



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/358-6/2025.

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. július 3-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat belterületbe vonással kapcsolatos kérelem elbírálására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 54., a továbbiakban: Gyülekezet) kérelemmel (a továbbiakban: Kérelem) fordult Pécel Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), melyben a Gyülekezet tulajdonát képező Pécel

- a) 0377/15 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1401 m² alapterületű ingatlan,
- b) 0377/22 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 2253 m² alapterületű ingatlan,
- c) 0377/124 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 465 m² alapterületű ingatlan,
- d) 0377/125 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan,
- e) 0377/126 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 967 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) belterületbe vonását kérelmezték (1. melléklet).

2024. június 12. napján az Önkormányzat és a Gyülekezet között településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) jött létre (2. melléklet). A TRSZ 4.7. pontja értelmében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának elfogadását és a TRSZ-ben szereplő egyéb feltételek Gyülekezet általi teljesítését követően az Ingatlanok belterületbe vonása iránti eljárást a Gyülekezet mint fejlesztő költségén 30 napon belül az Önkormányzat megindítja.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges díj megfizetéséről szintén a TRSZ 4.7. pontja rendelkezik, miszerint a belterületbe vonás során felmerülő, jogszabály által meghatározott díjakat (pl. földvédelmi járulék, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj stb.) az Önkormányzat felhívását követő 8 napon belül a Gyülekezet az Önkormányzat részére megfizeti. A Gyülekezet Kérelmében nyilatkozott, hogy a belterületbe vonással járó mindennemű költség megfizetését vállalja.

Az Ingatlanok művelés alól való kivonása, más célú hasznosítása a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala Földhivatali Osztály 10.327-4/2019 ügyiratszámú, 2019. november 6. napján kelt határozata (3. melléklet), valamint Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 15301-3/2021. ügyiratszámú, 2021. július 19. napján kelt határozat (4. melléklet) alapján már korábban megtörtént. A földvédelmi járulékok megfizetésre kerültek.

A HÉSZ módosítását Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelettel fogadta el (5. melléklet).

A belterületbe vonás kezdeményezője csak az Önkormányzat lehet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján, az alábbiak szerint:

"Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek."

A belterületbe vonás költségviselője csak az Önkormányzat lehet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 22. § (3) bekezdése alapján, az alábbiak szerint:

„A járulék megfizetésére – a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve – az igénybevevőt kell kötelezni. Termőföld belterületbe vonása miatt a járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli.”

A belterületbe vonásra vonatkozó változási vázrajz az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslat elfogadásával támogatni szíveskedjen az előterjesztésben foglaltakat.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy támogatja a Pécel:

- a) 0377/15 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 1401 m² alapterületű ingatlan,
- b) 0377/22 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 2253 m² alapterületű ingatlan,
- c) 0377/124 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 465 m² alapterületű ingatlan,
- d) 0377/125 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 1376 m² alapterületű ingatlan,
- e) 0377/126 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 967 m² alapterületű ingatlan

belterületbe vonását.

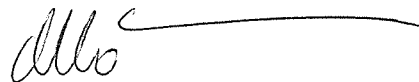
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a belterületbe vonási eljárás kezdeményezésének a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-nál való benyújtására, a belterületbe vonás költségeinek Pécel Város Önkormányzata részére a Kármel Pütkösdi Gyülekezet által történő megfizetését követően.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Kármel Pütkösdi Gyülekezetet.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2025. július 25.

Pécel, 2025. június 30.

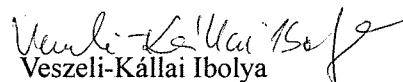


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. Kármel Pütkösdi Gyülekezet belterületbe vonásra irányuló kérelme
- 2. 2024. június 12. napján aláírt településrendezési szerződés
- 3. - 4. kormányhivatali határozatok
- 5. a 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelet
- 6. belterületbe vonásra vonatkozó változási vázrajz
- 7. tulajdoni lapok

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László
jegyző

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



1. melléklet

KÁRMEL Pünkösdi Gyülekezet
A Magyar Pünkösdi Egyház tagja
70 éve Pécelen
2119 Pécel, Pesti út 54.
+36 70 382 8328
karmel@karmel.hu
www.karmel.hu

Pécel Város Polgármesteri Hivatal
Dr. Kővári Alexandra
Polgármester Asszony részére

Tárgy: Belterületbe vonási kérelem
Pécel, 2025. június 19.

Tisztelt Polgármester Asszony,
Kedves Alexandra!

Hivatkozva a 176/2025. (V.29) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terv módosítására

alulírott Prekopa Zoltán, mint a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 54., a továbbiakban: Gyülekezet) lekipásztora és képviselője, azzal a kérelemmel fordulok a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a Kármel Pünkösdi Gyülekezet tulajdonát képező

- Pécel, 0377/22 helyrajzi számú, legelő 4 megnevezésű
- Pécel, 0377/126 helyrajzi számú, legelő 4 megnevezésű
- Pécel, 0377/125 helyrajzi számú, legelő 4 megnevezésű, együttesen a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal 10.327-4/2019. sz. határozatával végleges más célú hasznosításra parkoló céljára engedélyezve, továbbá a
- Pécel, 0377/15 helyrajzi számú, szántó 3 megnevezésű
- Pécel, 0377/124 helyrajzi számú, szántó 3 megnevezésű, együttesen a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal 15301-3/2021. sz. határozatával végleges más célú hasznosításra sportpálya céljára engedélyezve, ingatlanokat (a továbbiakban: Ingatlanok) szíveskedjenek belterületbe vonni.

Az Ingatlanok hasznosításának célja: A Gyülekezet a rendezéssel érintett területen, amely belterületi ingatlanokból és a jelen kérelemben foglalt Ingatlanokból áll, alapvetően egy közösségi, intézményi, és szolgáltató funkciókkal egyaránt rendelkező gyülekezeti központot kíván megvalósítani, amely 500-600 fős rendezvények, hangversenyek befogadására is alkalmas. Az elhelyezni tervezett vegyes rendeltetésű épületkomplexumban egy 2-3 csoportos óvodai nevelési rendeltetés, továbbá játszótér és vendéglátó, szolgáltató funkciók kialakítása is tervezett. Az épületkomplexum mellett, a területen belül játszótér és a terület kiszolgálását biztosító parkoló, továbbá összefüggő parkosított zöldfelület is kialakításra kerül, a rendezési terület telkek telekalakítást követően.

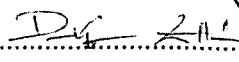
Ezen funkciók megvalósítására, valamint a tervezés és építkezés megkezdésére csak a belterületbe vonást és telekalakítást követően kerülhet sor, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Gyülekezet belterületbe vonással kapcsolatos kérelmét mielőbb megtárgyalni szíveskedjenek.

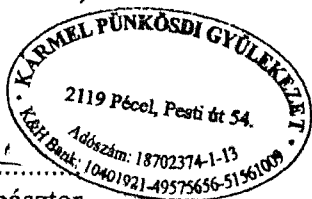
Nyilatkozom, hogy az Ingatlanok belterületbe vonásával járó mindennemű költség megfizetését vállalja a Gyülekezet.

Melléklet: Változási vázrajz belterületbe vonáshoz

Kedvező elbírálásukban bízva,

Tisztelettel:


Prekopa Zoltán lekipásztor
Kármel Pünkösdi Gyülekezet



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET

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

együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 135/2024. (2024.05.30.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

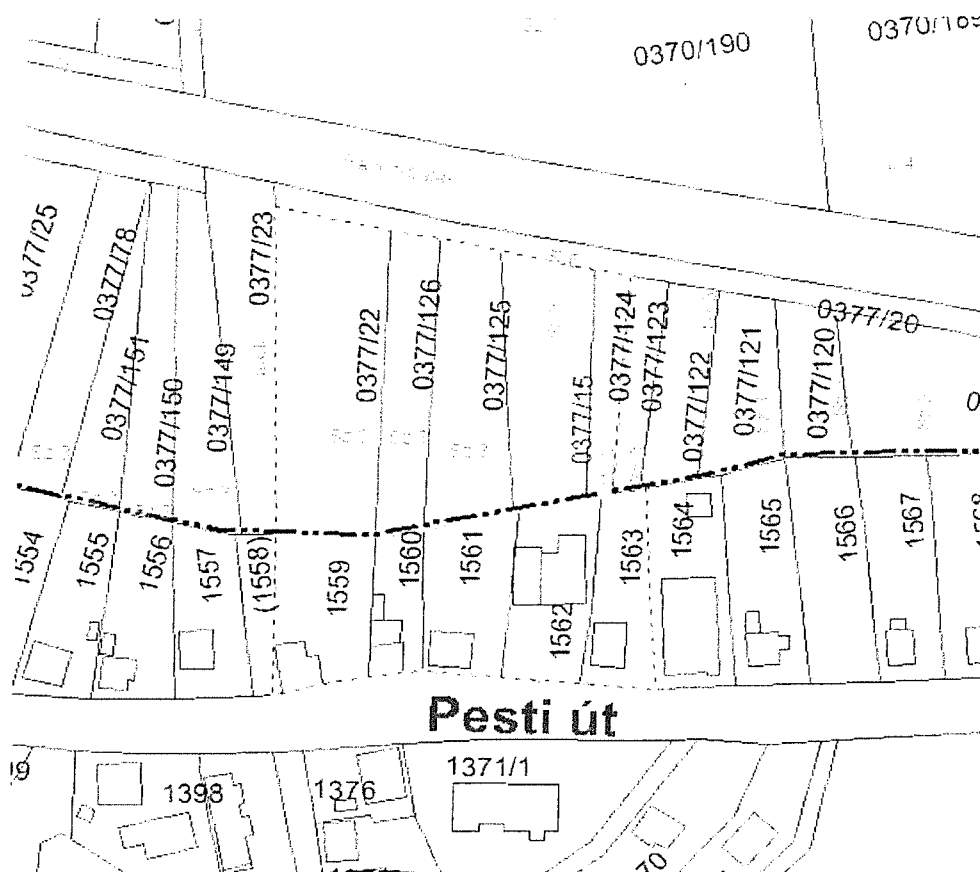
- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.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

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

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester

dr. László János
ügyvéd

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkipásztor

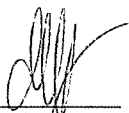


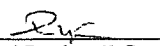
- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében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

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

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


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult


dr. László Jenő
ügyvéd


Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelképásztor

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

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

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

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- előkészítésének,
- terveztetésének,
- telekalakításához, megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- kiviteli tervei elkészíttetésének,


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester


dr. László Jenő
ügyvéd


Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkész

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

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

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

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

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

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

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


Pécel Város Önkormányzata
Képviselő: Horváth Tibor polgármester
Jogosult


dr. László János
ügyvéd


Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képviselő: Prekopa Zoltán
lelképásztor

4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

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

„43.§

(5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.

(6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

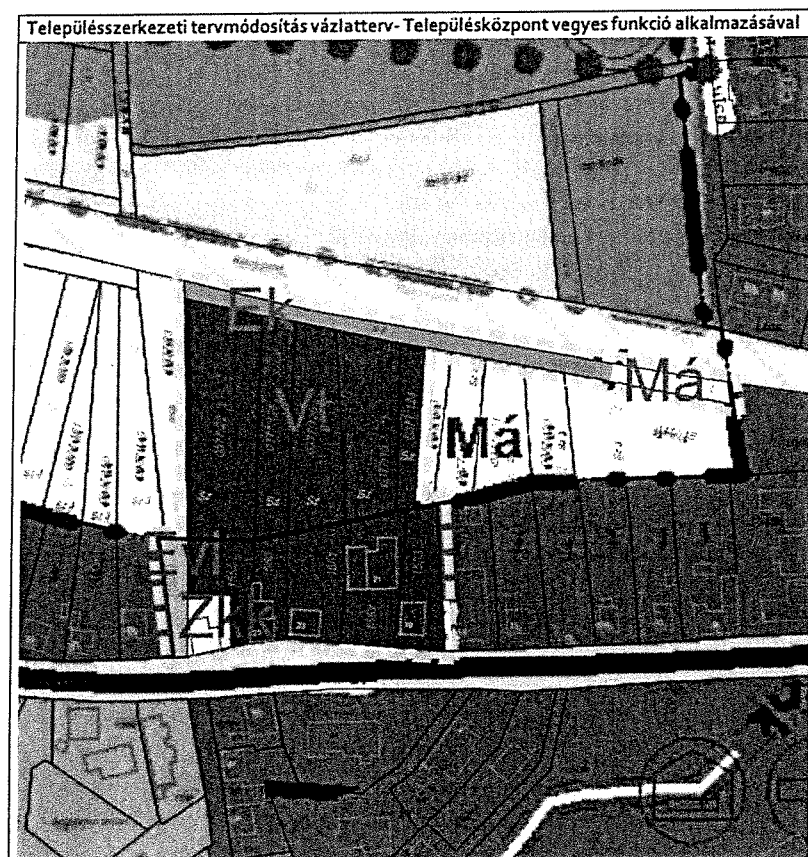
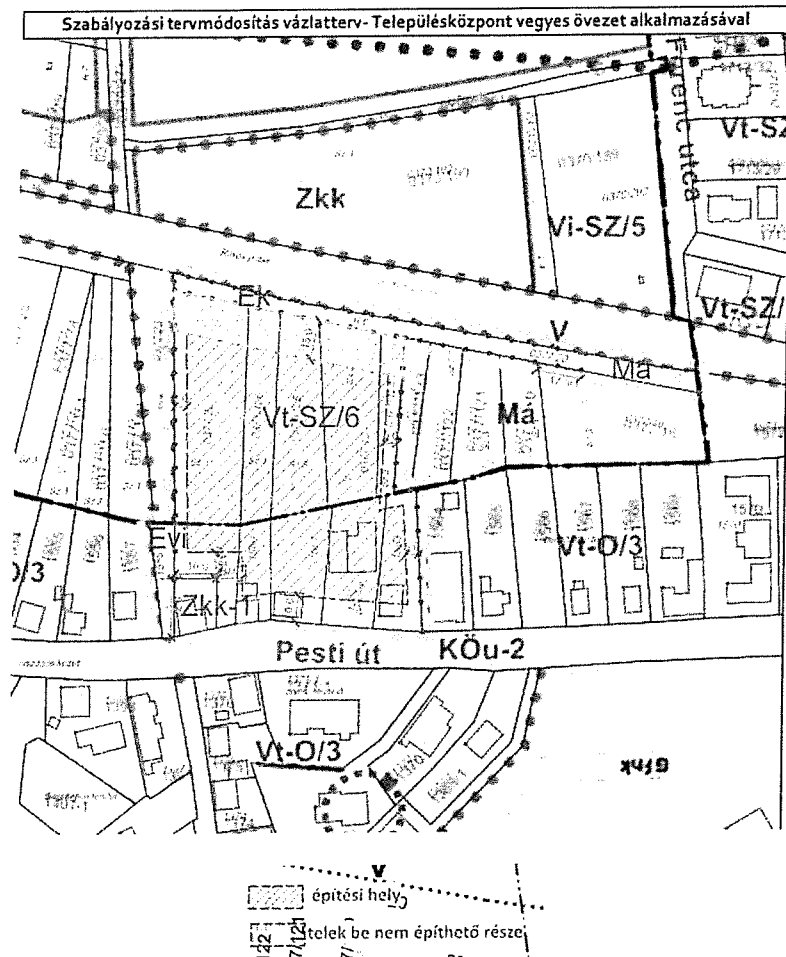
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		beépítési mód	építmények elhelyezése			építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség (%)		legkiseb b zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
7.	Vt-SZ/6	2000	---	Szaba- don-álló	40	30	15	10,0	2,4

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

Pécel Város Önkormányzata
Képviselő: Horváth Tibor polgármester
Jegyző

dr. László Jenő
ügyvéd

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képviselő: Prekopa Zoltán
lelkész



Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

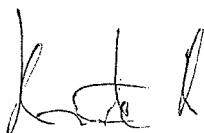
dr. László János
ügyvéd

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkipásztor

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

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1. és 4.6 pont szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: Tervezési Szerződés) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül az Aperte Studio Terület- és Településügyi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1031 Budapest, Városház köz 6. 3. em. 11., cégjegyzékszám: 01-09-375351, adószám: 28820866-2-41, bankszámlaszám: 10700244-72325131-51100005, telefon: +36-30/670-7530, e-mail: studioaperte@gmail.com, képviseli: Kovács Beáta ügyvezető), mint településtervezővel a 2024. január 17. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megkötí, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.



Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Javasolt



dr. László János
ügyvéd



Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkész

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

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

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

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

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

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

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

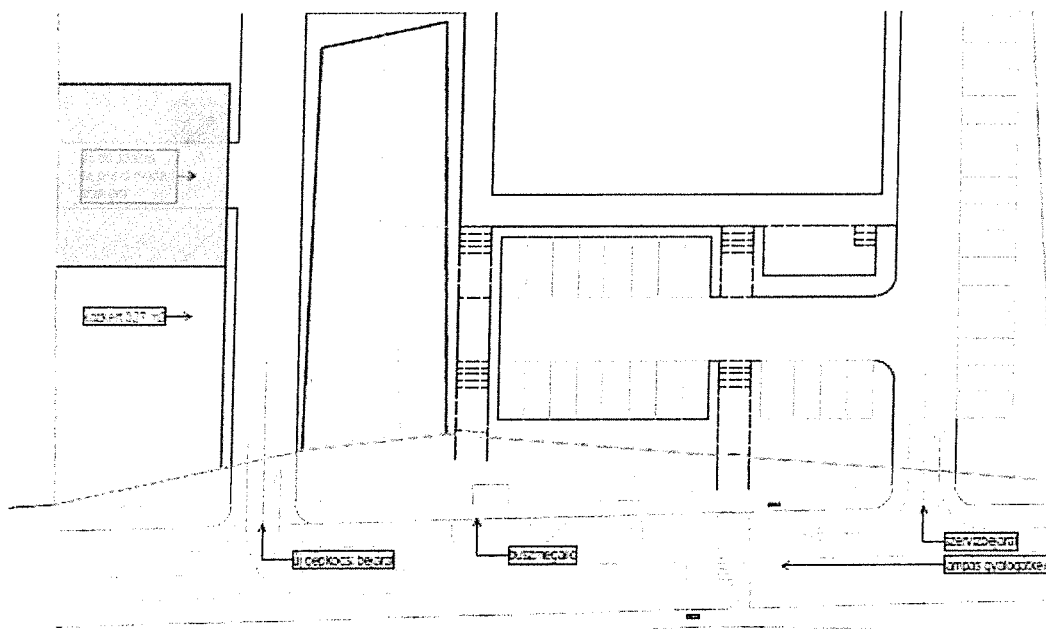
- 5.5. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy Fejlesztő a Parkolót az alábbi műszaki tartalommal alakítja ki:

a) A Parkoló elhelyezkedését az alábbi ábra tartalmazza:


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult


dr. László Jenő
ügyvéd


Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkipásztor



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

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

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

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

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


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester


dr. László Jenő
ügyvéd


Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkész

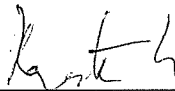
visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

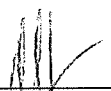
6. BIZTOSÍTÉKOK

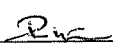
- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30/A.§ (4) bekezdése alapján a **Pécel 0377/15, 0377/20, 0377/22 és 0377/124, 0377/125 és 0377/126 helyrajzi számú, továbbá a Pécel, belterület, 1558 1559, 1560, 1561, 1562 és 1563 helyrajzi számú ingatlanokra**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

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

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


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult


dr. László Jenő
ügyvéd


Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelképásztor

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

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

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

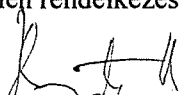
9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

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

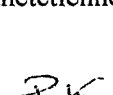
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

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


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester

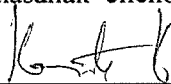

dr. László Jénő
ügyvéd

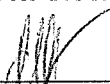

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelkész

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

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

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


Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult


dr. László Jenő
ügyvéd

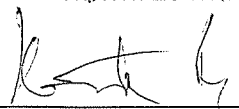

Kármel Pünkösdi Gyülekezet
Képv.: Prekopa Zoltán
lelképásztor

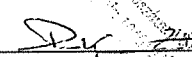
tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.

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

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

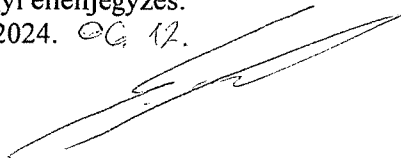
Pécel, 2024. ...06..... hó ...12.... napja


Pécel Város Önkormányzata
 Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

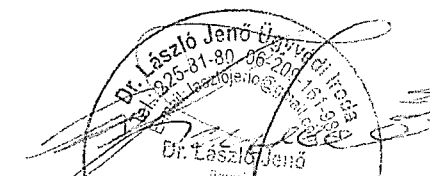

Kármel Pütkösdi Gyülekezet
 Képv.: Prekopa Zoltán lelkipásztor
Fejlesztő, Tulajdonos

Pénzügyi ellenjegyzés:

Pécel, 2024. 06. 12.



Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom: Pécel, 2024 ...06..... hó ...12..... napján.


 Dr. László Jenő ügyvéd
 Képv.: Dr. László Jenő ügyvéd
 Kamarai azonosító szám (KASZ): 36064405
 Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 3A.
 Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. 1.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: 10.327-4/2019

Ügyintéző: Molnár Balázs

Telefon: (28) 514-305

Tárgy: termőföld végleges más célú

hasznosítása

Hív. szám:

Melléklet:

H A T Á R O Z A T

Schmidt Gábor (..... szám alatti lakos) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 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.

engedélyezem.

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

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 693.250 Ft, azaz hatszázkilencvenháromezer-kettőszázötven forint egyszeri földvédelmi járulékot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. 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.
10023002-01640092-00000000

elnevezésű 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 behajtandó 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 jogosultságról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet 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 földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt 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 keretszámlájára 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 térmértékű, 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 történt pénzbefizetéssel teljesítette a 44.000 forint eljárási 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 területről készült ortofotók tanulsága alapján az engedély nélküli revékenység 10 évnél régebbi.

A Hivatal 10.327-2/2019. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi 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 (készítette: Dr. Barczy Attila talajvédelmi szakértő, ny. sz. 068/2010.) alapján a terület bolygatott, a humuszmentés technikailag nehezen kivitelezhető, talajvédelmi feltételek előírását nem tartotta szükségesnek.

Az igénybevételre 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: Tftv.) 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 kötöttnak tekinthető.

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 Tfvt. 16/A § rendelkezései alapján –mivel az engedély nélküli tevékenység 10 évnél régebbi– termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása tárgyában az eljárás lefolytatását mellőzöm.

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

szántó /3/	2006 m ²	5,57 Ak: $5,57 \times 120.000 = 668.400$
rét /6/	512 m ²	0,71 Ak: $0,71 \times 35.000 = 24.850$
Összesen:		693.250

A határozat a Tfvt. 5. §, 7. §, 9-13. §, 16/A §, 21-22. §, 26§ 43. §-ában és 1. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyrtv.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyrtv. végrehajtására 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 módját az FMr 3. § szabályozza.

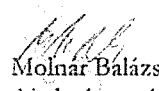
Hatásköröm és illetékességem a Tfvt. 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 36.§-án alapul.

Gödöllő, 2019. november 6.

dr. Jávör Ágnes járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pazsiczki Imre
osztályvezető

A kiadmány hitelül:


Molnár Balázs
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

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

A határozat jogerőre emelkedése után:

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



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 15301-3/2021

Ügyintéző: Győriné Bankó Beáta

Telefon: (28) 514-305

Tárgy: termőföld végleges más célú
hasznosítása

Hiv. szám:

Melléklet :

H A T Á R O Z A T

Kármel Pünkösdi Gyülekezet (2119 Pécel, Pesti út 54.) 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

e n g e d é l y e z e m .

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/TV/00971-2/2021. számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóság az alábbi előírásokat tette:

- A talajvédelmi terv megállapításai szerint a végleges más célú hasznosításra tervezett területen a **mentésre érdemes humuszos termőréteg vastagsága 30 cm**
- **Gondoskodni kell a területen lévő összesen 1379 m³ humuszvagyon megóvásáról**, így a területeken későbbiekben tervezett bármintű földmunkák végzése során a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszos feltalajt letermelni és elkülönítetten, szennyeződésmentesen tárolni.
- A terület humuszvagyonát a beruházást követően kizárólag helyben, parkosításra, zöld felületek kialakítására érdemes felhasználni.
- Mentett humuszos talajanyagot elsődlegesen a beruházás területén kell feltalajként hasznosítani, úgy hogy a kialakuló –eredetileg és új- humuszos réteg együttes vastagsága nem haladhatja meg a 100 cm-t.
- Az ingatlanon lévő humuszvagyon pontos elszámolását a területeken tervezett beruházás engedélyezési eljárásában, illetve egyéb benyújtandó humuszgazdálkodási tervrészben kell részletezni
- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a lementésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A humuszgazdálkodási terv alapján a feleslegben maradó mentett humuszos feltalajt más területen történő felhasználása a minőségi paramétereket figyelembe véve talajtani szempontból nem kifogásolható, ám a helyben fel nem használt mennyiség vonatkozásában Osztályunk a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 55. § alapján külön határozatban talajvédelmi járulékot állapít meg.

- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított **96.800 Ft**, azaz Kilencvenhatezer-nyolcszáz forint egyszeri földvédelmi járulékot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. 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

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 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 behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabásár 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 nélkülinek 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 hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelő hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet 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 földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági

engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-hoz (2100 Gödöllő, Ady E. sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30 000 forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

I n d o k o l á s

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet kérelemmel fordult a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 hrsz-ú, 4596 m² terméértékű, 1,10 Ak értékű, 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel 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. számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:

A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a Pesti út 23-27-es számú ingatlanok, és a Rákos patak között helyezkedik el. A földrészlet sík fekvésű, talaja barna homok. A földrészlet a művelési ága szerint hasznosított, engedély nélküli termőföld-igénybevétel nyomait tapasztaltuk.

A Hivatal 15301/2021. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/TV/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. Barczy Attila talajtani szakértő, 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 termőföldet 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 CXXIX törvény (a továbbiakban: Tftv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

legelő	/4/	4596 m ²	1,10 Ak	1,10 x 88.000 = 96.800 Ft
--------	-----	---------------------	---------	---------------------------

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

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

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

Hatáskörömet és illetékességemet a Tfv. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Gödöllő, 2021.július 19.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

A kiadmány hitelül:

Pazziczki Imre
osztályvezető

Győriné Bankó Beáta
Győriné Bankó Beáta
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

1./ Kármel Pünkösdi Gyülekezet

2119 Pécel, Pesti út 54..

2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat véglegessé válása után:

3./ Polgármesteri Hivatal

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

4./ Irattár

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelete**Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Jelen rendelet célja Pécel Város közigazgatási területén egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása, módosítása.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint – figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezésekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárásban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, továbbá az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 16. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lk-SZ/13 építési övezet kivételével az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m², a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m² telekterület nagyságig vonhatók össze telkek.”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 36. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések - kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik - nem helyezhetőek el.”

3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lk-SZ/13 építési övezetben:

- a) a kialakítható legkisebb telekszélesség nem kerül meghatározásra,
- b) a telken több épület is elhelyezhető,
- c) telkenként összesen legfeljebb öt önálló rendeltetési egység, ezen belül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda és sport rendeltetés, továbbá legfeljebb egy szolgálati lakás, illetve az ezen rendeltetéseket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el,
- d) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg.”

4. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése a következő 7a. ponttal egészül ki:

(A beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagozódnak:)

„7a. Evi jelű vízgazdálkodási célú egyéb erdőterület övezete,”

5. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 48. alcíme a következő 58/A. §-sal egészül ki:

„58/A. §

Az Evi jelű övezetben a vízzsállítás számára szükséges hely a vízzsállítás képesség csökkenése nélkül biztosítandó a vízzsállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek biztosításával.”

6. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az Má-5 övezet területén az Má övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók, kivéve a 2. mellékletben meghatározott beépítési határértékeket.”

7. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben az SZT-B4 jelű, valamint a JELMAGYARÁZAT elnevezésű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

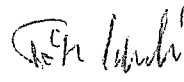
(2) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

8. §

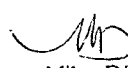
Ez a rendelet 2025. június 3-án lép hatályba.

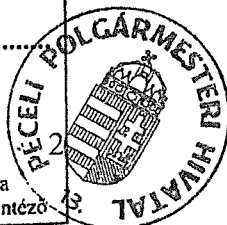

dr. Kővári Alexandra
polgármester

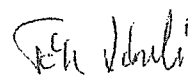



Tóth László
jegyző

A rendeletet 2025. június 2. napján kihirdettem.

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Kelt: Pécel,2025. JÚN. 2.....
Tóth László jegyző nevében és megbízásából:
 Mikés Dóra szervezési ügyintéző




Tóth László
jegyző



1. melléklet a 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_M7_0415_egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

PÉCEL

VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

A 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadva.

Feladatok

Készítette:

További címek:

Tudásanyag

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Szavazás

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Előzetes megbeszélés

Pécel Város Önkormányzata

PESTTERV Kft.

Szabályozási terv

2022. június hó

Datum

PESTTERV

Pécel Város Önkormányzata

Községi Hivatal

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

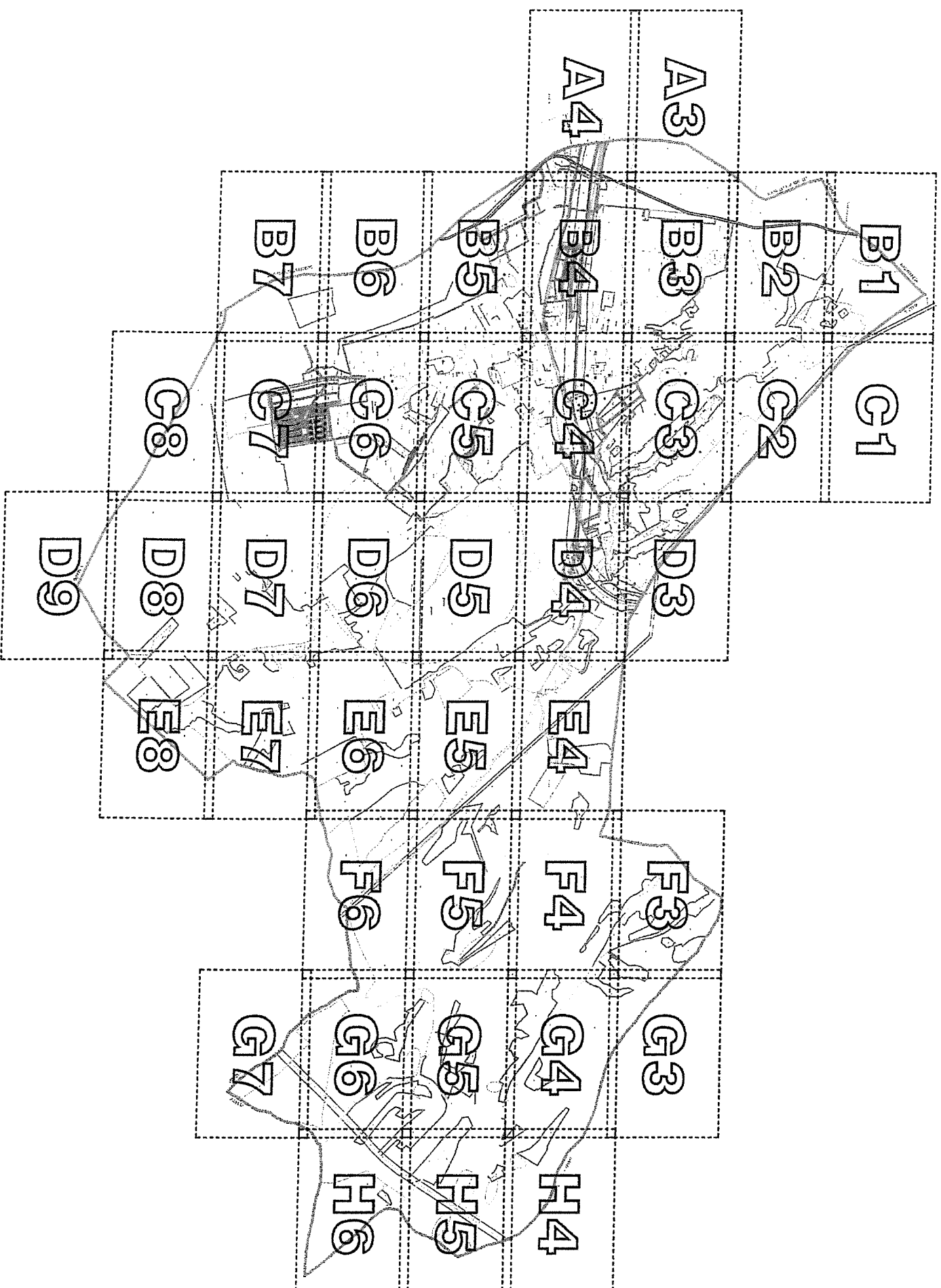
1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

