a közösségi vegyes funkció lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

5. Beépítési vázlaterv

Az építési paraméterek kialakításához készített vázlaterv a nagyságrendek és arányok érzékeltetése céljából. A területen belüli épület és egyéb funkciók helye az övezeti előírásnak megfelelően a településképi irányelvek alapján változtatható. Javasolt főépítész konzultáció segítségével alakítható. (Lásd: 4. melléklet: tervezett vázlaterv)

Telekterület:	10615 m ² 4090 m ² már Vt övezetbe tartozó területrész 6525 m ² Má övezetbe tartozó telekrész
Telekhatárrendezés után kialakuló 2 db telek:	327 m ² es közkert terület 6525+3763 m ² = 10288 m ² es Vt településközpont vegyes terület

6. Vizsgálat és a javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés igénye

Közúti közlekedés

A terület közúti kapcsolatát a Pesti út, a 3103 jelű országos közút biztosítja. A Pesti út belterületi szakaszán a területnek több közúti kapcsolata van a meglévő telekosztásnak megfelelően. Az út 2x1 sávú a terület előtt levő autóbussz megállóknak nincsenek öbölbe helyezve.

Javaslat: A terület megközelítését biztosító Pesti út 2x1 sávú keresztmetszete a kötöttségek miatt nem változik. A beépítés közúti kapcsolatát elsődlegesen a telek nyugati határánál javasoljuk kialakítani.

A terület északi határán a térségben tervezett hosszútávú fejlesztések megközelítésére közút kialakítása javasolt a Rákos patak déli oldalán, mely fejlesztést a jelen tervezés során a településrendezési munkarészben javasolt telek be nem építhető telekrészeként javasolt meghatározni. A javasolt 2x1 sávú kiszolgáló út közterületi szélessége (kerékpárutat is figyelembe véve) 14 m.

Közösségi közlekedés

A Pesti úton közlekedő 169 BKK járat jó kapcsolatot biztosít, megállója a terület előtt van. A terület közösségi közlekedési kapcsolata megfelelő, nem változik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet kiépített kerékpáros infrastruktúra jelenleg nem érinti.

A gyalogos közlekedés a Pesti úti, nem megfelelően kiépített járdán bonyolódik le. Az autóbussz megállóknak utasforgalma miatt a Pesti utat keresztező kijelölt gyalogos átkelőhely jelzőlámpás szabályozású.

A Rákos patak mentén országos jelentőségű kerékpáros útvonal kialakítása szerepel a magasabb szintű tervekben, ennek megvalósítása a terület északi határán javasolt közterületen biztosítható. A Pesti út menti gyalogos járda kiépítése szükséges 2 m szélességben.

Parkolás

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

A területen elhelyezendő funkciók parkolási igényét a legnagyobb látogatottságú 5-600 férőhelyes rendezvényterem határozza meg. Ehhez OTÉK szerinti max. 120 férőhelyes parkoló létesítendő. Az egyéb funkciók részben eltérő időben igényelnek parkolót (óvoda), részben a közösségi funkciókhoz kapcsolódnak (vendéglátás) így külön parkolóigényük nincs.

Az OTÉK (253/1997. számú Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) részletesen szabályozza az egyes közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységekhez építendő parkolóhelyek számát, a település mérete és a vonzott forgalom függvényében.

OTÉK SZERINT SZÜKSÉGES SZEMÉLYAUTÓ PARKOLÓMENNYISÉG

rendeltetés	számítás alapján	minimális parkolómennyiség	számítás módja	busz Parkoló
vendéglátás	fogyasztó tér területe (terasszal, kerthelyiséggel)	minden megkezdett nettó 5 m ² után 1 db	nettó m ² /5	minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell
kulturális, szórakoztató intézmény (színház, mozi, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté)	férőhelyek száma	minden megkezdett 5 férőhelye után 1 db	férőhely/5	
bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	rendeltetési egység területe	foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	nettó m ² /20	
jelentős zöldfelületű közösségi funkció (állatkert, növénykert, temető, park)	rendeltetési egység területe	minden megkezdett 500 m ² után 1 db	terület m ² /500	

Közművesítési adottságok, javaslat:

Közműellátás és elektronikus hírközlés

Pécel város belterületén a Pesti út 19-27 és a Rákos patak közötti telkek összevonásával közösségi és szolgáltató funkciójú beépítést terveznek. A telkek nagyobb (6525 m²) része jelenleg mezőgazdasági övezetbe tartozik, míg a kisebb (4090 m²) része településközpont vegyes övezetben van. A telkek tervezett hasznosításához egységesen településközpont vegyes övezetben kell lennie a területnek, amihez a város településrendezési eszközeit is módosítani szükséges.

A tervezett funkciók a teljes közműellátás biztosítását igénylik.

Az érintett területet közműnyomvonal nem érinti, csak a telkeken található épületek közműbekötései vannak. A vizsgált területet érinti a vízbázisvédelmi védőterület, így a keletkező csapadékvíz kezelése figyelmet igényel.

A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A már jelenleg is beépítésre szánt területen a teljes közműellátás biztosított

A tervezett funkciók megvalósulása esetén, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	szennyvíz	villamos energia	termikus igény
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW
5	4	115	125

A várható igények a városi közműhálózatokról várhatóan biztosíthatóak lesznek, bár az igényelt kapacitásokra esetleg közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti. Fontos megjegyezni, hogy az érintett telkek jelenleg is rendelkeznek bizonyos mértékű közműkontingensekkel, amit – az adásvételi szerződésben rögzítettség esetén – az új telkek is megörökölt, így a közműfejlesztési hozzájárulás volumenét csökkenteni lehet vele.

A 2010/31/EU irányelv szerint 2020. december 31-ét követően csak közel nulla energiaigényű épület építhető. Közintézmények esetében a fenti dátumot 2018. december 31-i véghatáridőben jelölték meg. Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján közintézmények esetében 2019. január 1-jétől, egyéb épületek esetében pedig 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének.

Ez alapján a jelenleg tervezett épület energiaellátásában is hasznosítani kell a megújuló energiaforrásokat. A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap vagy a föld energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével. A megújuló energiahordozóval az energiatermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált energia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de a jogszabályokban előírt időszakon belül teljesíteni kell a megújuló energia részarányt, hogy a kormányrendeletnek megfeleljen az épület.

Vízellátás

A telkek a DPMV Zrt által üzemeltetett közüzemű vízhálózatához már kapcsolódik a meglévő épületek bekötésein keresztül. Mivel egy telken általában csak egy bekötést szeretnének a szolgáltatók fenntartani, ezért az egyik meglévő bekötés esetleges felbővítését érdemes megfontolni az új épület ellátása céljából. Az előzetesen becsült vízigény várhatóan biztosítható lesz a települési közhálózatról.

A DPMV 2022 májusában előzetesen nyilatkozott a fenti víz és szennyvízigény biztosítására, valamint hogy a szakembereink által számított 2700 l/perc tűzvíz szolgáltatás rendelkezésre áll. (lásd: 3.mellékletben)

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani. Ez már az épületgépészet szintjén megoldandó feladat.

Szennyvízelvezetés

A területen elválasztott csatornahálózat üzemel. A telkek meglévő szennyvízcsatlakozásai közül is az egyiket célszerű meghagyni az új épület számára.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A fejlesztési terület csapadékvizei eddig is főként a terület északi határánál haladó Rákos patakba jutottak, ami várhatóan a továbbiakban is fenntartható, de a terület burkoltsági arányának jelentős növekedése folytán záportározó elhelyezésére mindenképpen szükség lesz.

A csapadékvizek továbbszállítására korlátozott a lehetőség, így a helyi vízvizsztatásra, telken belüli műszaki megoldás alkalmazására fokozottabb figyelmet kell majd fordítani.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált igény a közterületi kiefeszültségű hálózatról esetleg biztosítható lesz, bár nem zárható ki a hálózatbővítés szükségessége, külön tekintettel arra, hogy a kötelező megújuló energiahasznosítás is valószínűleg valamennyi villamosenergia igénnyel jár.

Gázellátás

A meglévő épületek földgázbekötései közül az egyik várhatóan használható lesz esetleges felbővítést követően az új épület ellátásához. Az MVM nyilatkozata a 3. mellékletben található. A gázellátás megvalósítható, de a leágazás kapacitása nem elegendő, melynek fejlesztési költsége a gázigénylőt terheli.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

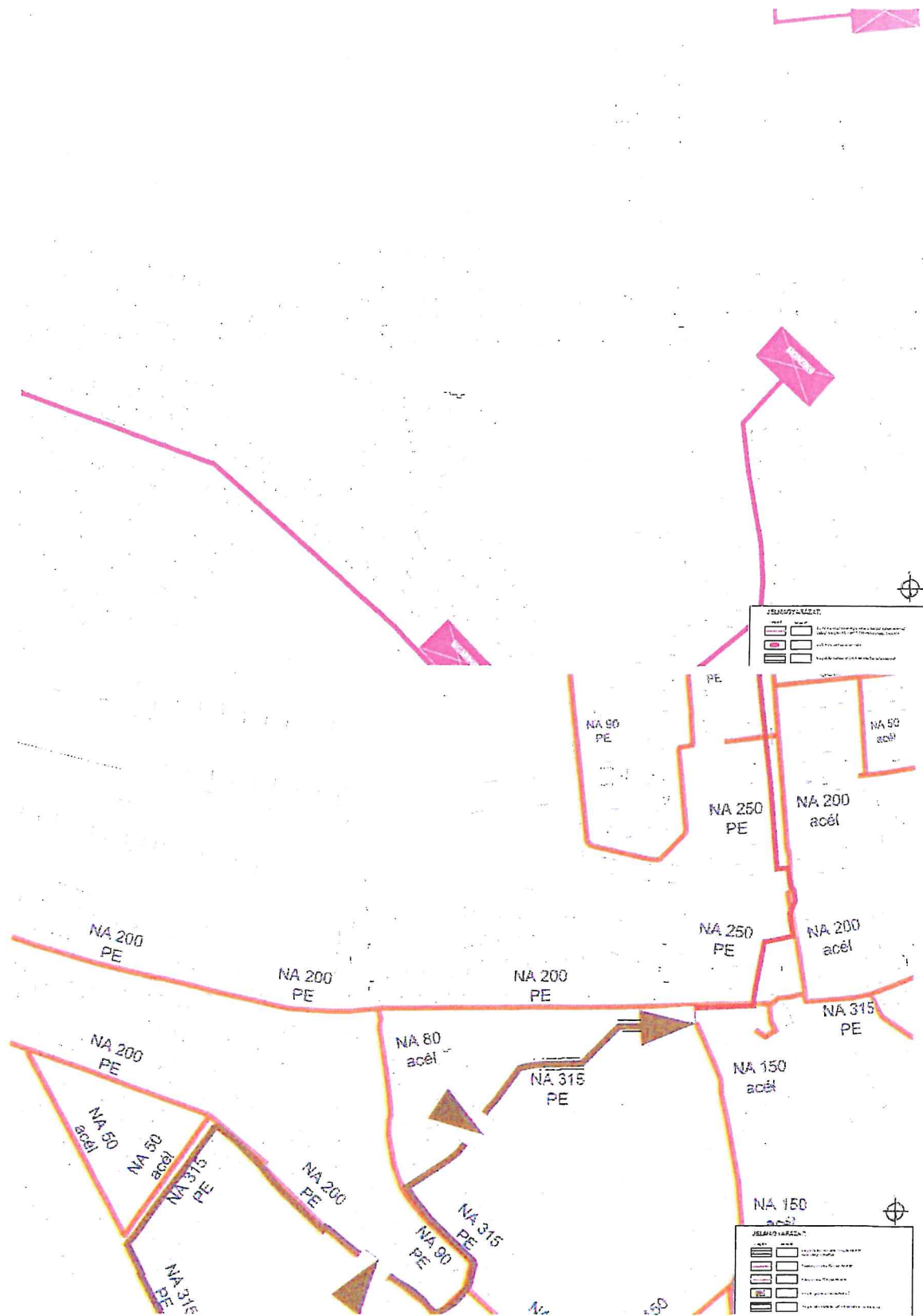
A település vezetékes távközlési ellátását az Invitel Zrt biztosítja.

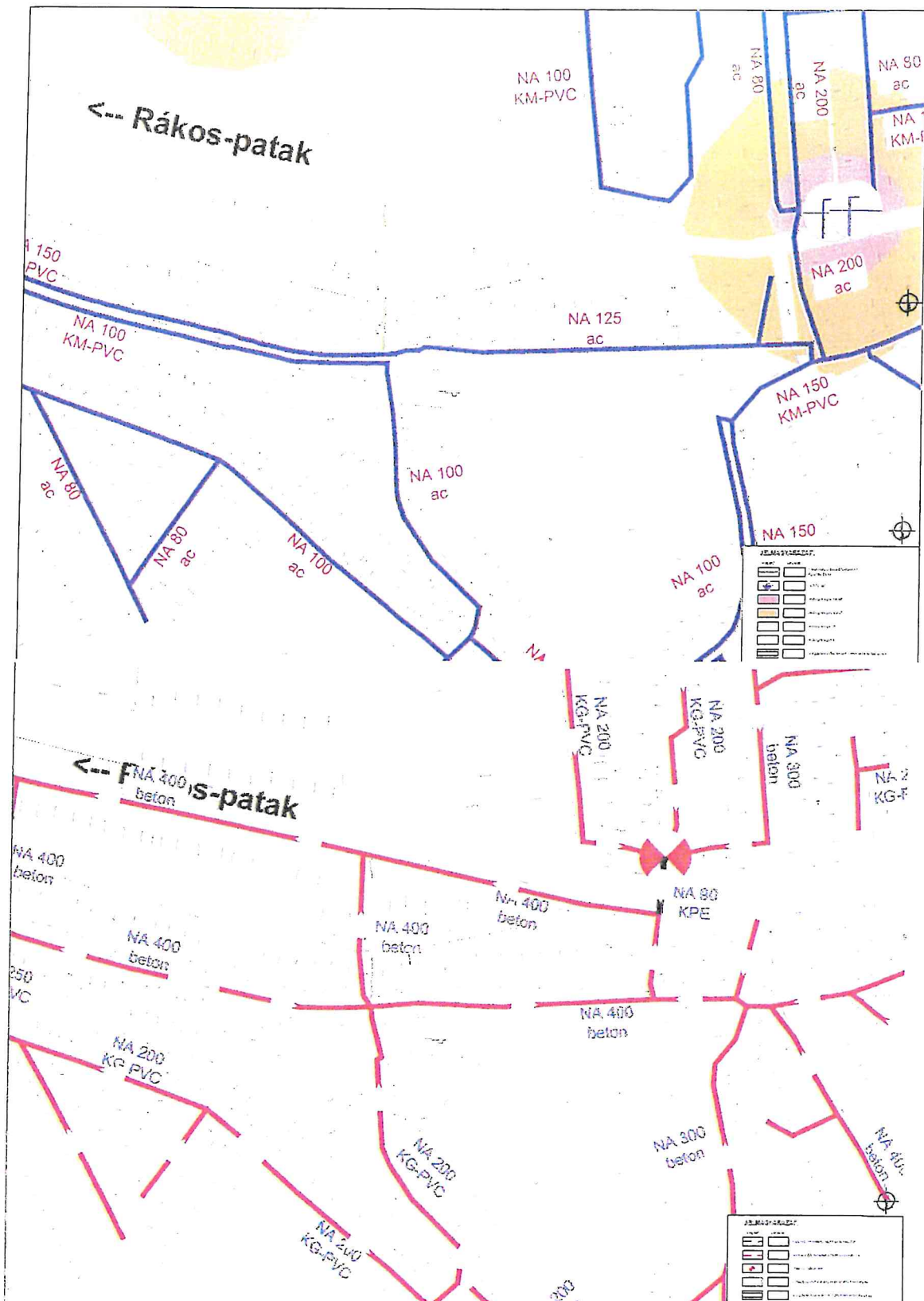
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A meglévő épületegyüttest ellátó hírközlési kábelek a tervezett új könyvtár alatt üzemelnek, a kábelek áthelyezésének a szükségességét a továbbtervezés során kell megvizsgálni. Szintén a tervezett könyvtár épülete alatt halad jelenleg a városi távhőhálózat jelzőkábele, aminek az áthelyezése várhatóan szükséges lesz közterületre.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik.





7. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Környezeti terhelés vizsgálata:

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

A terület környezetében a közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés Pécel belterületének egyéb más Pesti út melletti területeihez hasonló, időnként zavaró hatású, de nem jelentős mértékű.

A tervezett vegyes terület fejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom minimális mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén nem várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk.

Zöldfelületi -természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a területen. A Rákos-patak és a Pesti út melletti beépített területek közé ékelődő sportpálya és parkoló hasznosítású területrésze mezőgazdasági művelés volt bejegyezve. -A Járási Földhivatal a kivett sportpálya és parkoló végleges más célú hasznosításra vonatkozó határozatot kiadta.

A területen értékes, védendő tájképi adottság nem emelhető ki.

A tervezett vegyes funkciók fejlesztésével a telephelyen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.