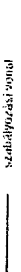
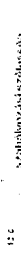
1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

1095 Budapest, Köfűgő u. 9.

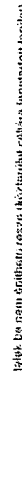


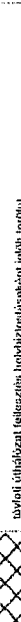
JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

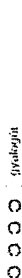
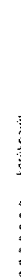
	Szabályozási vonal
	Szabályozási szűkesség
	Építési övezet, övezeti jel
	Építési övezet, övezeti jel

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

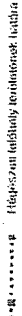
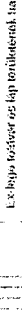
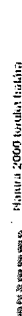
	Földrajzi elhelyezkedés
	Tervezési terület

	Szabványos jel
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szabványos jel
	Szabványos jel
	Szabványos jel
	Szabványos jel

VÉDELMI KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

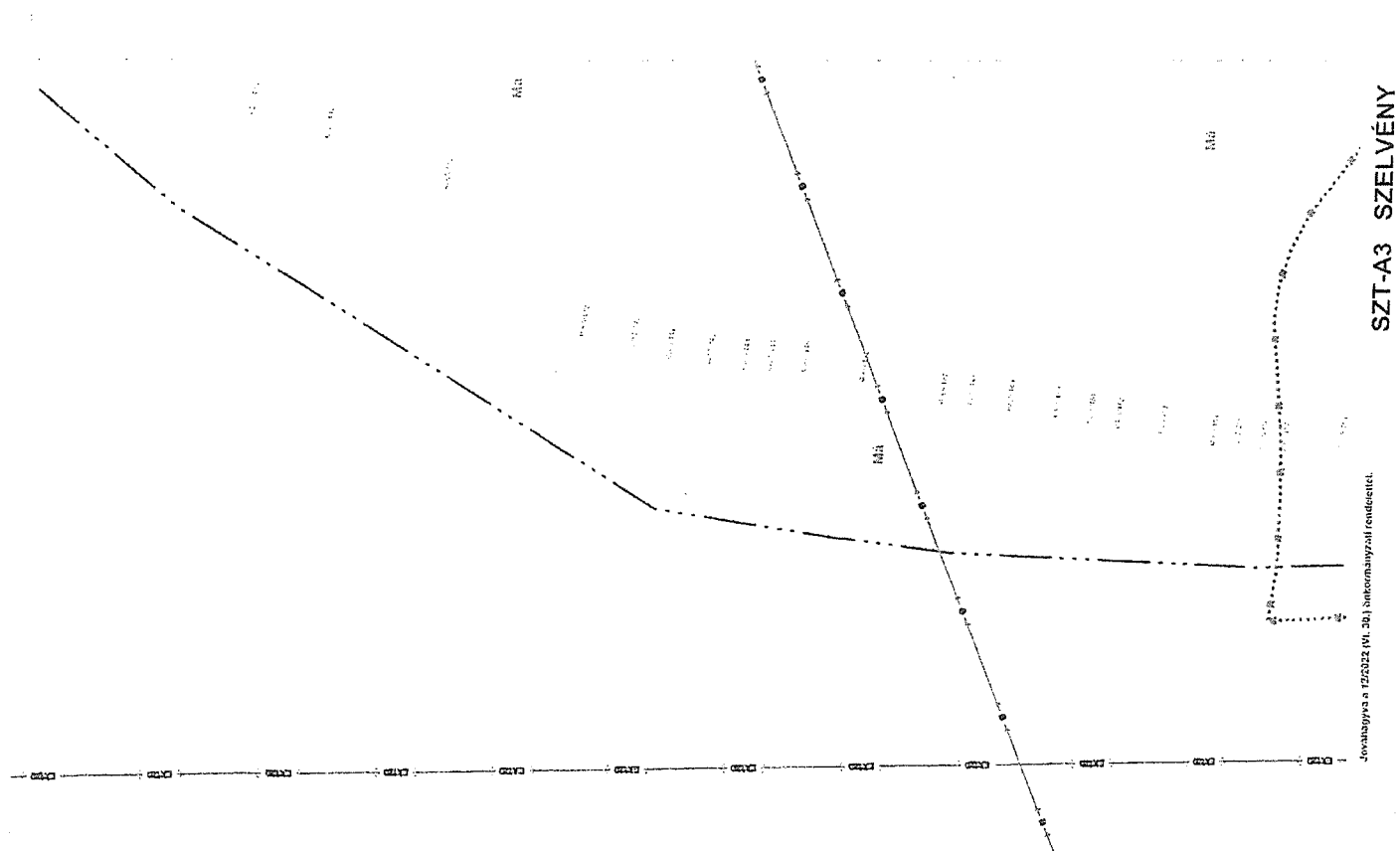
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület
	Tervezési terület

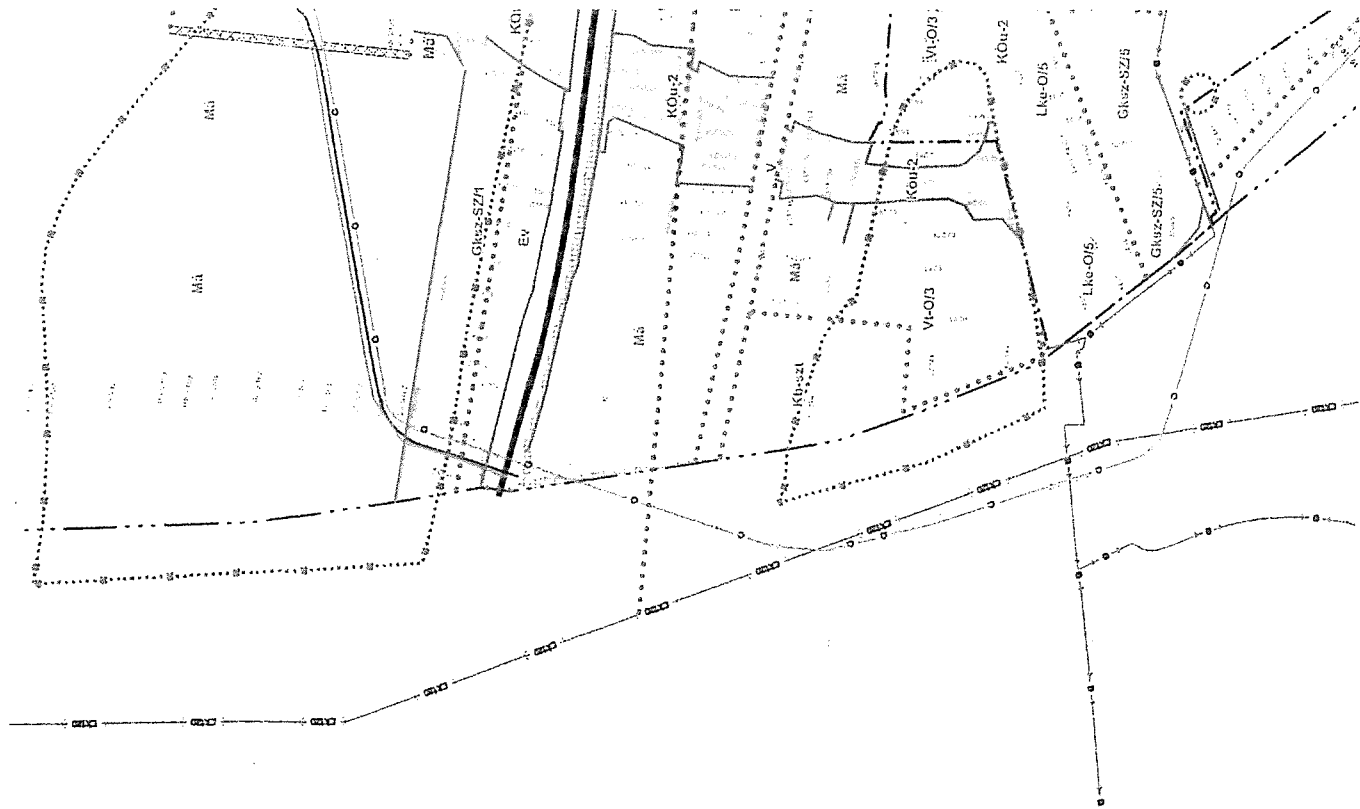
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

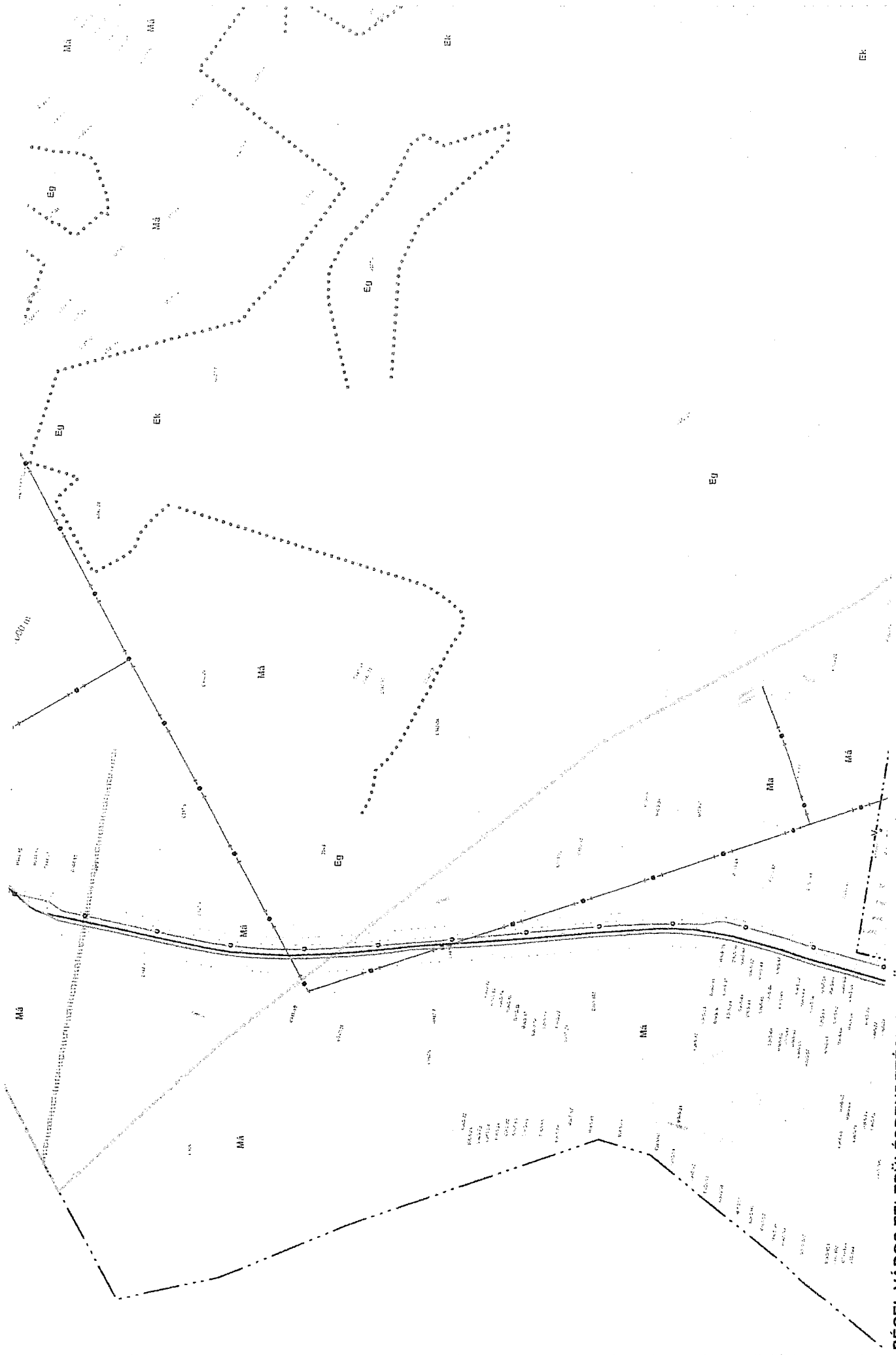
Jóváhagyta a 12/2022. (VI. 30.) önk. rendelettel.
Utolsó módosítás: 19/2023. (VI. 2.) önk. rendelet.
Hatályos 2023. június 1. napjától.

SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000

JELMAGYARÁZAT





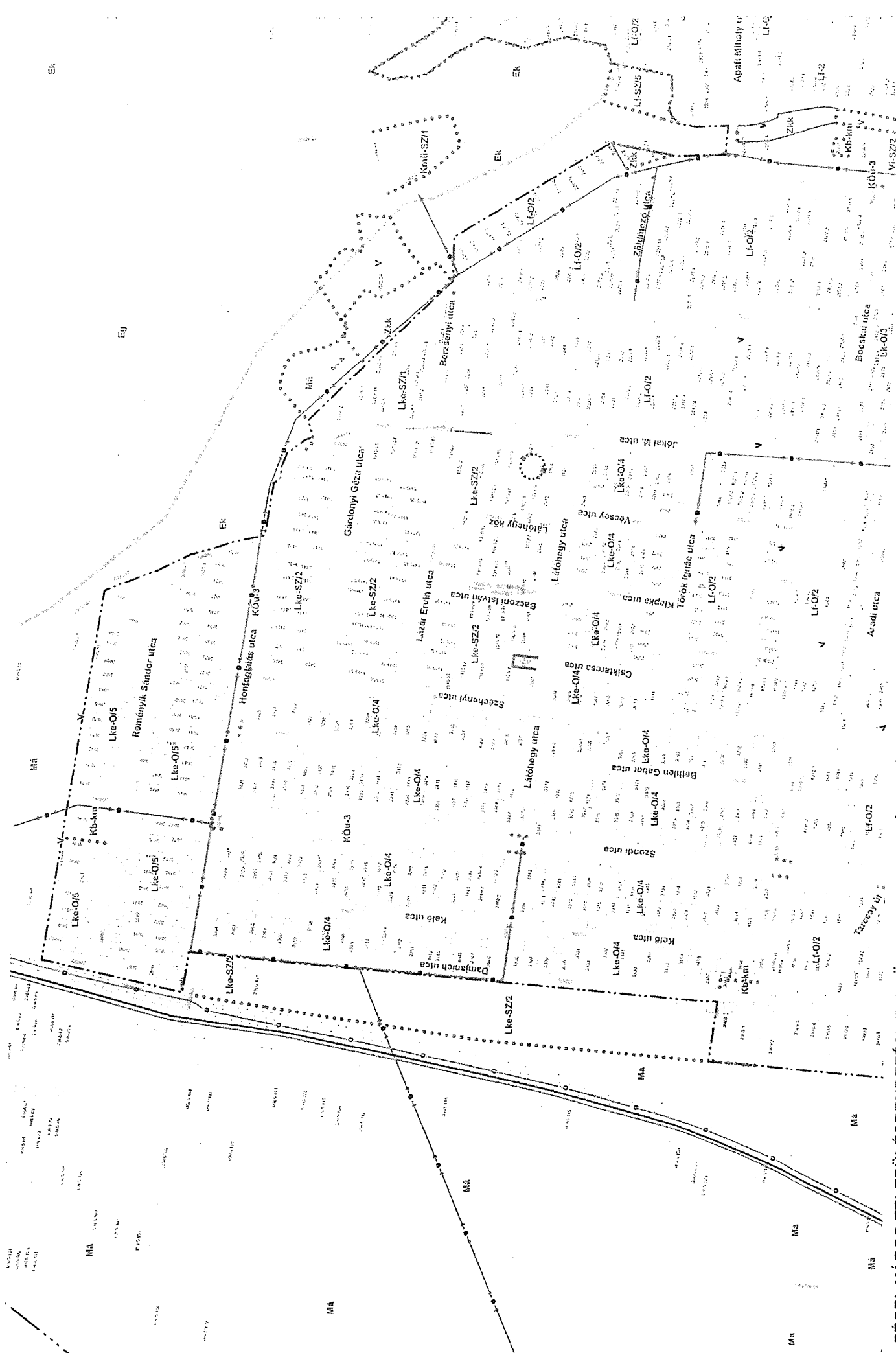


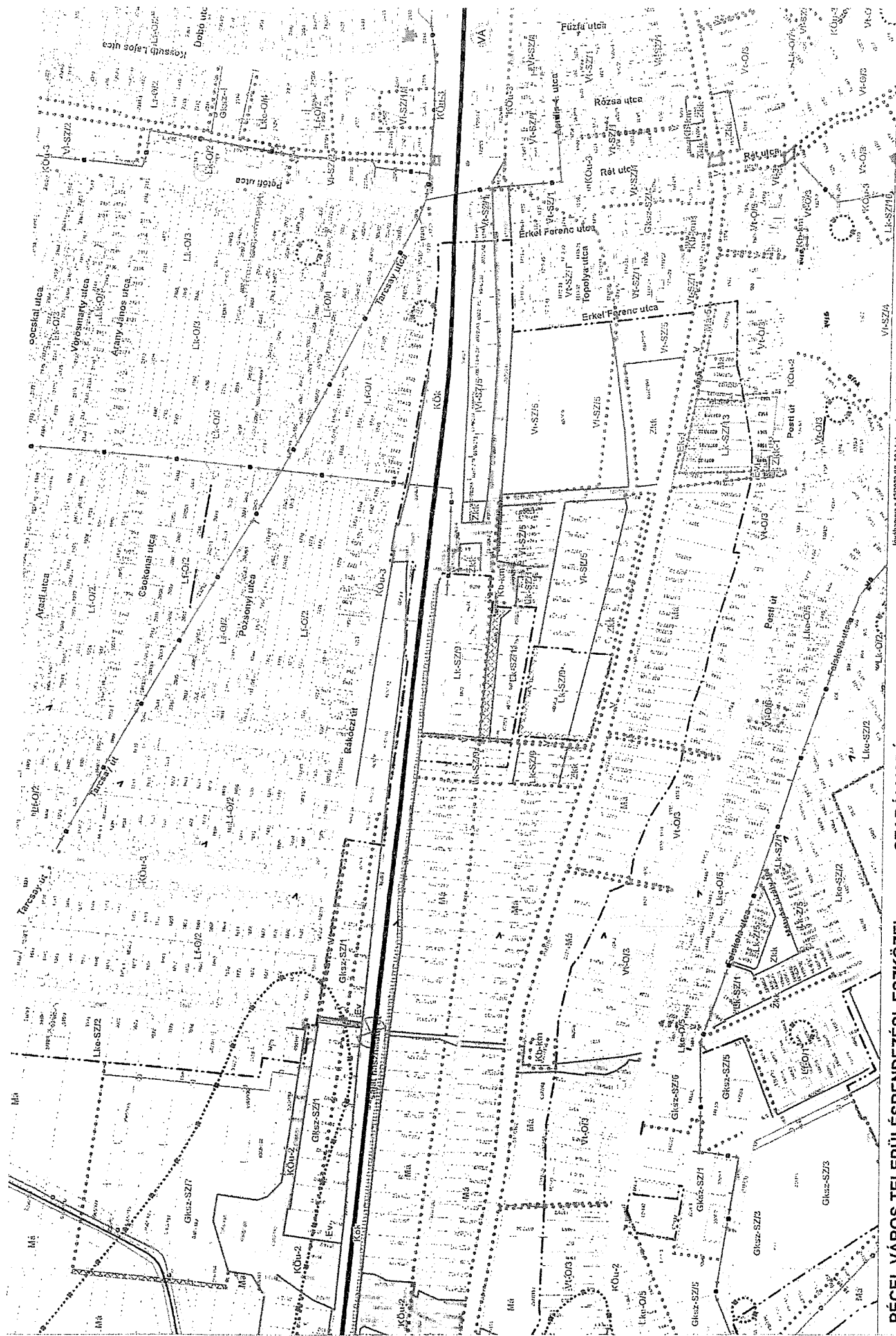
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

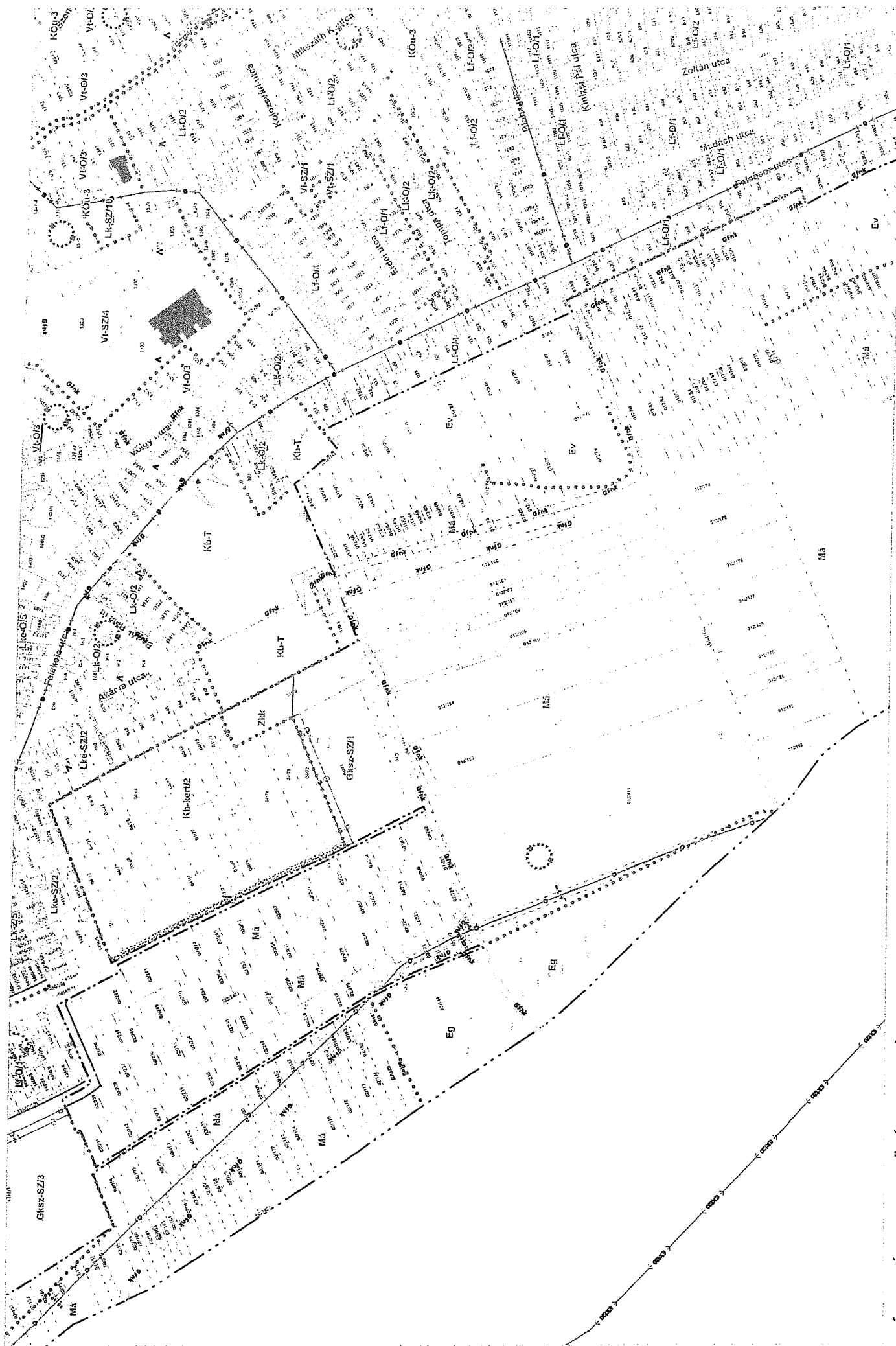
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Javítási terv a 1/2002 (VI. 30.) önkormányzati rendeletről.

SZT-B2 SZELVÉNY





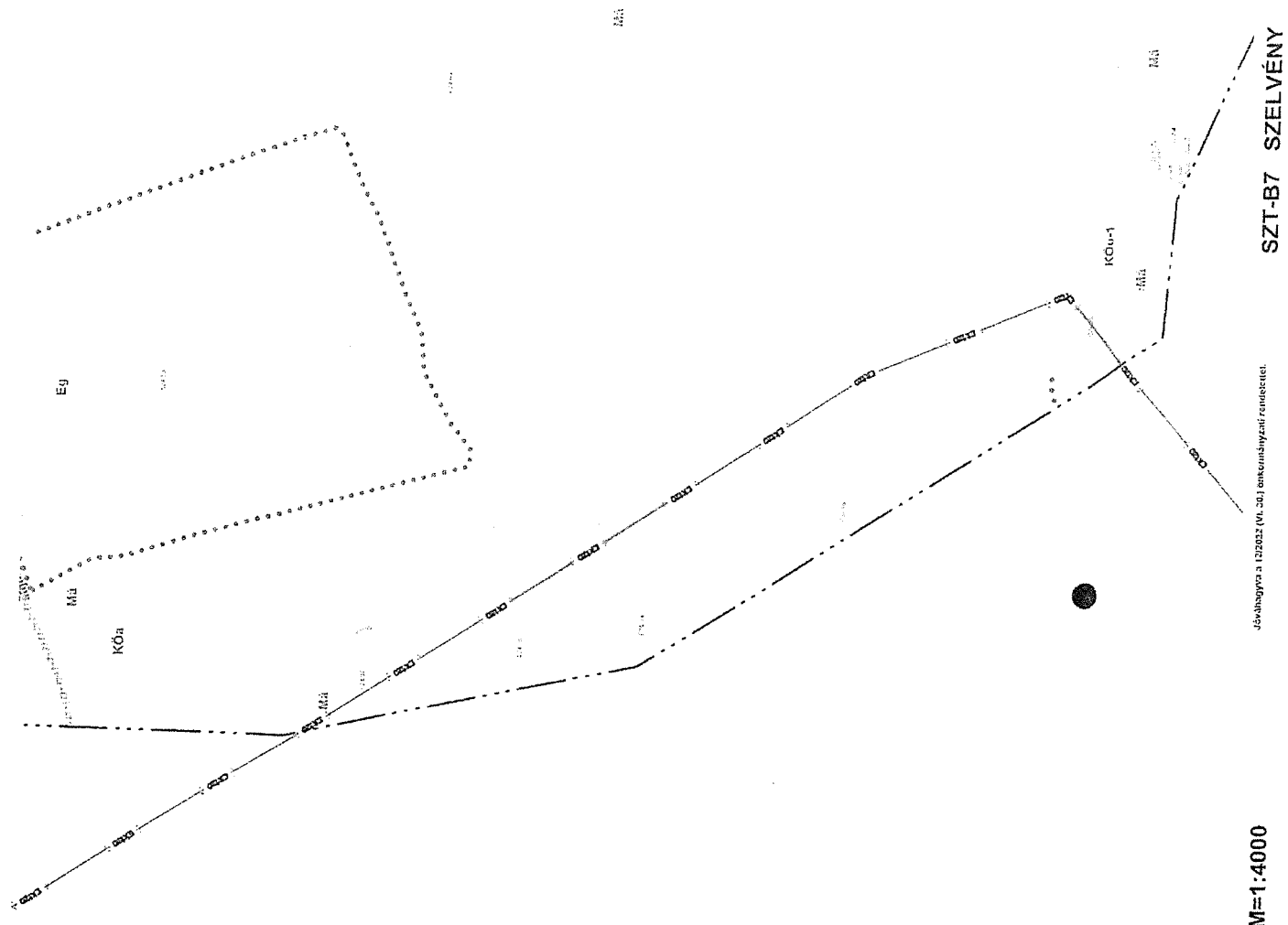


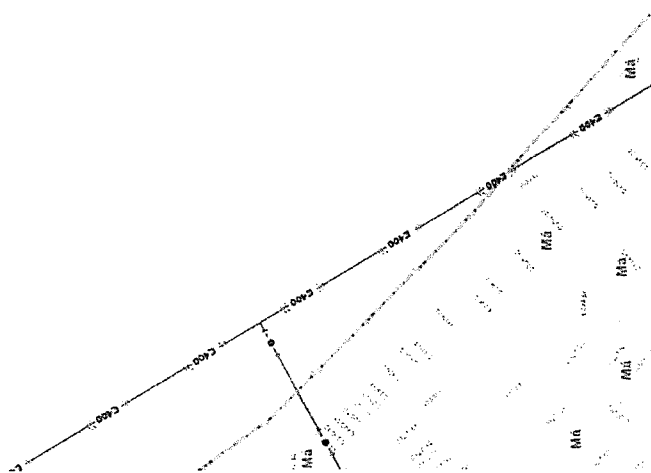
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendszarral.
Utjelölés módosítása: 2025. (II. 17.) önk. rendelet
Hatályos: 2025. január 16. napjától.

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendeleettel.

SZT-B6 SZELVÉNY

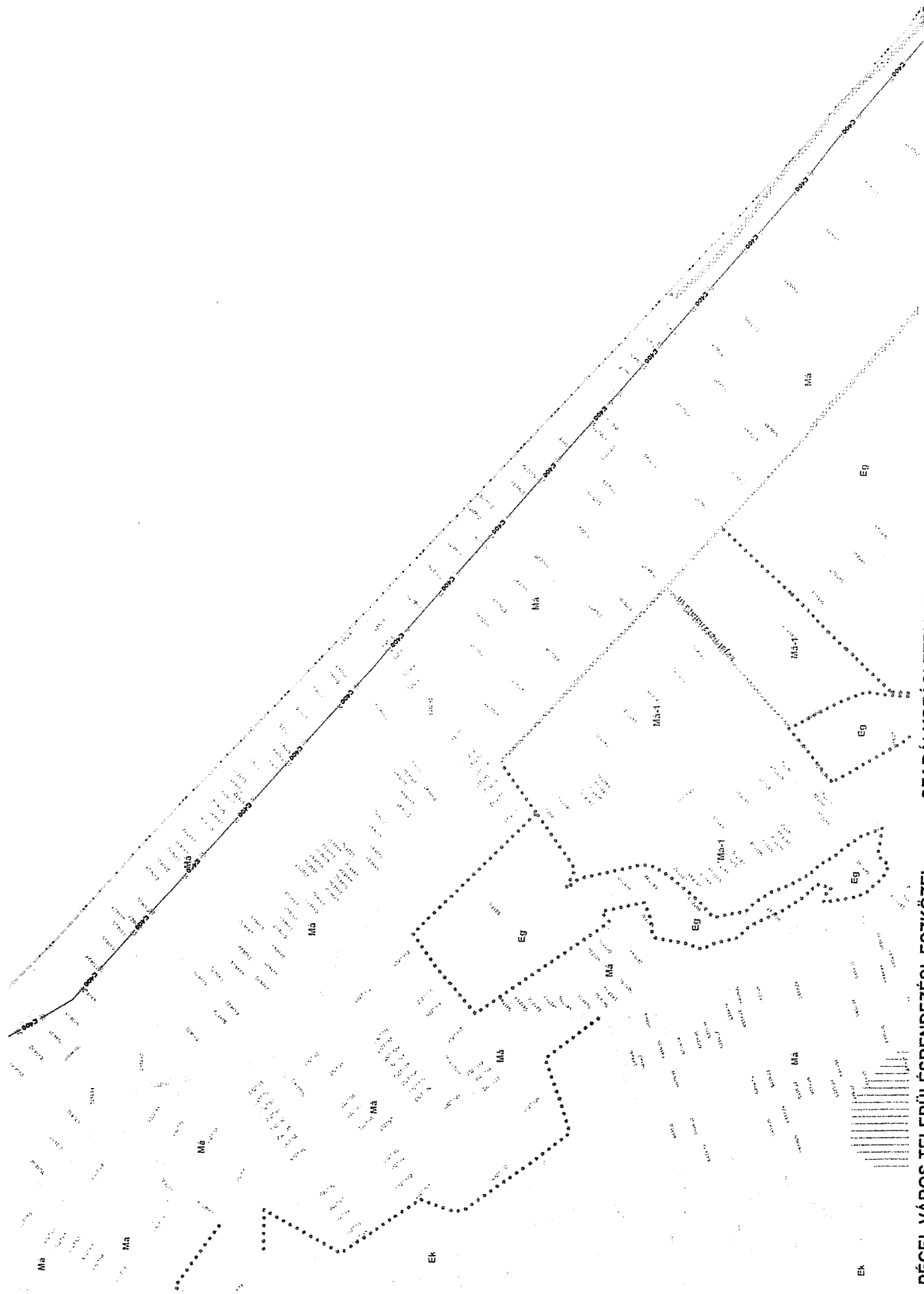




PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jedlikovics utca 12/2022 (VI. 30.) rendelettel módosított.