Biológiai aktivitásérték kompenzáció:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de nem éri el az 1 ha-t, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

„9. A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Az ismert utolsó Kormányrendelet változás a feni szabályit kiterjesztette azon településekre is, ahol még nem készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerinti új településtervezés. A 2023. január 27.-én hatályba lépett változás a 78.§ (5) b) pontja alapján alkalmazható a fejlesztési területre is.

Megjegyezzük azonban, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a lakó és településközpont vegyes fejlesztési területek kijelölése esetén minden esetben előírja a fejlesztési terület 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölését.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület egyedi kijelölésű országos vagy helyi szintű védettség nem érinti.

A Natura2000 védett területek és az országos ökológia hálózat övezetei szintén nem érintik, de a Rákos patak az ökológiai hálózat, ökológiai folyosó része.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a vízminőség védelmi terület övezetével érintett.

A Vízminőség-védelmi területek kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek, melyeken a HÉSZ előírásaiban kell egyedi szabályokat megállapítani.

Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

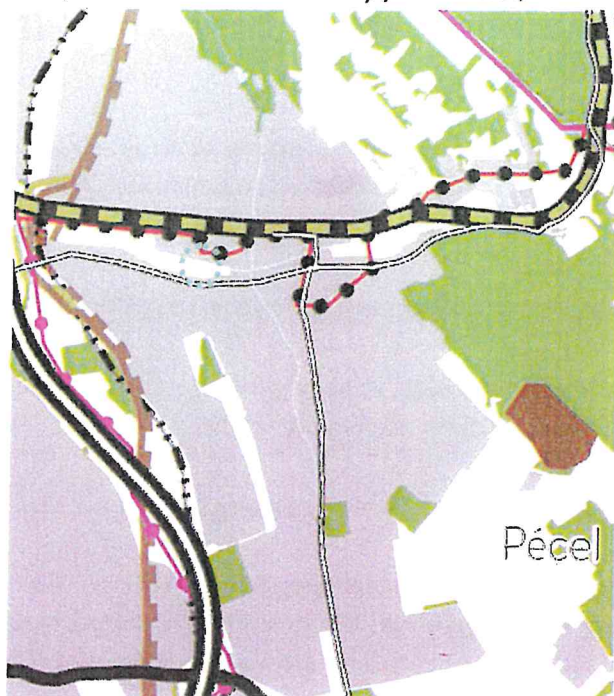
A vizsgált terület településszerkezeti elhelyezkedése megfelel a BATrT 38.§ (1)a bek. illeszkedési előírásának.

9. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A magasabbrendű jogszabályok közül a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályok (2018. évi CXXXIX. törvény), az 1997. évi LXXVIII. építési törvény és a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a TRT módosítás során betartandó szabályok betartásával az alábbi szabályok betartása szükséges a fejlesztési szándékok ismeretében:

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)

- Körülírt területi egységek és kategóriák
-  Mezőgazdasági térség
 -  Nagy kibernetikus ökológiai települési térség
 -  Mezőgazdasági térség
 -  Kertész-mezőgazdasági térség
 -  Vizgazdálkodási térség
 -  Települési térség
 -  Sajátos területfelhasználási térség
- Közlekedési háttérbeli és egyedi építmények
-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
 -  Gyorsforgalmi út (tervezett)
 -  Út (meglévő)
 -  Út (tervezett)
 -  Légségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
 -  Légségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
 -  Mellékút (meglévő)
 -  Mellékút (tervezett)
 -  Légségi jelentőségű PkA parkoló
 -  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 -  Egyéb országos társashálózati vasúti pálya (meglévő)
 -  Egyéb országos társashálózati vasúti pálya (tervezett)
 -  Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
 -  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 -  Légségi repülőtér (meglévő)
 -  Országos kerékpárútvonal
 -  Légségi kerékpárútvonal (meglévő)
 -  Légségi kerékpárútvonal (tervezett)



tervezési terület

A Vizsgált 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a mezőgazdasági és a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. terület a települési térségbe tartozik. A terület szomszédságában halad a 3103 j. Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő térségi szerepkörű összekötőút és a Rákos-patak.

2018. évi CXXXIX. törvény fejlesztési területekre vonatkozó megállapításai:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

„ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt –

kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) * a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

40. § (1) * A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
6.	Pécel	1016,15	4362,08	23,29

A települési térségi 2%-os növekmény lehetőség Pécelen **18,24 ha**.

A felülvizsgálatot követő 2022 évi településszerkezeti és szabályozási tervi módosítás nem igényelte a 2%-os keret igénybevételét.

A folyamatban lévő TSZT módosítás a következő igénybevételt rögzíti:

Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt terület tartálékkal rendelkezik, ebből a folyamatban lévő tervjavaslatban felhasználásra kerül 5,37 ha terület. A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya.

A Pütkösdői egyház új beépítésre szánt területkénti területi igénybevétele **0,6525 m²**.

Vagyis folyamatban lévő és a tanulmánytervben bemutatott változások után **(18,24-5,37-0,65)= 12,22 ha** felhasználható keret áll rendelkezésre új beépítésre szánt terület kijelölés céljára. A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya.

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területét az OTrT és a BATrT és MvM rendelet alapján is egy térségi övezete érinti.

- vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT és BATrT alapján)

Az országos vízminőségvédelmi területet érint. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. Innovációs-technológiai fejlesztésekhez kapcsolódó termvmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó termvmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítás nem érintett a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete és a Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján** Pécelen vannak Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz. fejlesztési területet nem érintik.

Földvédelem:

A terület jelentős része ma a művelési ág felülvizsgálatot követően (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz) legelő 4-minőségi osztályba tartozik, ami a földhivatali nyilvántartás szerint Pécelen átlagosnál gyengébb minőségű terület. A földvédelmi törvény (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

A végleges más célú hasznosítást kezdeményezte a Kármel Pütkösdi Gyülekezet. A terület kivett parkoló és sportpálya területbe került).Kivett területként megvalósulás után jegyezhető be a Járási Földhivatalnál.

"11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

*(2) * Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet."*

Az OTÉK szerinti általános és kertes övezeti besorolás lehetővé teszi a művelési ágak és földhasznosítási módok tulajdonosi igények szerinti alakítását, –művelési ág változtatási igény esetén természetesen itt is külön földhivatali eljárás folytatandó le.

A távlatilag kivonandó területek művelési águknak megfelelő hasznosítását igénybevételekig biztosítani kell. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához.

A 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz-ú terület esetében az illetékes járási földhivatalnál javasolt a belterületbevonás és a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtása, mely után egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni, kivéve ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását magánszemély tulajdonos (haszonélvező) részére, legfeljebb 400 m² nagyságú területre engedélyezi. Járulékmentesség nem illeti meg a magánszemély tulajdonost (haszonélvezőt), abban az esetben, ha a földrészleten engedély nélküli más célú hasznosítást valósított meg.

Az átsorolás szempontjából vizsgált telek a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, a fejlesztési céllal azonos (Vt) építési övezetbe sorolt telekhez kapcsolódik, a helyhez kötöttség igazolható, így a földtörvényben meghatározott erre vonatkozó feltétel teljesül.

A területrendezési terv (OTrT, BATrT) és Pécel Településrendezési terve a területfejlesztéssel szemben támasztott követelményei röviden összefoglalva.

Településrendezési tervi módosítás során:

- Polgármester a 114/2020 (IV.30) sz. határozatában (2. melléklet) úgy határozott, hogy az új beépítésre szánt területet a települési térség 2 %-os eltérési lehetőségéből biztosítja a Kármel Pütkösdi Gyülekezet számára: A 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os területi növekményből közösségi és részben gazdasági fejlesztés céljára a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz-ú területen veszik igénybe. (0,6525 ha-on)
- Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124 hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (327 m²), zöldterület–kell kijelölni vagy 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.
- Igazolni szükséges, hogy a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne. 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§)
- 2018. évi CXXXIX. törvény az Agglomeráció területére vonatkozó új beépítésre szánt területek vonatkozásában az alábbi feltételeknek kell megfelelnie az új beépítésre szánt területeknek: *„(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*
 - a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,*
 - b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá*
 - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül.”*

A fenti feltételeknek a fejlesztési terület megfeleltethető.

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

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 soroltatni.

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 327 m²), zöldterületet- 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.

Megjegyezzük, hogy a felülvizsgálat alatt álló HÉSZ mindössze max. 4000 m² telekterületig engedi a telekösszevonást! A Vi intézményi vegyes övezet viszont a vendéglátó, kereskedelmi rendeltetést nem engedi meg! Ennek ismeretében 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. (A Hatályos Hész elő, oldal és hátsókertre vonatkozó általános előírásai a fejlesztési területre nem alkalmazhatók.)

A szabályozás során figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési terület a Rákos-patak menti tervezett kerékpárút ezen a szakaszon a patak déli oldalán tervezett majd, vagyis a patak menti kerékpárút elhelyezésével számolni kell.

Továbbá a Pécel Város folyamatban lévő TRT felülvizsgálata keretében a területet körülvevő további mezőgazdasági területeket esetlegesen beépítésre szánt területbe szánja, ezért számolni kell szintén a patak mellett közútterület távlati kiszabályozásával is.

Telek be nem építhető része jelölés javasolt a patak határától 20 méter szélességben a patak védőtávolsága, a tervezett kerékpárút és a távlati közút kialakítása okán.

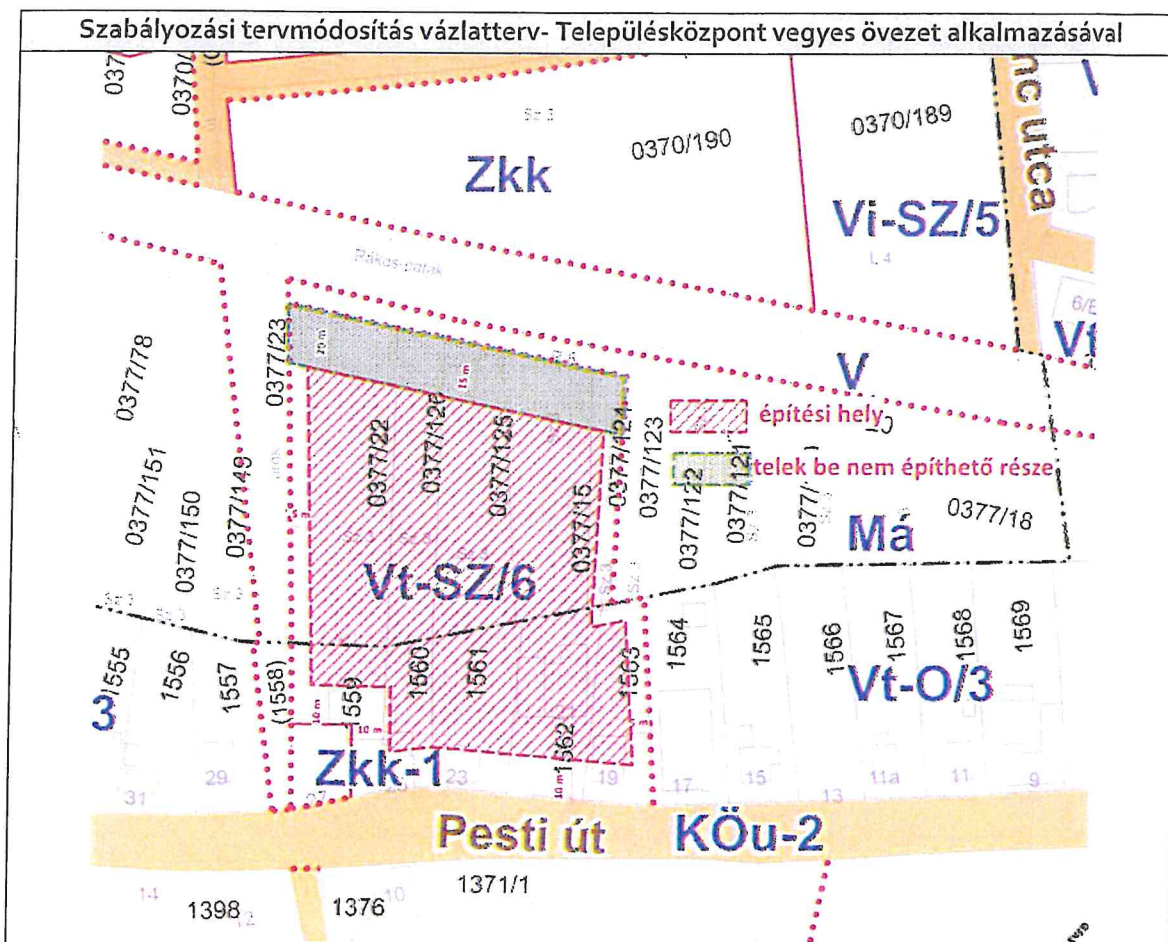
A telekegyesítés biztosítása érdekében a Vt-SZ/6 építési övezet területére az alábbi kiegészítő előírást javasoljuk beépíteni a Hész-be:

„43.§

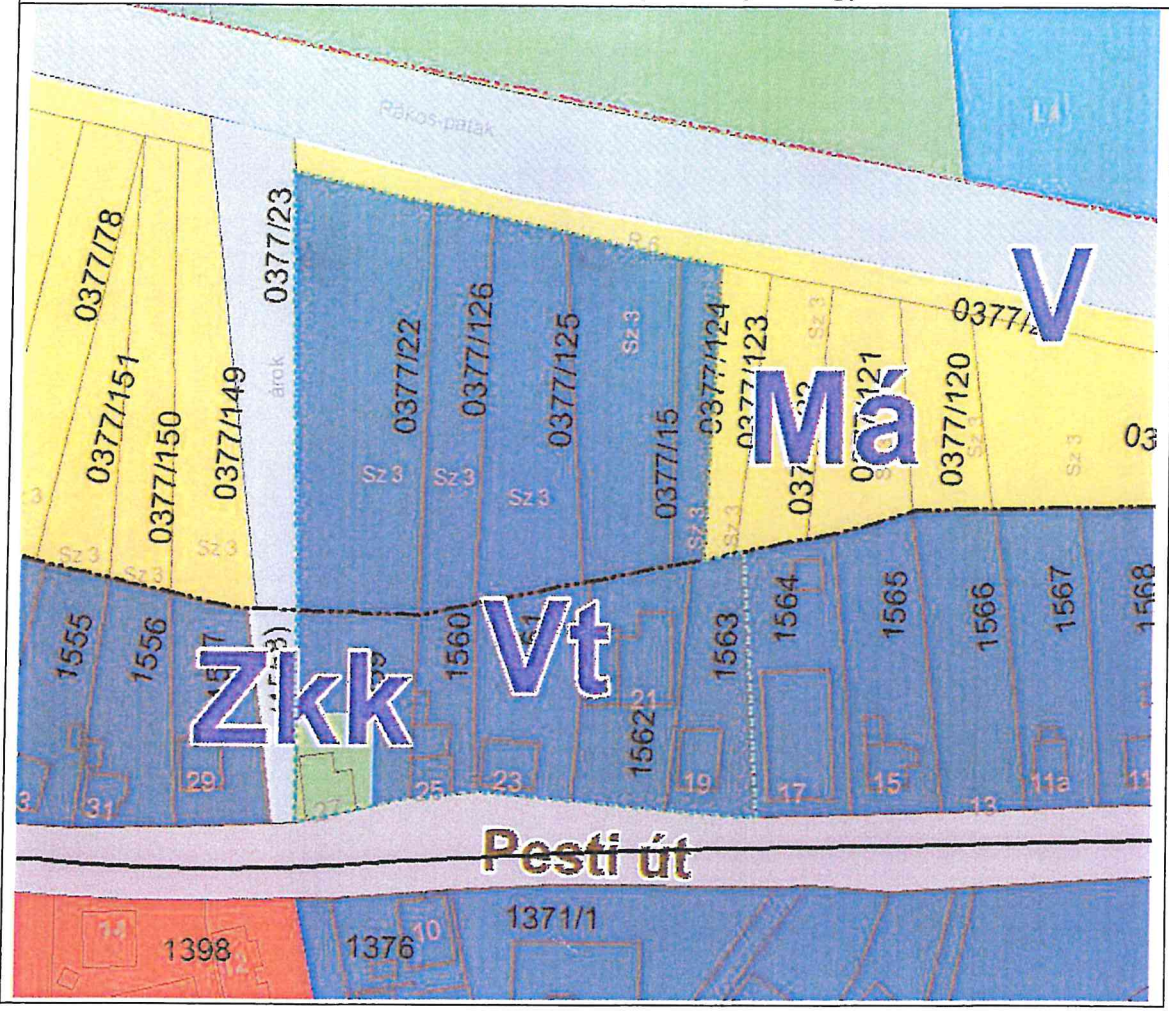
- (5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- (6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

1.	A építési övezet	B telekalakítás		C beépítési mód	D építmények elhelyezése		E legkisebb zöld felület (%)	F 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	---	Szaba- don-álló	40	30	15	10,0	2,4



Településszerkezeti tervmódosítás vázlattev- Településközpont vegyes funkció alkalmazásával