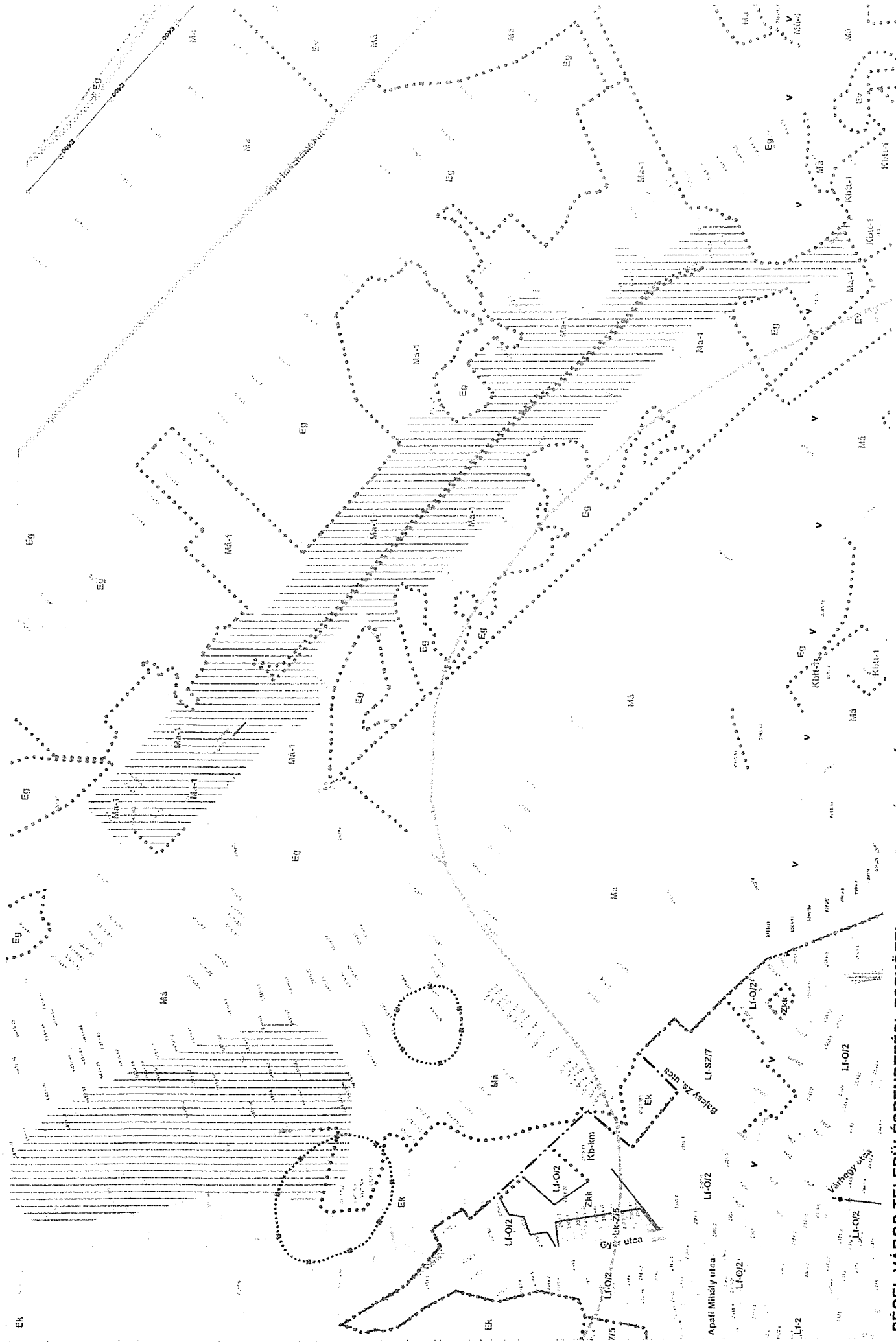


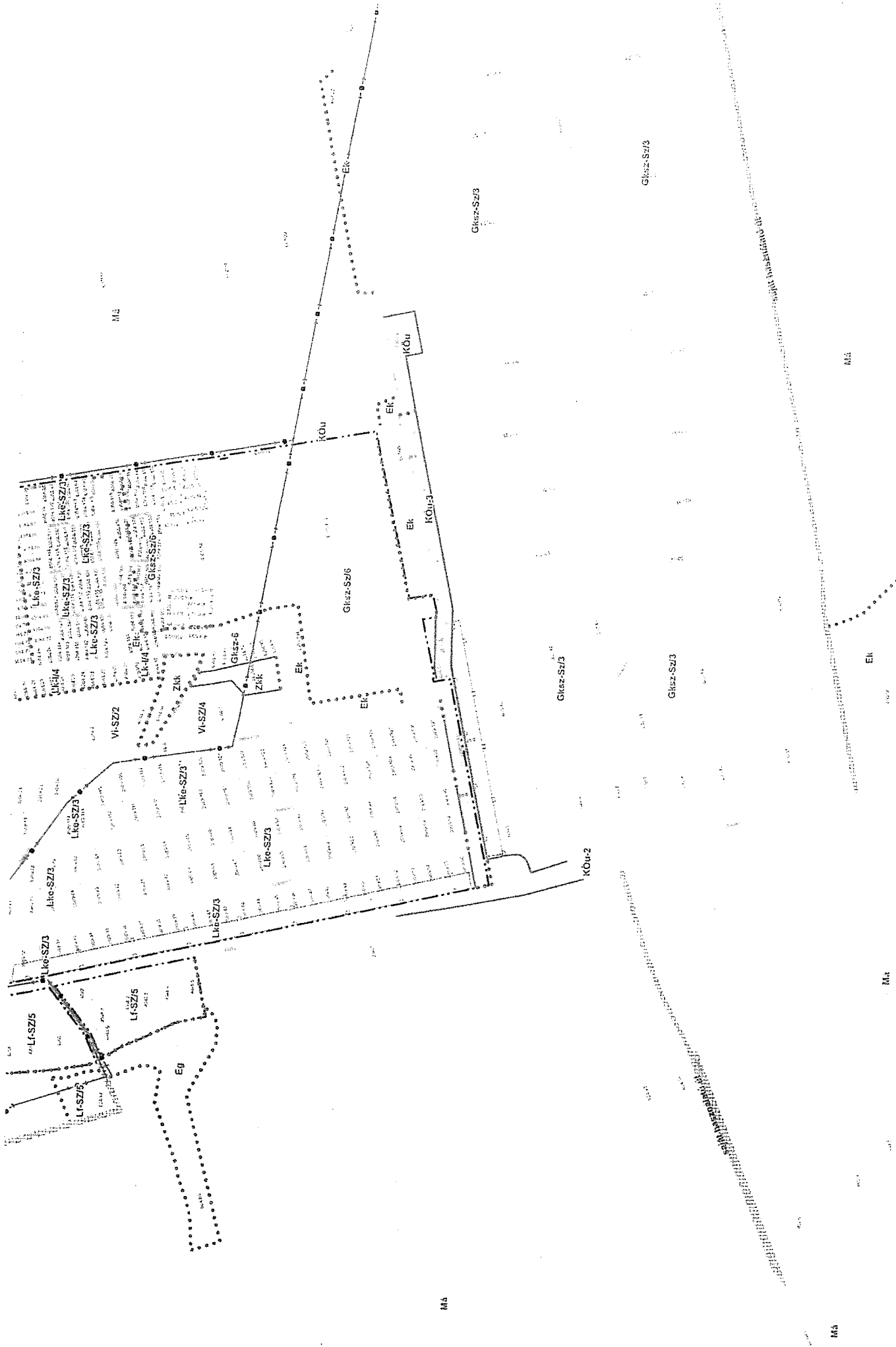
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

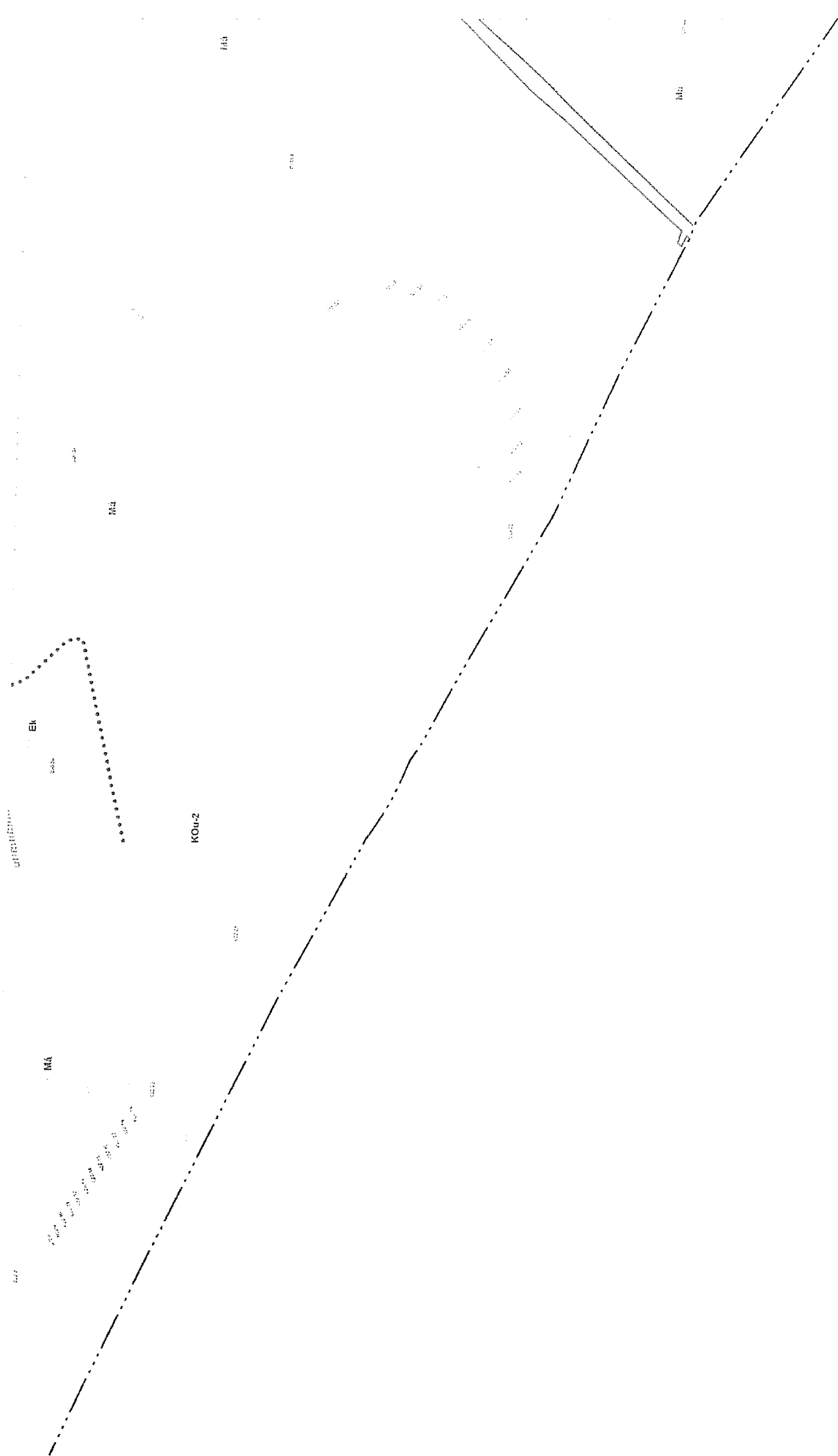
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

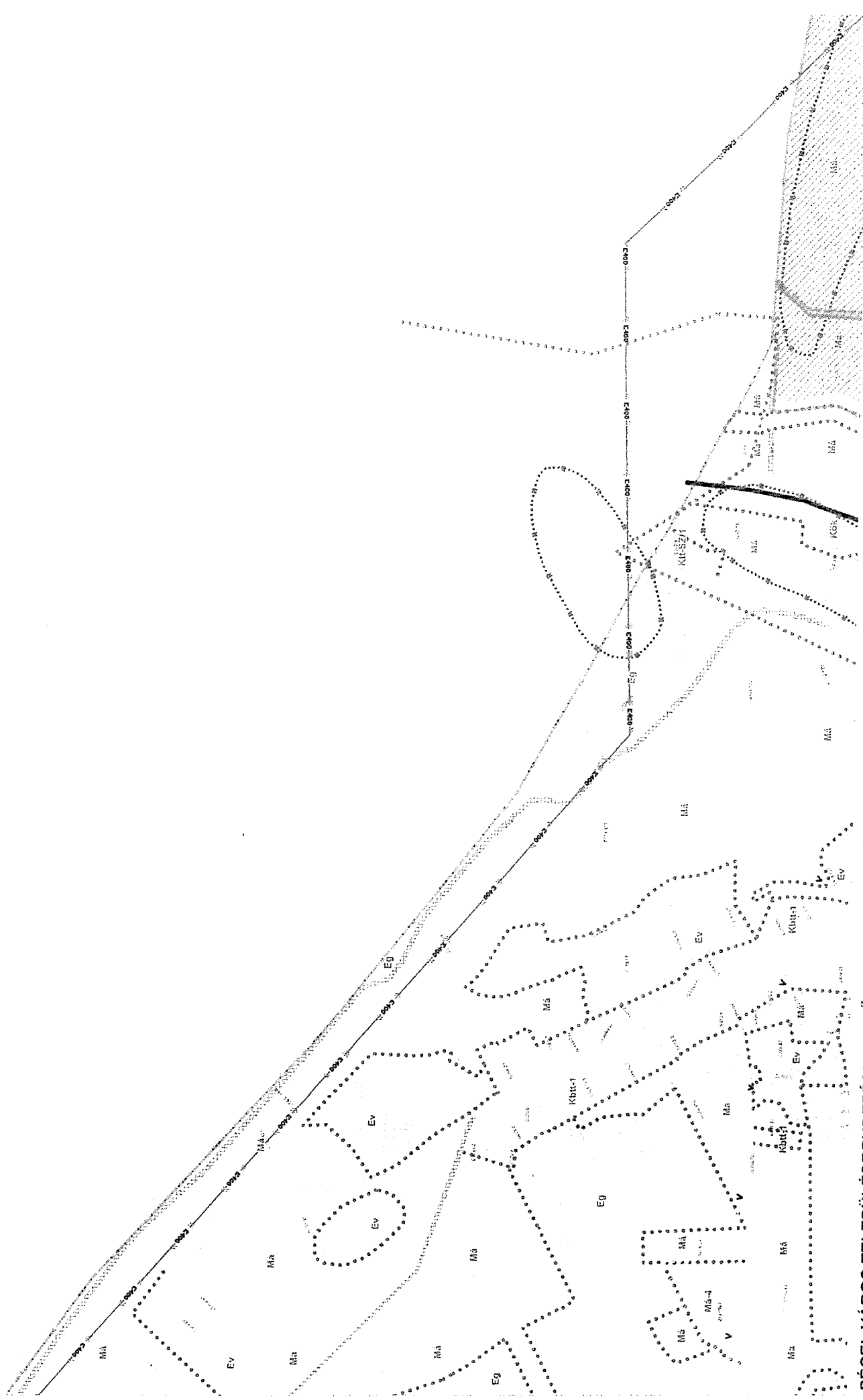
Jóváhagyva: 192022 (VI. 30.) önkormányzati rendelet.