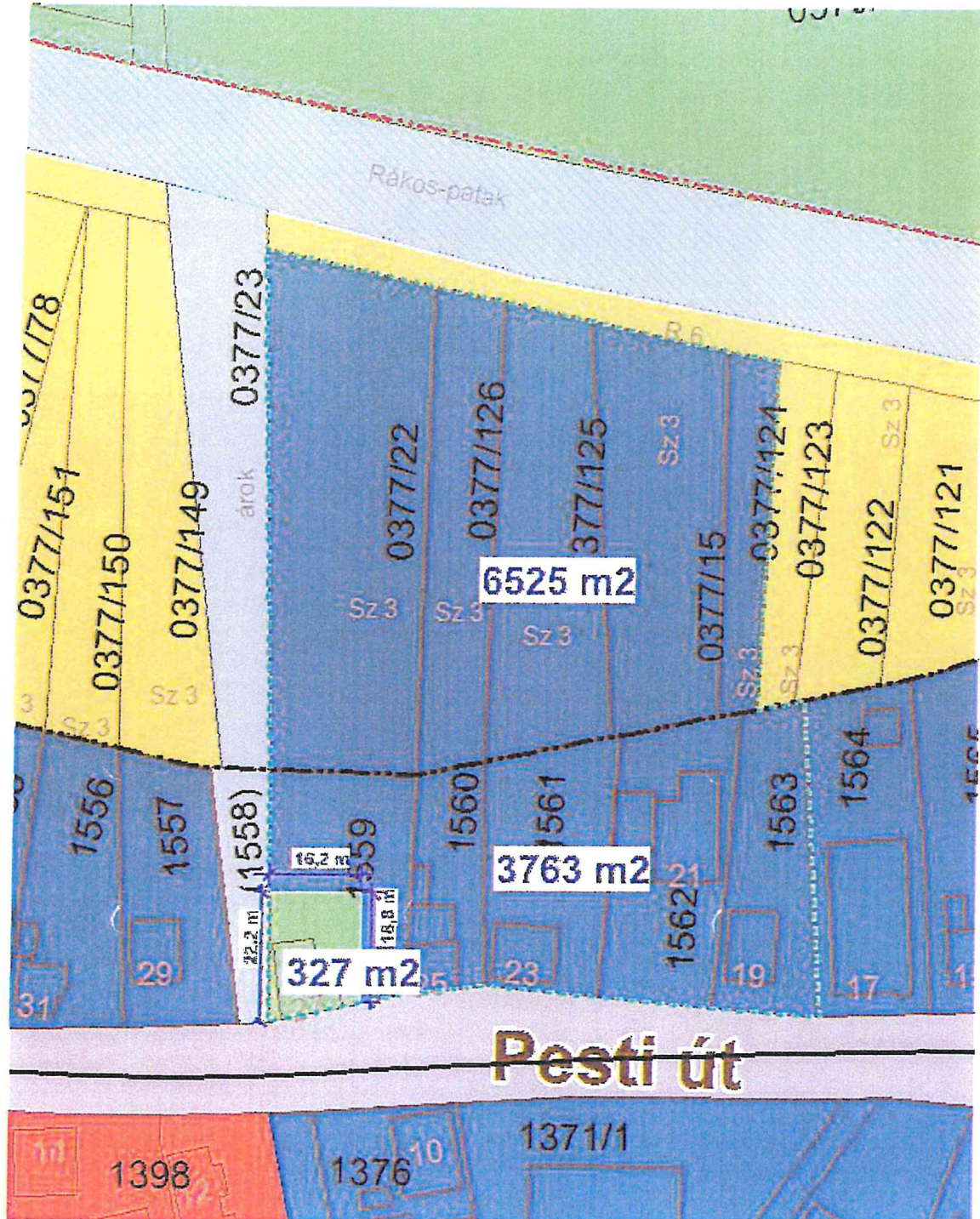


TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sor-szám	Hrsz helyrajzi szám	Terület (m2)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/1	0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124	6525	Má mezőgazdaságiter ület	Vt településközpont vegyes terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/3	1559, 1560, valamint a 1561, 1562, 1563 részterülete	3763	Vt település- központ vegyes terület	nem módosul
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/2	1559 részterülete	327	Vt település- központ vegyes terület	Zkk közkert terület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	--	---	---	---	---
5. Mindösszesen:			1,0615 ha		

Telekterület összesen: 10615 m², tulajdoni lapok szerint: 10474 m²

Közkert céljára 327 m² a Pesti út mentén

Településközpont terület összesen: 10288 m²



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

Pécel 2014 - 2022 évi településrendezési eszközei a tervezési területet Vt településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563, hrsz.)és Má jelű általános mezőgazdasági (0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/22 hrsz.) területbe sorolta. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Kármel Pütkösi Gyülekezet között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítására.

A tanulmány a tervezési terület 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/22 területét a Vt jelű településközpont vegyes területbe, javasolja sorolni, amely a hatályos HÉSZ és az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen többek között a kulturális, közösségi funkciók és az egyéb tervezett szolgáltatások épületeinek elhelyezésére.

Tervezői megállapítások:

- A településközpont vegyes területen tervezett közösségi célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából minimális beavatkozásokat igényel.
- A Rákos-patak menti tervezett kerékpárút ezen a szakaszon a patak déli oldalán halad, vagyis a patak menti kerékpárút elhelyezésével számolni kell.
- Távlatban számolni kell szintén a patak mellett közútterület távlati kiszabályozásával.
- A tervjavaslat a magasabbrendű jogszabály követelményei által szükséges közkert területét a Pesti út mentén, illetve ahhoz kapcsolódóan javasolja elhelyezni a közterületi kapcsolat biztosítása érdekében új Zkk övezet meghatározása keretében.
- A folyó HÉSZ felülvizsgálat a Vt övezetben a telekegyesítést max. 4000 m² területig engedi meg, ezért a tervezett övezeti előírási javaslatban ki kell térni ennek megoldására.
- A hatályos Hész elő, oldal és hátsókerti szabályozása nem alkalmazható a területre, ezért építési hely feltüntetése javasolt a Hész 31.§ (6) bekezdésére hivatkozva.

Mindezek alapján:

- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosítást igényel. A Fejlesztés megvalósításához mind a településszerkezeti, mind a szabályozási terv módosítása szükséges, a telek be nem építhető részének feltüntetésére (pataktól mért 20 méter) és a 0377/126., 0377/22, 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz-ú terület javasolt Vt-SZ/6 településközpont vegyes övezet kijelölésére, módosítására irányul.
- Az OTt szabályait figyelembe véve a Vt településközpont vegyes terület kijelölésével párhuzamosan zöldterület, közkert kijelölése szükséges minimum 327 m²-legyen. A területen belül kijelölendő új Zkk-1 jelű közkert területet javasolt a Pesti útra kikötni, így biztosítandó a közkert közterületi kapcsolata. Javasolt telekosztás a tervezett és mellékelt munkaközi helyszínrajz Pesti út menti szakaszán javasolt a tervezett parkolóterületek telek belseje felé tolása mellett.
- Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de nem éri el az 1 ha-t, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

- Az Önkormányzatnak támogatnia kell, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os települési térség területi növekményből a fejlesztők településközpont vegyes fejlesztés lehetőségét a 0377/126., 0377/22, 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz területre vonatkozóan. (~0,625 ha)
- Javaslat: A terület megközelítését biztosító Pesti út 2x1 sávós keresztmetszete a kötöttségek miatt nem változik. A beépítés közúti kapcsolatát elsődlegesen a telek nyugati részén javasoljuk kialakítani.
- A DPMV 2022 májusában előzetesen nyilatkozott a fenti víz és szennyvízigény biztosítására, valamint a szakembereink által számított 2700 l/perc tűzvíz szolgáltatás, locsolóvíz, szennyvízelvezetési lehetőség a kérelem időpontjában rendelkezésre állt. (lásd: 3.mellékletben)
- Az MVM nyilatkozata a 3. mellékletben található. A gázellátás megvalósítható, de a leágazás kapacitása nem elegendő, melynek fejlesztési költsége a gázigénylőt terheli.
- A fejlesztési terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról kiépíthetők. (lásd: 3.mellékletben)
- A tervezett termvmódosítás a területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület érintett az OTrT vízminőségvédelmi terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.
- A földnyilvántartási adatok alapján megállapítható, hogy a módosítási terület Má mezőgazdasági övezetbe tartozó részét a Járási földhivatal kivett parkoló és sportpálya céljára átsorolta. A fejlesztők a Járási földhivatali ügyeket intézésében jelenleg is aktívak. A belterületbe vonás és végleges más célú hasznosítás az Önkormányzat által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető.

1. melléklet: Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozatai



**PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA**

Ügyiratszám:10.527-4/2019	Tárgy: termőföld végleges más célú hasznosítása
Ügyintéző: Molnár Balázs	Hiv. szám:
Telefón: (28) 514-305	Melléklet :

HATÁROZAT

Schindler Gábor (2119 Pécel, Kőrösey u. 13. szám alatti lakos) kérelmeire a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/113, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 helyrajzi szám alatt levett ingatlanok területéből összesen 2518 m² természetű, 6,28 Ak értékű 3. minőségi osztályú szántó és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára.

engedélyezem.

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Erdő Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály PE-06/EV/01413-2/2019 számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történik.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 693.250 Ft, azaz hatszázkilencvenháromezer-kettőszázötven forint egyeztetni földvédelmi járulékot állapított meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt köteleztem. A járulék teljes összegének megfizetése a beruházás kezdetekor esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

**Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.
10023002-01040092-00000000**

előnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtható köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülnek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosításra ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

Földhivatali Osztály
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60
Telefón: (28) 514-305 Fax: (28) 514-306
E-mail: földhivatal@godollo@pest.gov.hu
Web: <http://www.foldhivatal.hu>
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezési más célú felhasználásig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzeti gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földterület természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földterület művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási ízevezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási végkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékos változási vázrajz benyújtása.

Határozatom ellen az érdekeltek a kézbesítéstől számított 15 napon belül hivatalomhoz benyújtott fellebbezéssel élhetnek. A fellebbezés díja 44.000 forint, amelyet a fellebbezés benyújtásakor kell a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályának pénztárába készpénz-befizetéssel, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal 10023002-00302247-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámújának készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíteni. A díj megfizetését igazoló okiratot - a pénztári készpénz-befizetés esetén kívül - a fellebbezéshez mellékelni kell.

I n d o k o l á s

Schmidt Gábor péceli lakos kérelemmel fordult a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 hrsz-ú, 2518 m² térsztrékkű, 6,28 Ak értékű, 3. minőségi osztályú szántó művelési ágú és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába röriént pénzbevezetéssel teljesítette a 44.000 forint eljárás díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2019. október 24-én helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 10.327-3/2019. számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:

A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a település belterületével érintkezve, a Pesti út 19. szám alatt, beépített, közművekkel ellátott környezetben helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, talaja barna színű homokos vályog. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül megvalósította a kérelmezett beruházást. A kérelemhez csatolt nyilatkozatok és a területen készült ortofotók tanulsága alapján az engedély nélküli tevékenység 10 évnél régebbi.

A Hivatal 10.327-2/2019. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élel Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a PE-06/TV/01413-2/2019. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött BBT-Schmidt Gábor_Pécel/2019 számú talajvédelmi terv (készítete: Dr. Barczai Anila talajvédelmi szakértő, ny. sz. 068/2010.) alapján a terület bolygatott, a humuszmentés technikailag nehezen kivitelezhető, talajvédelelni feltételek előírását nem tartotta szükségesnek.

Az igénybevevőre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel település törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység az átlagosnál jobb minőségű termőföldet is érint. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 11. § (2) bekezdése szerint átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetve helyhez kötött beruházás céljára lehet. A kérelmezett beruházás –mivel meglévő létesítmény (sportpálya) bővítését célozza – helyhez kötöttnek tekinthető.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján usztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A Tfvt. 16/A § rendelkezései alapján –mivel az engedély nélküli tevékenység 10. ponttól rögzített, természetileg engedély nélküli más célú hasznosítása tárgyában az eljárás lefolytatását megelőzően

A Tfvt. 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járuléki részletezése a következő:

szántó /3/	2006 m ²	5,37 Akc	5,37 x 120.000 = 668.400
rét /6/	512 m ²	0,71 Akc	0,71 x 35.000 = 24.850
Összesen:			693.250

A határozat a Tfvt. 5. §. 7. §. 9-13. §. 16/A §. 21-22 §.26§ 43. §-ában és 1. sz. mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyrv.) 23. §. 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyrv. végrehajtásáról kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62 § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján, határidejét az Ákr. 118.§. (3) bekezdése alapján állapítottam meg. Az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj és a fellebbezési díj mértékét a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015 (VI. 5.) FM rendelet (a továbbiakban: FMr) 2. § (1) bekezdése, megfizetésének módjár az FMr 3. § szabályozza.

Hatásköröm és illetékességem a Tfvt. 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 36.§-án alapul.

Gödöllő, 2019. november 6.

dr. Jávorka Ágnes járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Papsiczki Imre
osztályvezető

A kiadmány hitelűl:

Molnár Balázs
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

- 1./ Schmidt Gábor 2119 Pécel, Kőlesey u. 13.
- 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 1135 Budapest, Lelkel u. 43-47.

A határozat jogerőre emelkedése után:

- 3./ Polgármesteri Hivatal 2119 Pécel, Kossuth tér 1
- 4./ Irattár



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Lgy. szám: 15301-5/2021	Téma: termőföld végleges más célú
Lgy. intéző: Gyömrői Barkó Beáta	hasznosítása
Telefonszám: (28) 514-305	Hír. szám:
	Melléklet:

HATÁROZAT

Kármel Pütkösdí Gyűlékezec (2119 Pécel, Péccl úr 74.) kőndmőre a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/22, 0377/23 és a 0377/26 helyrind számú feketi ingatlanok teljes területének, 4596 m² területű, 1,30 Mh értékű 4. minőségű osztályú legelő művelésű égt termőföld végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítás céljára.

engedélyezem.

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi, Állategészségügyi, Nővény- és Talajvédelmi Főosztály PH/TV/00971-2/2021. számú nyilatkozatában íngbítakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóság az alábbi előírásokat teszi:

- A talajvédelmi terv megállapítását szerint a végleges más célú hasznosításra tervezett területen a mentésre érdemes humuszozos termőréteg vastagsága 30 cm
- Gondoskodni kell a területen lévő összesen 1379 m² humuszanyagot megővésáról, így a területeken későbbiekben tervezett hármnemű földmunkák végzése során a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszozos feltalajt letermelni és elkülönítetten, szennyeződésmentesen tárolni.
- A terület humuszanyagotár a beruházást követően kizárólag helyben, parkosításra, zöld felületek kialakítására érdemes felhasználni.
- Mentett humuszozos talajanyagot elsőlegesen a beruházás területén kell feltalajként hasznosítani, úgy hogy a kialakuló –eredetileg és új- humuszozos réteg együttes v vastagsága nem haladhatja meg a 100 cm-t
- Az ingatlanon lévő humuszanyagot pontos elszámolását a területeken tervezett beruházás engedélyezési eljárásán, illetve egyéb beruházandó humuszgázdálkodási tervrészben kell részletezni
- A humuszgázdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a lementésre kerülő humuszozos taljréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A humuszgázdálkodási terv alapján a feleslegben maradó mentett humuszozos feltalaj más területen történő felhasználása a minőségi paramétereket ügyelembe véve talajtan szempontból nem kifogásolható, ám a helyben fel nem használt mennyiség vonatkozásában Oszályunk a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXNIX. tv. 53. § alapján külön határozásban talajvédelmi földéket állapít meg.

Pest Megyei Kormányhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 6.
 2100 Gödöllő, Ady Endre utca 60.
 Telefonszám: (28) 514-305 Fax: (28) 514-306
 E-mail: földhiv@pestmegyei.korm.hu
 Web: http://www.foldhivatal.hu
 http://www.kormanyhivatal.hu/pest

- A földhasználati szerződés más célú gazdasági területen a közműellátás körüli munkálatok elvégzése vagy egyéb a vagyoni használatra igénybe venni előzetesen írtak.

A területen termőföld más célú hasznosításra a művelési ág, termőhely osztály és aránykategória érték alapján számviteli 96.800 Ft, azaz Kétföldhasználati-nyelvésszá: forintt egy-egy földvédelmi járulék állapított meg, melynek megfizetésére a kérelmező köteles. A járulék teljes összegének megfizetése a földhasználati engedély kiadásához szükséges, melyet a mellékelt kérvényre utalással megfizetésre vagy átutalással.

Pest Megyei Köormányhivatal
Földhivatali bírság és egyéb közp. bev.
10823002-01040092-00000000

elvezetésű számbeszámoló kell benyújtani. Az átváltási megfizetés közzétételét követően a FMMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. megnevezésű, a határozat számát, valamint a fizetés jogszabályban a földvédelmi járulék megfizetését fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határozat meg nem fizetett földvédelmi járulék, azok módjára behajtandó közzététel. A más célú hasznosítás megkezdésének napján az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülnek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályát veszíti az engedély, ha az engedély jogosultja a határozat letelése előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem kerül sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet termőhely osztályának megfelelő hasznosítja.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásának a hasznosítás körülményeit felügyelni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a törvényzet geodéziai rendszeresen elvégezni, ha az az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivételhez során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földek a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földművelési művelési ágban bekövetkezett változás 30 napot belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási nyilvántartásához szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatóság

engedély, valamint az ingatlan művelésének a közpénzügyi törvény szerinti előírások szerinti a földvédelem változását okozta nem utasít.