SZT-C2 SZELVÉNY







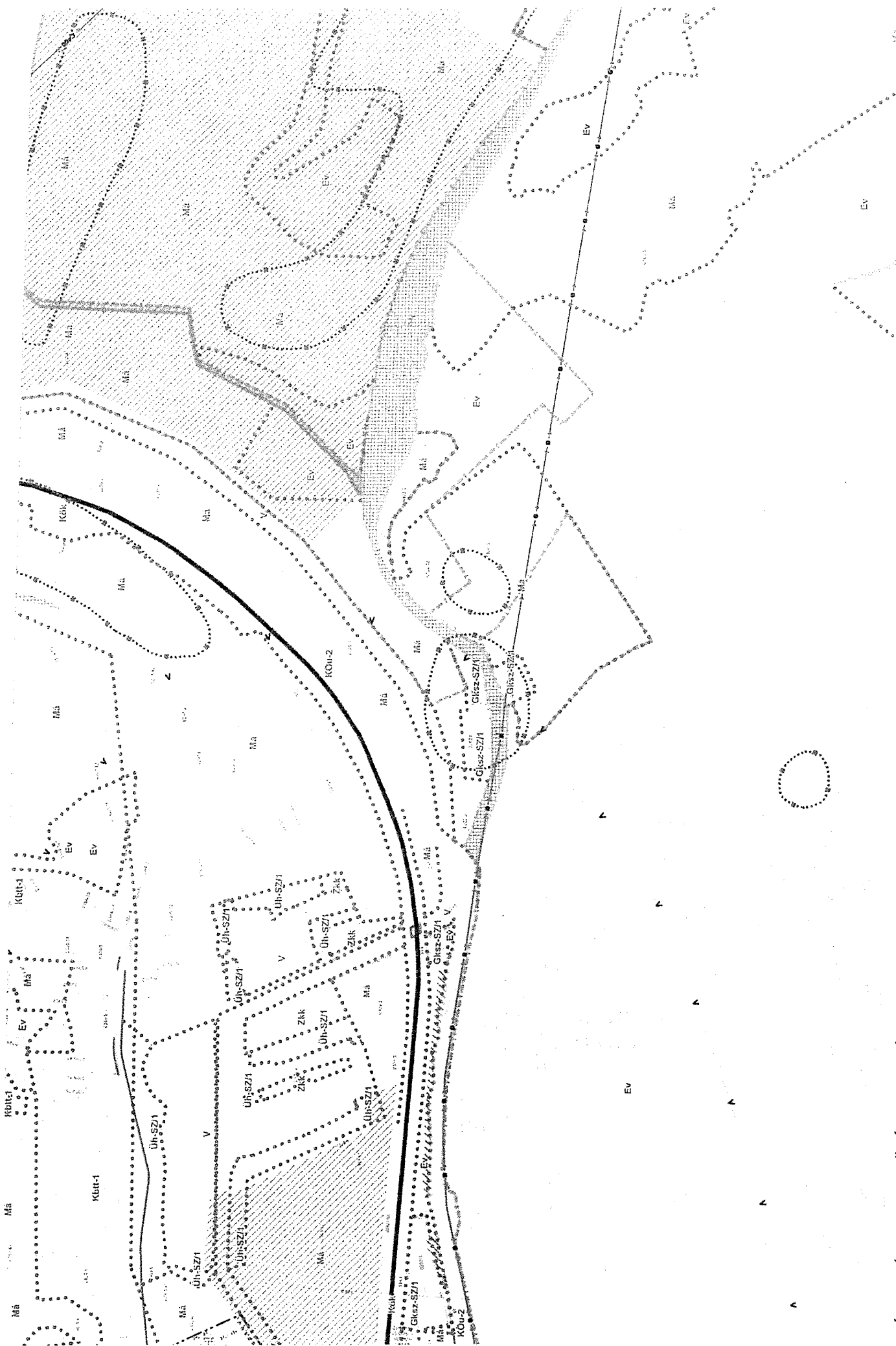


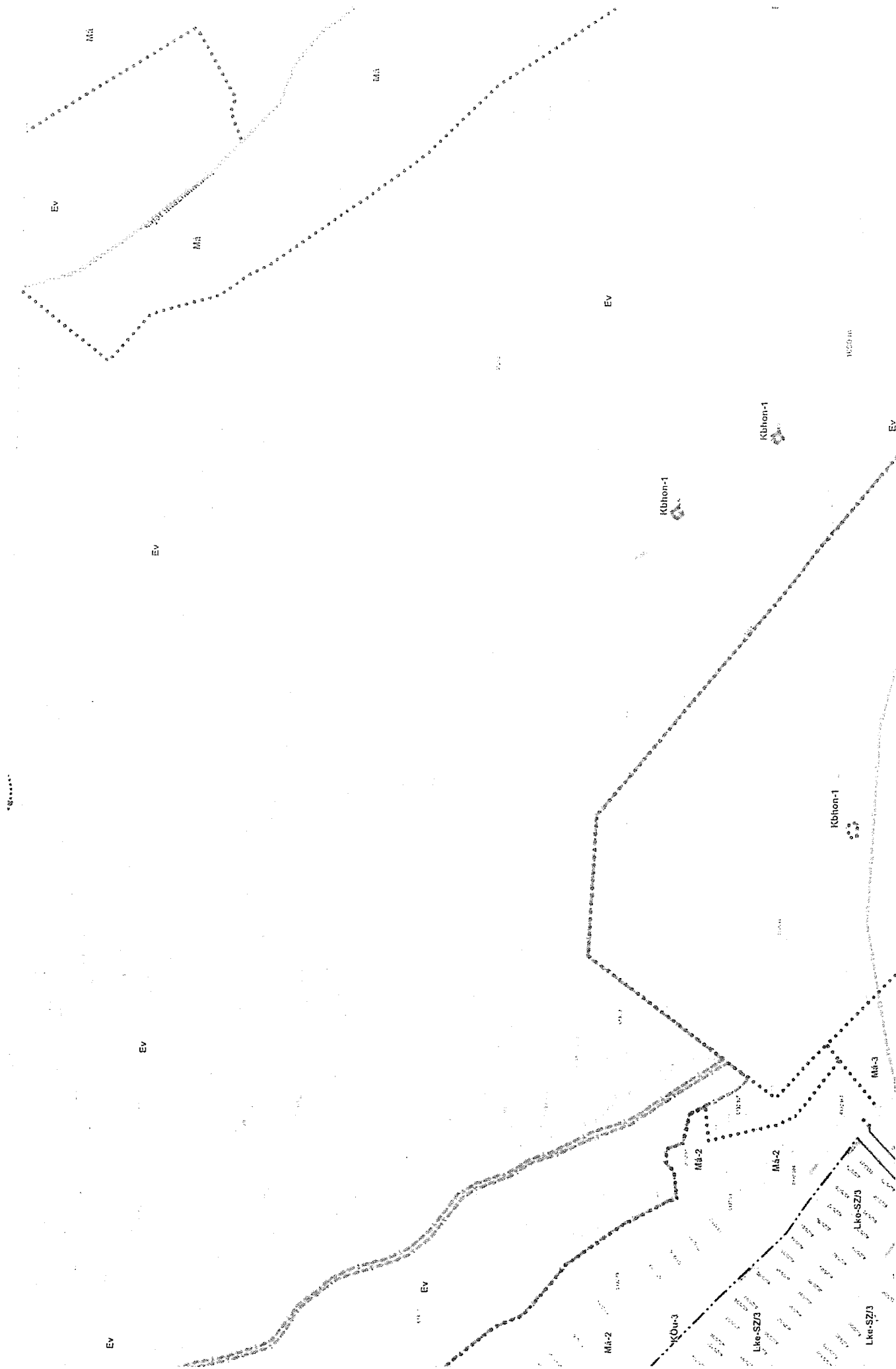
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyta a 120/2022. (III. 30.) önkormányzati rendelet.
Üreljárás azonosító: 505221. Önk. 16. sz. melléklet.
Hatályos: 2022. december 12. napjától.

SZT-D3/M SZELVÉNY



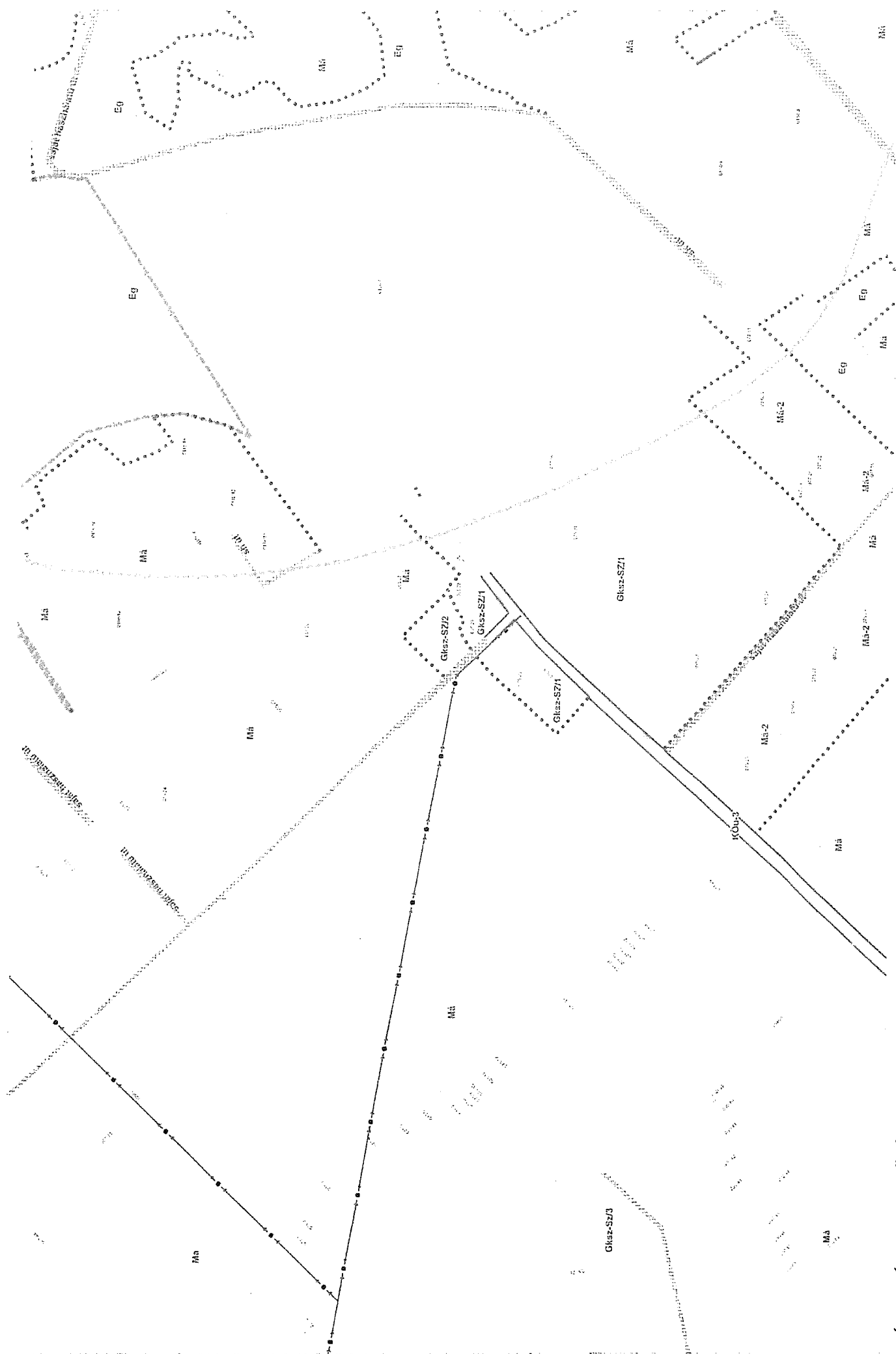


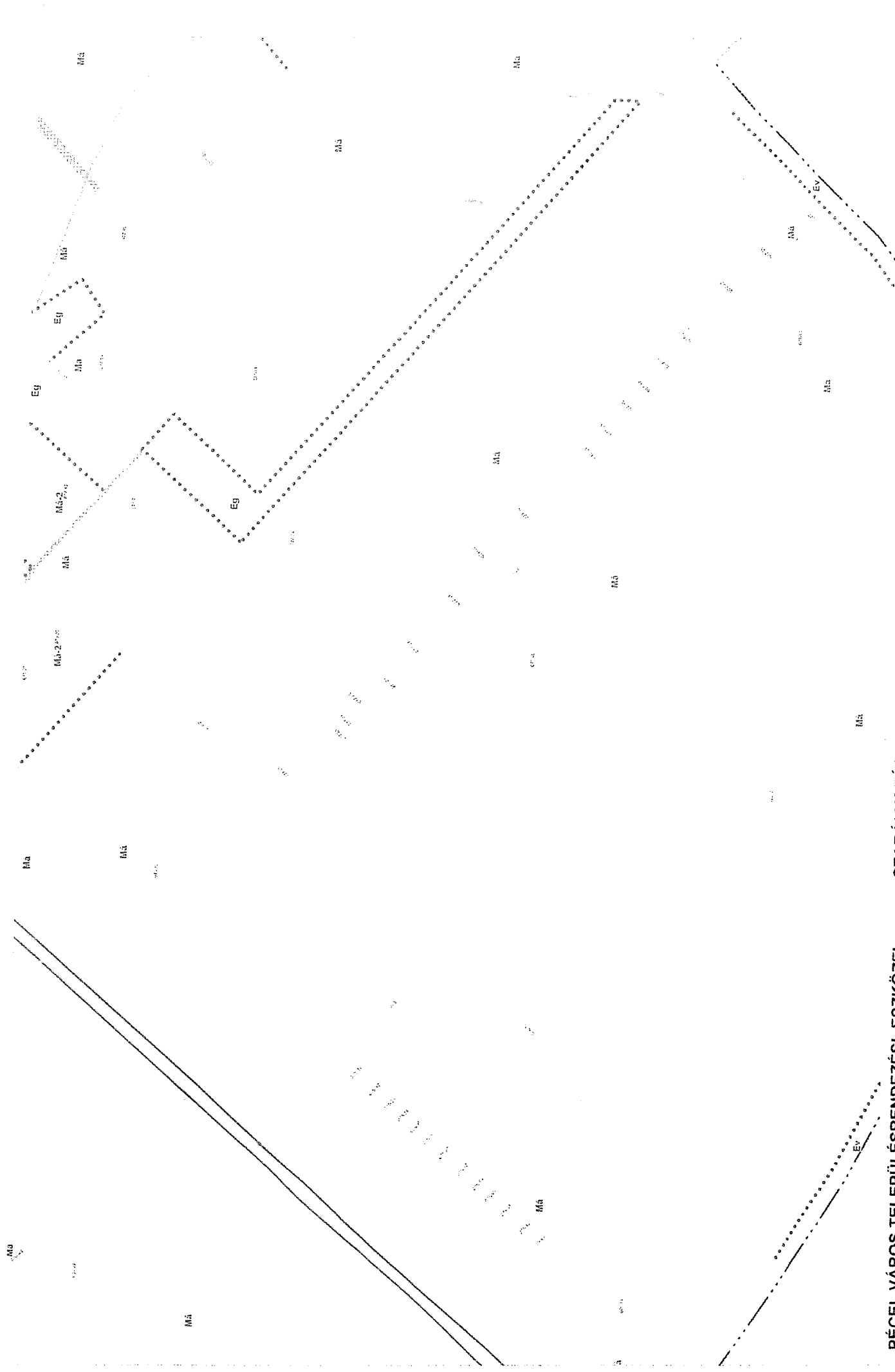
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D5 SZELVÉNY



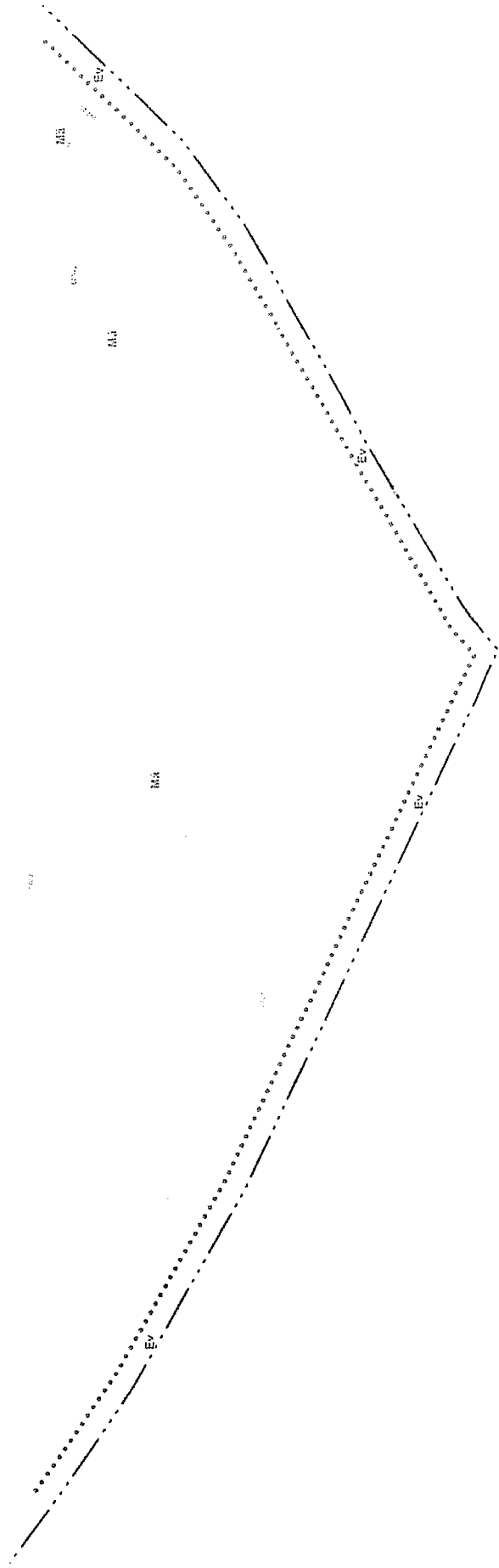


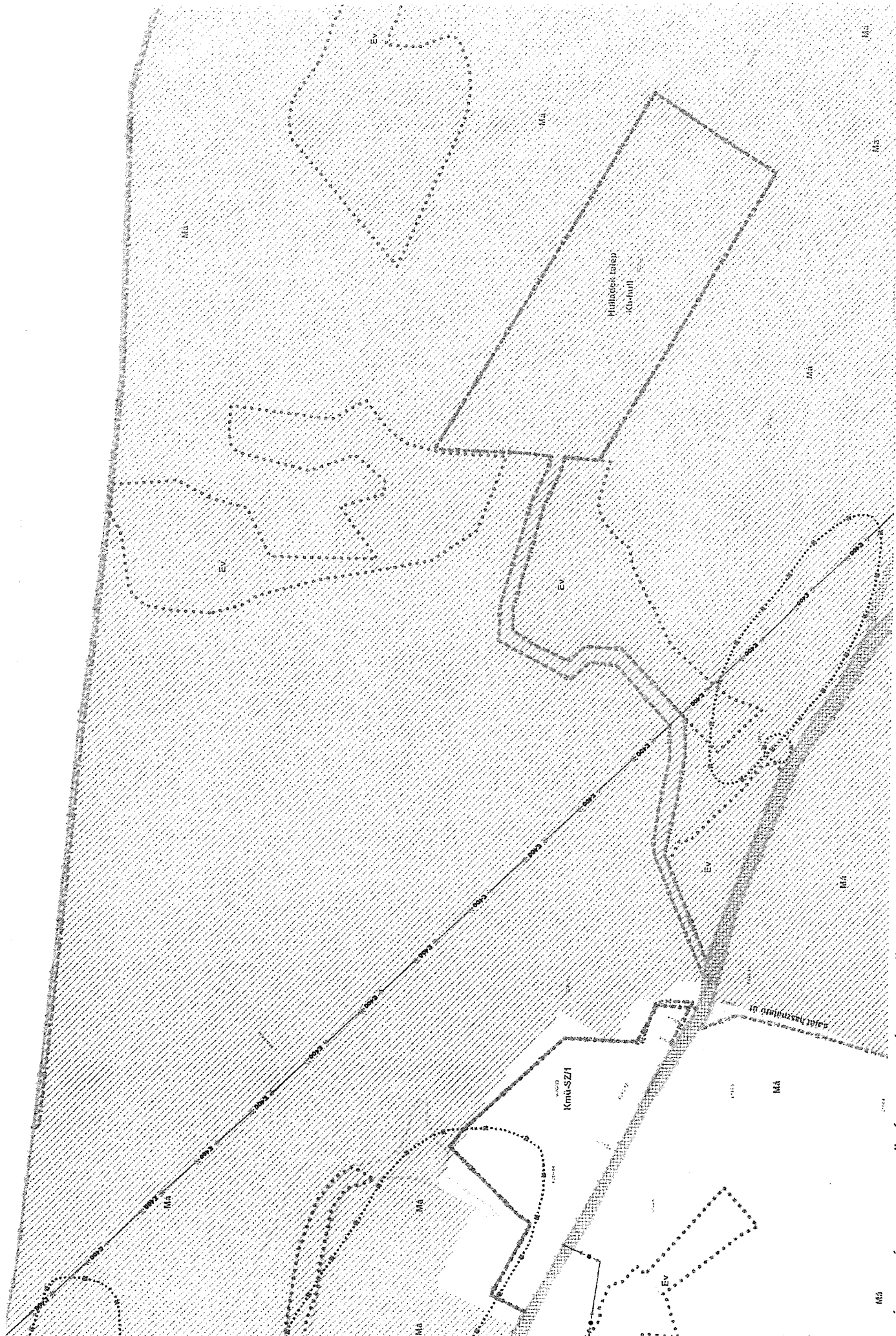
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

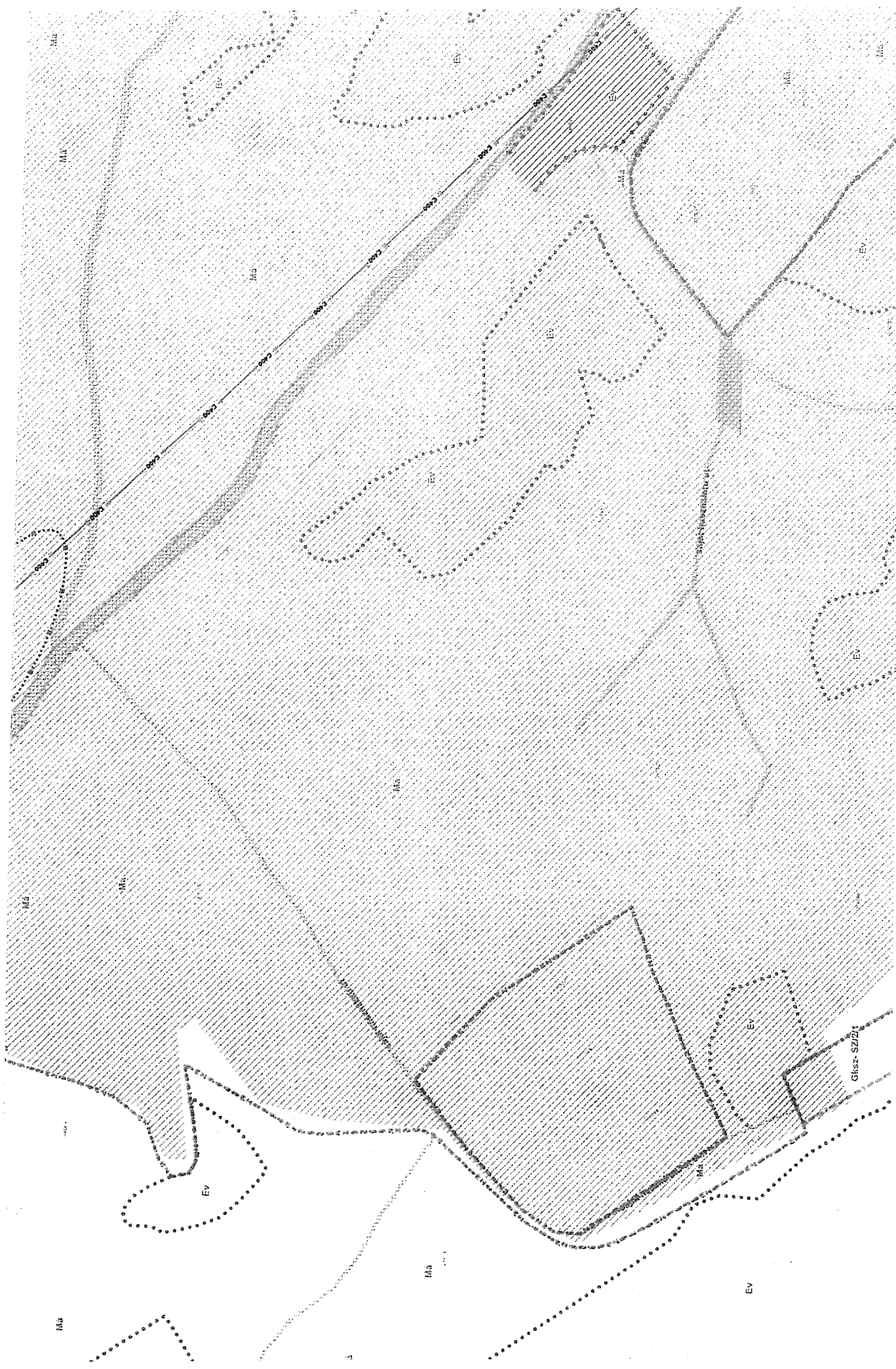
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D8 SZELVÉNY







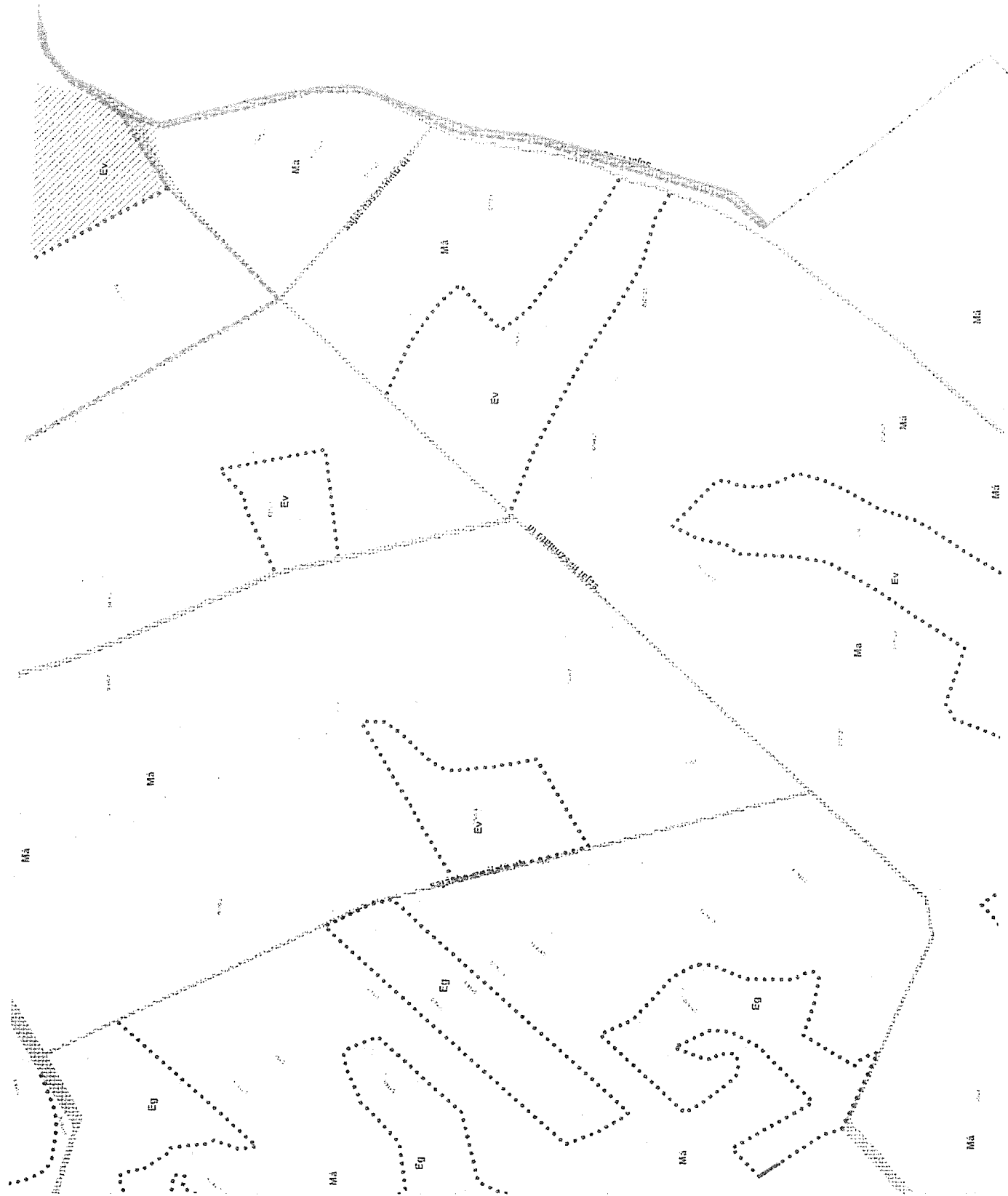


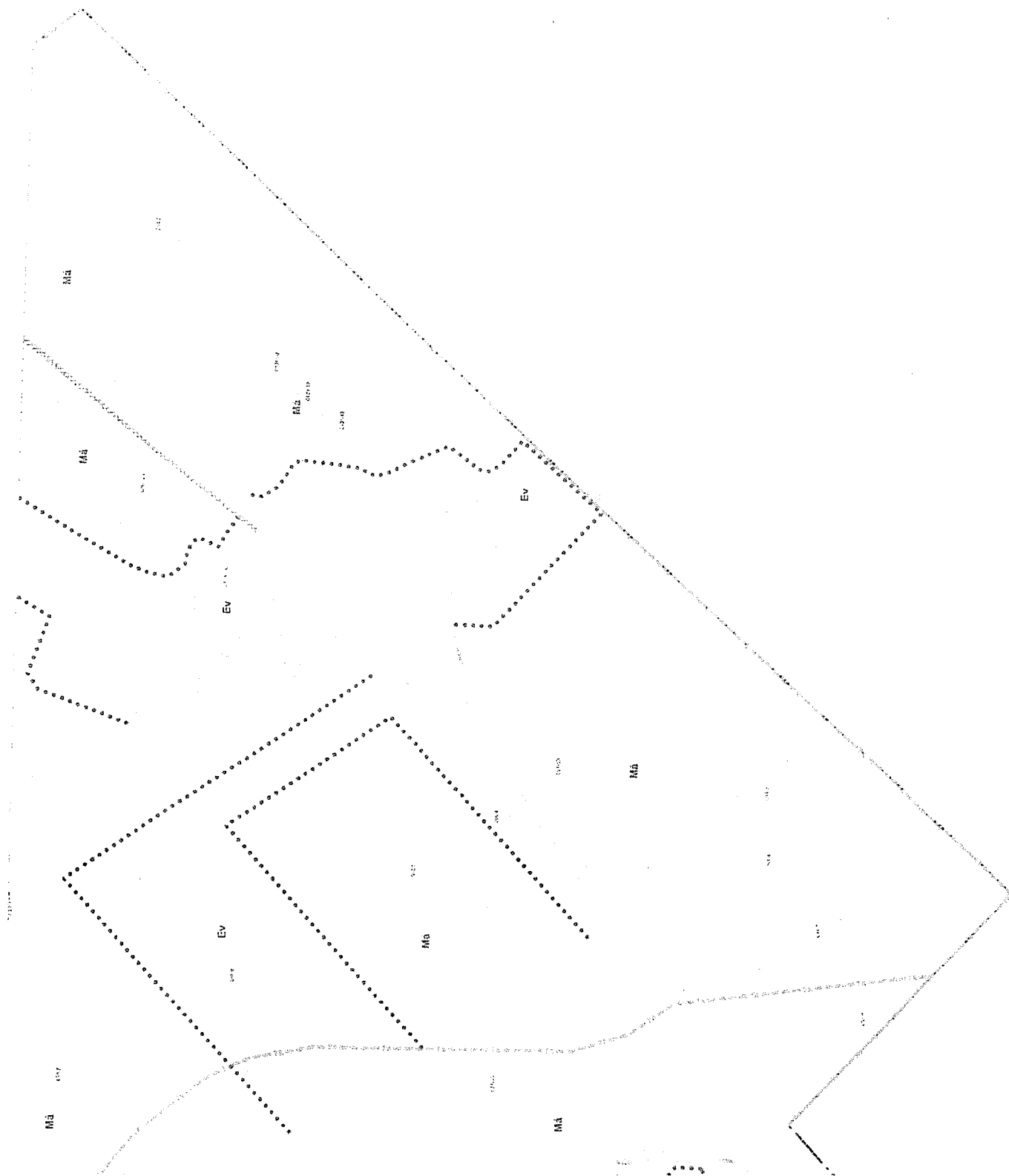
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 122/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-E6 SZELVÉNY





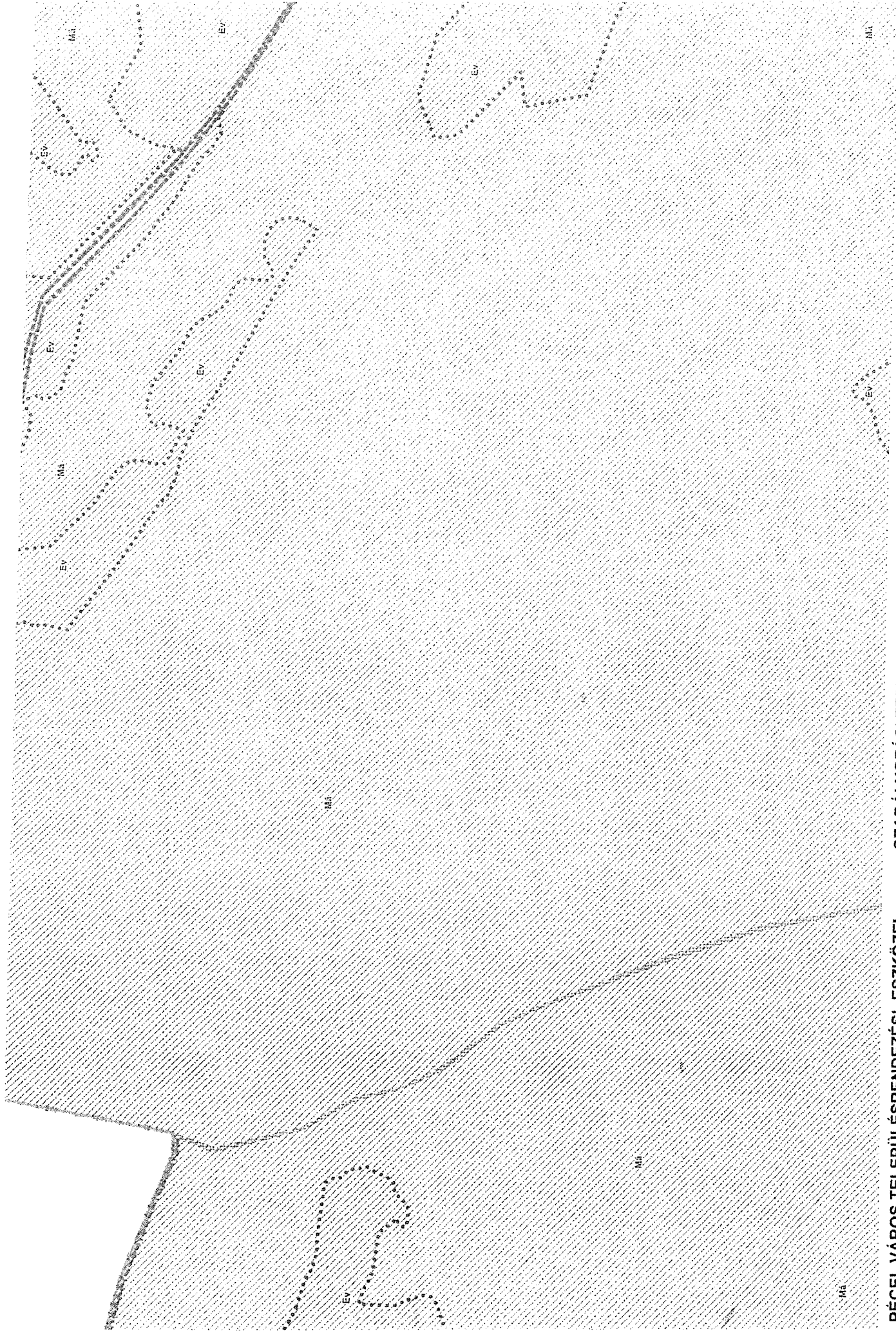
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

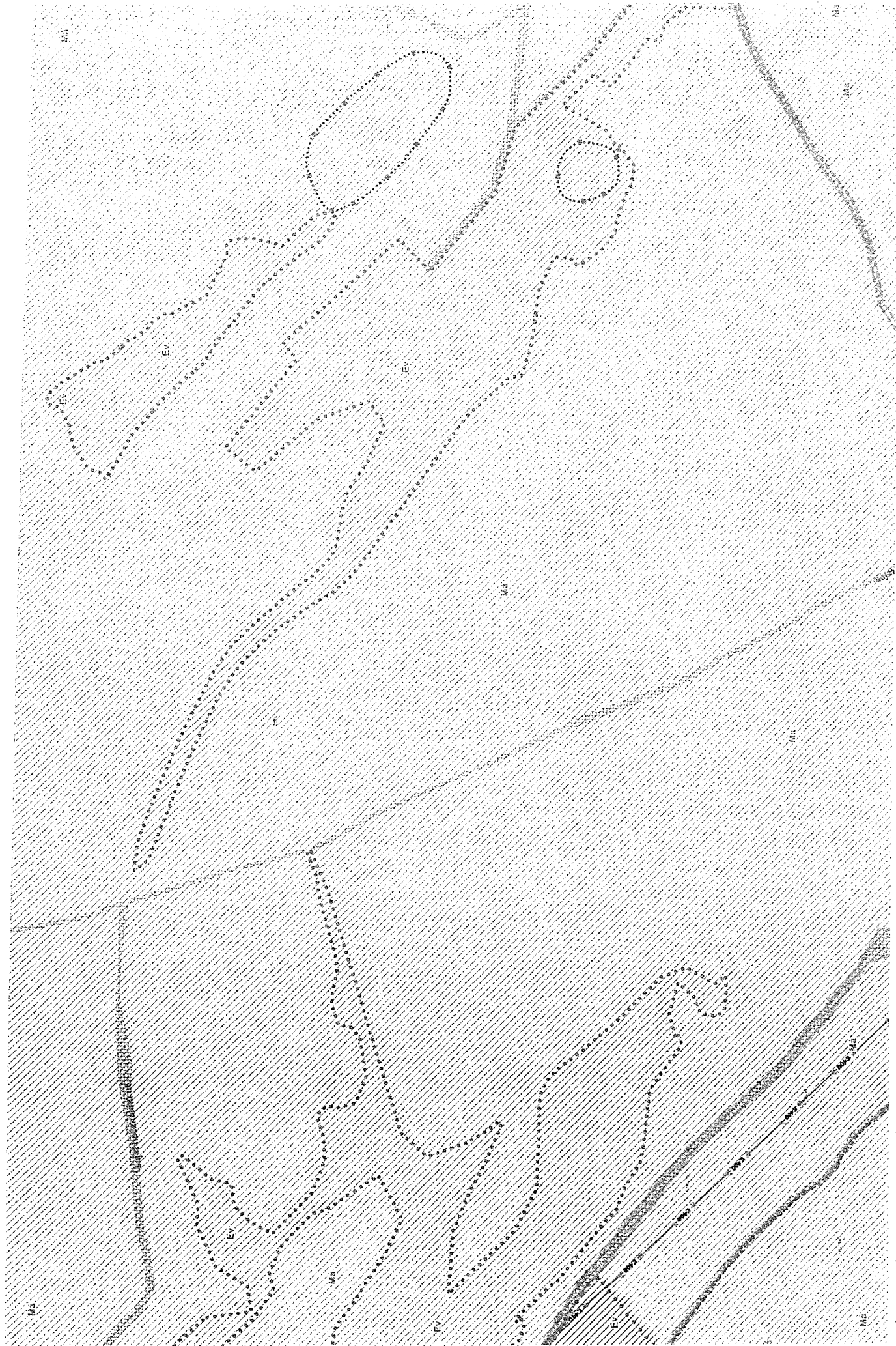
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Judith Győry a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

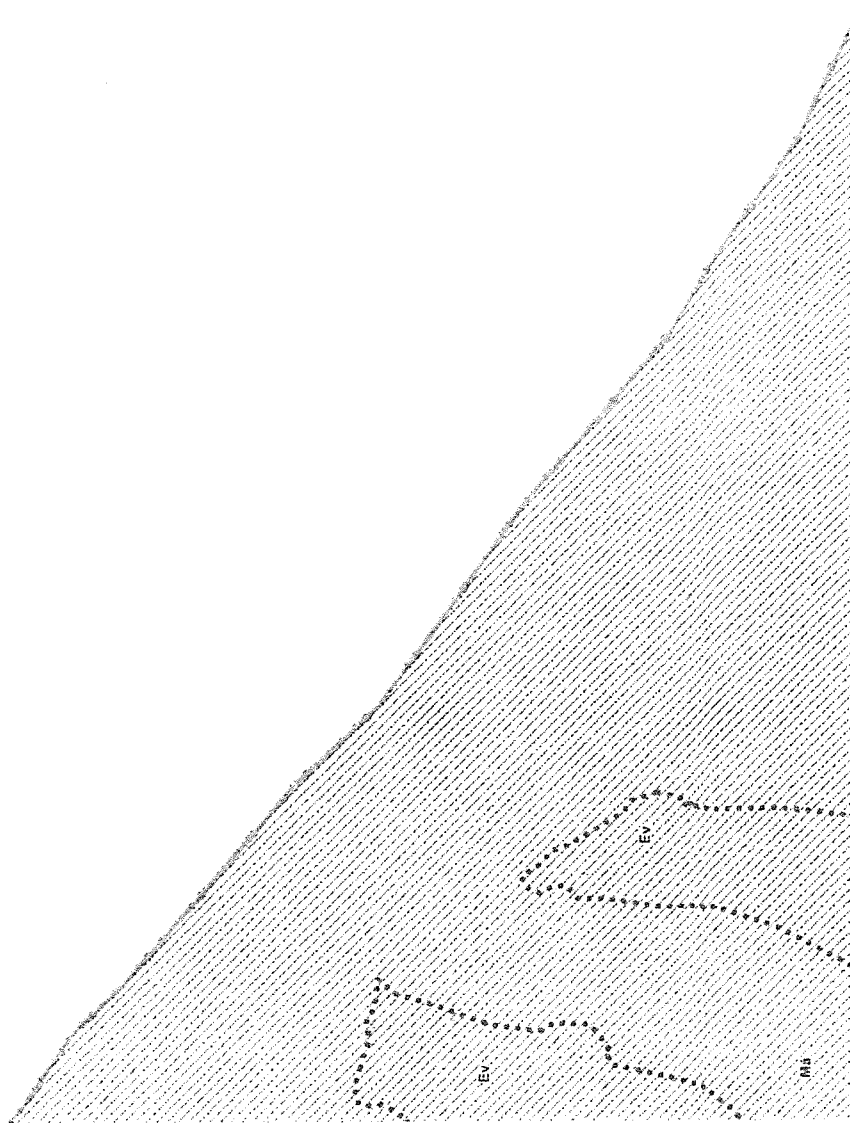
SZT-E8 SZELVÉNY









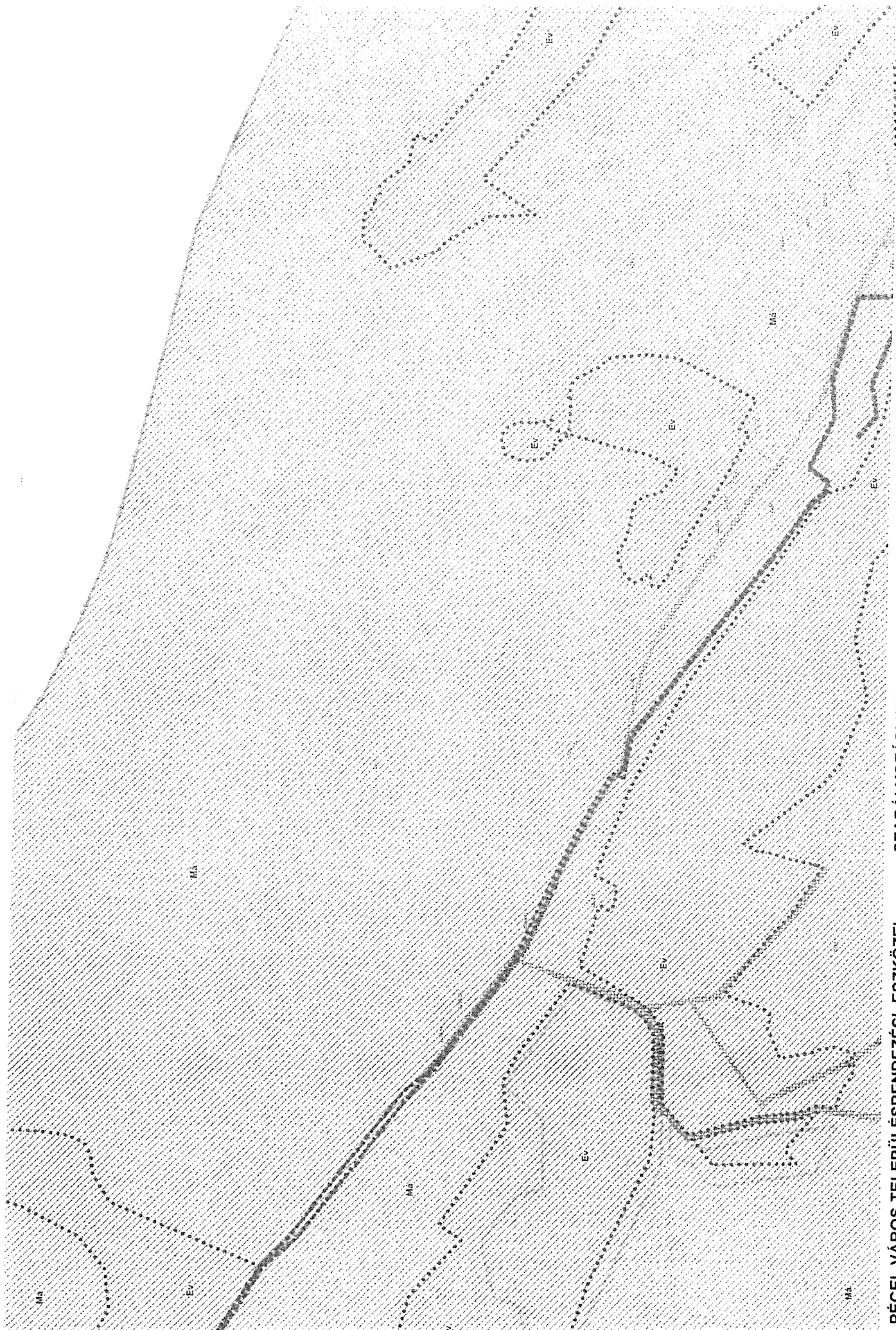


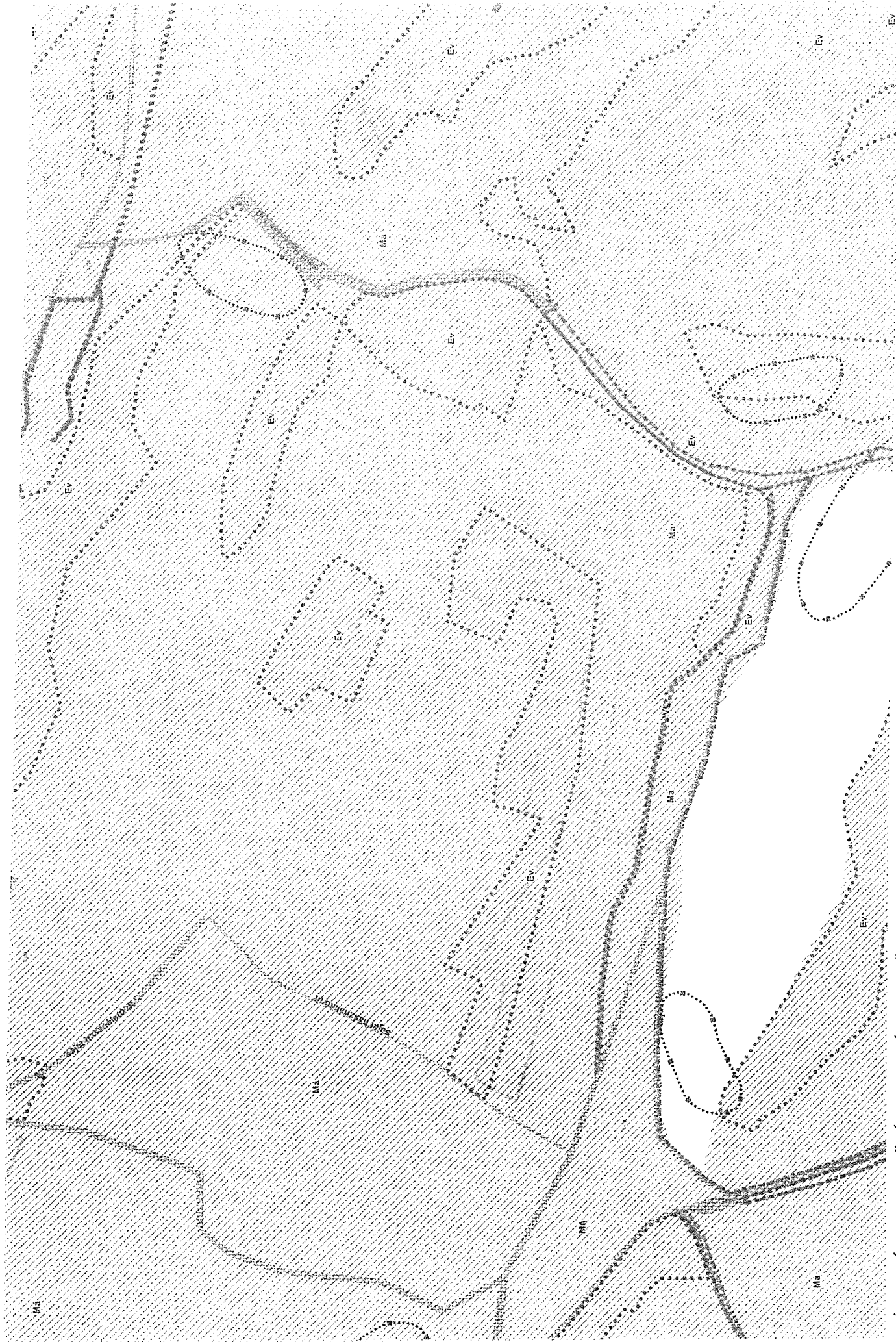
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Javahagyva a 12/2012 (VI. 20.) önkormányzati rendeletről.

SZT-G3 SZELVÉNY





PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G5 SZELVÉNY