Többségen ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapesti Központi Ügybírói Hivatalhoz elvitathatja, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Igazgatóság Földhivatali Osztály 6. irodáján (2100) Cölömlás, Ady E. sétány 60.) benyújtott (fellebbezési határozat felülvizsgálatát igény) keresettel lehet kétni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 50 000 forint. Úgyfelmer a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték felszámolási jog illeti meg.

I n d o k o l á s

A Kormány Pártokozati Kérelmeket kérelemmel fordult a Cölömlás Járás Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 hrsz-ú, 4596 m² területekű, 1,10 Ak értékű, 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába töltött pénzbeérkezéssel teljesítette a 44.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében 2021. május 4-én helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15301-2/2021. számú felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük: A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a Pest út 23-27-es számú ingatlanok, és a Rákóczi park között helyezkedik el. A földrészlet sík fekvésű, talaja barna homok. A földrészlet a művelési ágú szerinti hasznosított, engedély nélküli termőföld-igénybevétel nyomait tapasztaltuk.

A Hivatal 15301/2021. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerláte-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/IV/00971-2/2021. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött Pécel 0377/22 (2253m²), 0377/125 (1376 m²) és a 0377/126 (967 m²) hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó végleges más célú hasznosítás engedélyezéséhez a BBT-Pécel/0377/kiegészítés/2019 munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Barczai Attila talajtan szakember, ny.sz.: 068/2010/2019) alapján a rendelkező részben részletezett előírásokat tette

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel város törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység átlagosnál jobb minőségű termőföldre nem érint.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXIX. törvény (a továbbiakban Tfv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járék részletezése a következő:

legelő	44	4596 m ²	1,10 Ak	1,10 x 88.000 =	96.800 Ft
--------	----	---------------------	---------	-----------------	-----------

1036/2016

A határozat a Ttv. 5. § (1) §, 9. §, 13. §, 21-22. §, 26/27. §-ában és 1. sz. mellékletében, továbbá az ügyintézési szabályzatról szóló 1997. évi N. önkormányzati rendelethez, így a 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az ügyv. végrehajtásának módjáról 1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015. (II. 23.) K.M. rendeletben foglalt rendelkezéseken alapul.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az alábbi és közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezései: Akr. 116. §-a alapján zártan ki, egyidejűleg biztosítottnak a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálat eljárásának az illeték feljegyzési jogon az 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékeit az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Akr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatáskörömet és illetékességemet a Ttv. 7. § (1) bekezdése és a főhivatalok, valamint a felhatalmazásügyi hatóság és igazgatást felhatalmazó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § (1) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Csodólké, 2016. június 19.

Dr. Tarnai Richárd kormánybiztos
nevében és meghatalmazásból

A kadmány biztosi:



A határozat hivatalos írásként – terítvevennyel – kézbesítése kerül.

1./ Kármel Pankosch Gyülekező

2119 Pécel, Pesti út 54.

2./ Pest Megyei Kormányhivatal Ülemlaszervelet-biztonsági, Állategészségügyi, Növény és Erdővédelmi Főosztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat véglegessé válása után:

3./ Polgármesteri Hivatal

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

4./ Intézmény

2.melléklet: Polgármesteri döntés

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

114/2020. (IV. 30.) számú határozat:

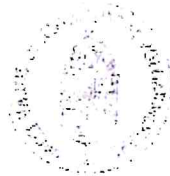
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy támogatja a Kármel Pümpöcsdi Gyűfőkezet (továbbiakban: fejlesztő) kérelmét a határozat mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján a Pécel belterület 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 és a Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/24, 0377/25, 0377/26 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átnevezése vonatkozásában.

A polgármester úgy határoz, hogy az új beépítése szánt területet a települési térség 2 %-os eltéréseiből biztosítja, a biológiai aktivitási érték szinten tartása fejlesztő által biztosított területen történik erdőterület kijelölésével, valamint lásra, fejlesztő ingatlanán kerül kijelölésre az agglomerációs terv szerinti kompenzációs zöldterület is és a 0377/20 helyrajzi számú ingatlan szélesítéséhez szükséges helybiztosítással.

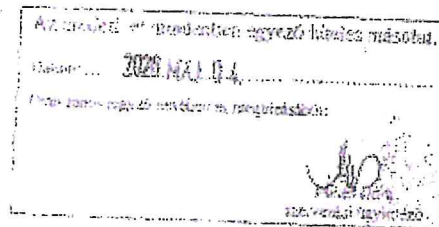
A polgármester úgy határoz, hogy döntéséről értesíti a fejlesztőt és döntésre előkészíti a fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés tervezetét.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: a telepítési tanulmányterv elfogadására azonnal
a fejlesztő értesítésére 2020. április 10.
a településrendezési szerződés döntésére való előkészítésére 2020. május 29.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



if mai napon 1 példányt átvettem.
2020. 05. 12

3.melléklet: Közüzemi szolgáltatók nyilatkozatai

Feladó: Sándor Gábor <gabor.sandor@elmu.hu>
Tárgy: RE: 6302100/DSOHH/292885/2022/H Közüzemnyilatkozat kérése
Dátum: 2022. július 7. 16:05:13 CEST
Címzett: "zoltan.matecsa@gmail.com" <zoltan.matecsa@gmail.com>

Tisztelt Matécsa Zoltán!

Szakterületünkkel való egyeztetés során az alábbi választ tudjuk adni Önöknek:
- telekalakítás esetén az elkészült vázrajzot és kérelmet kérjük, a vazrajzellenjegyzes@elmu.hu-ra megküldeni. A válaszunkat a dokumentumok megérkezése után tudjuk kiadni.
- energiaigény esetén is kérjük a kiegészíteni a szükséges dokumentumokat és azt Társaságunk részére megküldeni. A műszaki-gazdasági Tájékoztatót a megküldött energiaigény beérkezése után fogjuk tudni megküldeni.

Köszönjük szíves megértését és várjuk a dokumentumok mielőbbi megküldését!

Üdvözlettel:

Sándor Gábor
Kiemelt előztói ügyfélmenedzser
Előztói ügyfélkapcsolatok
T: +36 1 238 1223 (09:00-14:00 között)
M: +36 20 402 9131 (09:00-14:00 között)
E: gabor.sandor@elmu.hu

ELMŰ Hálózati Kft.
Váci út 72-74
H-1132 Budapest
www.eon.hu

Székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.
Cégjegyzékszám: 01-09-874142
Fővárosi Törvényszék mint Cégbíróság



Tárgy: Előzetes tájékoztatás – Pécel, Pesti út 16-27.

Tisztelt Matécsa Zoltán Úr!

Hivatkozva a Társaságunkhoz érkezett előzetes tájékoztatás kérésére, a tárgyi ingatlan gázellátásával kapcsolatban az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk:

Az érintett lakóingatlanok összevonása során jelentkező gázigény biztonságosságát hidraulikailag megvizsgáltuk. Az igényelt 11 m³h-s gázmenyiség kinyomtasú rendszerrel történő ellátása megvalósítható, azonban az ingatlanokat ellátó dn 32 PE elosztói leágazások kapacitása ehhez nem elegendő. A gázellátáshoz az egyik dn 32 PE leágazóvezeték felbővítése szükséges dn 63 PE átmérőre, amely munkálatok költsége teljes egészében a gázigénylőt terheli.


Felhívjuk figyelmét, hogy az ingatlanon belüli kiépítendő ún. csatlakozóvezeték és fogyasztói berendezés tervezése és kivitelezése az ingatlan tulajdonosának feladata és költsége.

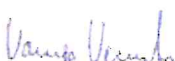
Jelen levelünk előzetes tájékoztatásnak minősül, az abban foglaltak Társaságunk részére kötelezettségvállalást nem jelentenek.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözléssel:

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
6.


Fábian János
beruházási osztályvezető


Varga Veronika
háztartáscsatlakozási szakterület vezető

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.



Dél-Pest Megyei Víziközmű
Szolgáltató Zrt.
2360 Gyál,
Kővári út 190.



ISO 9001
ISO 14001
ISO 50001
MSZ 25001

VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ ELŐZETES NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Előzetes igénybejelentő kérelemre)

Befjövő iktatószám: BENB/2022/1480
Ek.: 331888508

Kimenő iktatószám: KENK/2022/1040
Ügyintéző: Márton Erika

A 6. pontban igényelt Pécel, Pesti utca 19. 1563 HRSZ. alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOKAT:

Biztosítható Részben biztosítható Elutasítjuk

AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOKAT:

Biztosítható Részben biztosítható Elutasítjuk

A IGÉNYELT SZOLGÁLTATÁS(OK) 6. PONT SZERINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE:

Megnevezése	Mennyisége (m ³ /nap)	Biztosítható	Részben Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás elkülönített vízhasználati mérőn keresztül. Felhasználási hely azonosítója:	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Locsolási célú vízhasználat locsolási mellékmérővel mérve. Felhasználási hely azonosítója:	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Tűzvíz szolgáltatás	2700 liter/perc	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás elkülönített vízhasználati mérőn keresztül. Felhasználási hely azonosítója:	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A kérelemben megjelölt és jóváhagyott mennyiség feletti felhasználás esetén a DPMV Zrt. felelősséget nem vállal!

Jelen dokumentum igénybejelentésnek nem minősül, szolgáltatás biztosítására nem kötelezi a szolgáltatót. A tájékoztatás a kiállítástól számítva 90 napig érvényes.

Kelt.: Taksány, 2022. Május 23.

.....
Dombi János
Szolgáltatást főmérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.
2360 Gyál, Kővári út 190.
Adószám: 23067531-2-13
Bank: OTP Óvált 11742006-20016178
06

.....
Ferenčí Agnes Luca
Hálózat ellenőrzési mérnök

¹A mindenkor hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabáznak megfelelően!

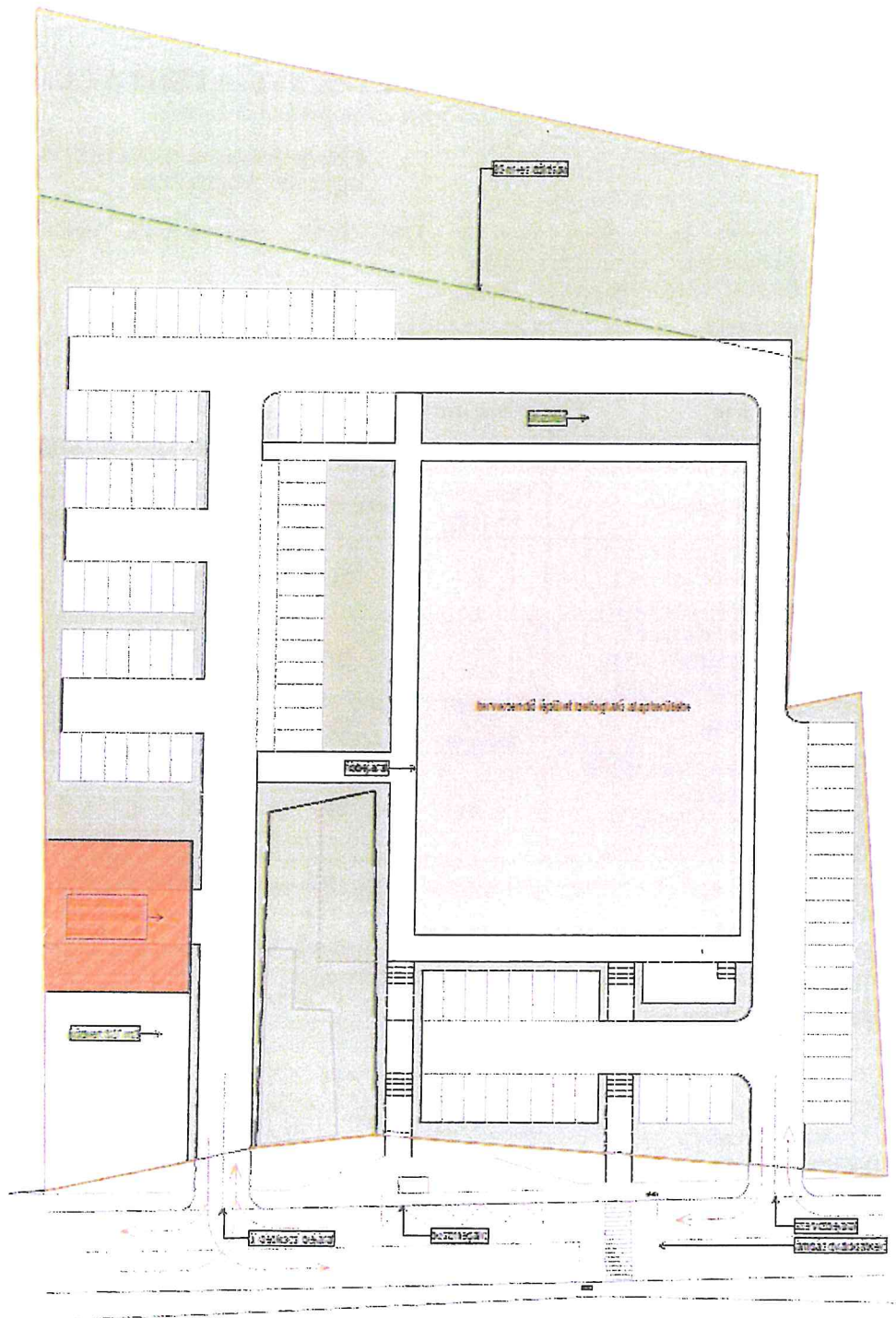
²Akban az esetben, ha a kérelem tárgya biztosítható részben, vagy egészében.

Adószám: 23967531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281

Telefon: 06-29-340-010 Fax: 06-29-341-518

Web: <http://www.dpmv.hu>

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET
Konceptióterv a Pécel Város Telepítési tanulmánytervéhez



5. TULAJDONI LAPOK

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24235/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1559 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 27.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

959

0.00

II R É S Z

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45010/3/2018.05.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24236/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1560 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 25.

Széljegy: 224436/2024 2024.02.15

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, CASH CLAIM SZOLGÁLTATÓ KFT 2360 GYÁL Bányi Donát utca 20.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

477

0.00

II R É S Z

38. tulajdoni hányad: 336/672

bejegyző határozat, érkezési idő: 55303/3/2019.09.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

39. tulajdoni hányad: 35/672

bejegyző határozat, érkezési idő: 247453/2023.12.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

41. tulajdoni hányad: 301/672

bejegyző határozat, érkezési idő: 222405/2024.01.25

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 233576/2/2020.06.25

Önálló szöveges bejegyzés eljárás megszüntetése: Schadl-Baranyai és Társa Végrehajtó Iroda 023.V.0225/2016/138. vh. ügyszámú, a III/9. sorszám alatti végrehajtási jog törlésére irányuló megkeresése ügyében.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24236/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1560 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 222405/2024.01.25
eredeti határozat: 42169/2/2017.04.12
Végrehajtási jog 85 960 FT, azaz nyolcvanötezer-kilencszázhatvan FT főkövetelés és járulékai erejéig, az utalás szerinti illetőségre.
Patona és Társa Végrehajtó Iroda 282-G.V.0225/2016/12. vh. ügyszámú megkeresésében foglaltak alapján.
utalás: II /41.
jogosult:
név: CASH CLAIM SZOLGÁLTATÓ KFT törzsszám: 23938339
cím : 2360 GYÁL Bányi Donát utca 20.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24237/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1561 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 23.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

878

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45013/2/2018.05.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24239/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1562 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 21.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett üzlet, műhely, udvar

0

948

0.00

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58505/2/2019.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 52086/2007.06.13

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítés tényének feljegyzése.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24240/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Belterület 1563 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Pesti út 19.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

750

0.00

II R É S Z

13. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58511/3/2019.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 53207/2012.06.11

Vezetékjog

1 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékrendszer (20749) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24242/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/15 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

3

1401

3.89

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58507/2019.10.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47532/1997.09.30

Önálló szöveges bejegyzés kárpótlási területek felmérése.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33496/2007.01.24

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés a 0377/125 helyrajzi számmal, 261 n.méter területre vétel jogcímén.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24243/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/22 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. legelő

4

2253

0.54

II R É S Z

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45017/2/2018.05.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24244/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/124 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó

3

465

1.29

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58503/2019.10.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54795/2001.10.17

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0377/21,0377/72,0377/73 és a 0377/74 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24245/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/125 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. legelő

4

1376

0.33

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45015/2/2018.05.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54795/2001.10.17

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0377/21,0377/72,0377/73 és a 0377/74 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33496/2007.01.24

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés a 0377/15 helyrajzi számmal.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24246/2024

2024.03.14

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/126 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. legelő

4

967

0.23

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45016/2/2018.05.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

cím: 2119 PÉCEL Pesti út 54.

törzsszám: 18702374

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54795/2001.10.17

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0377/21,0377/72,0377/73 és a 0377/74 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE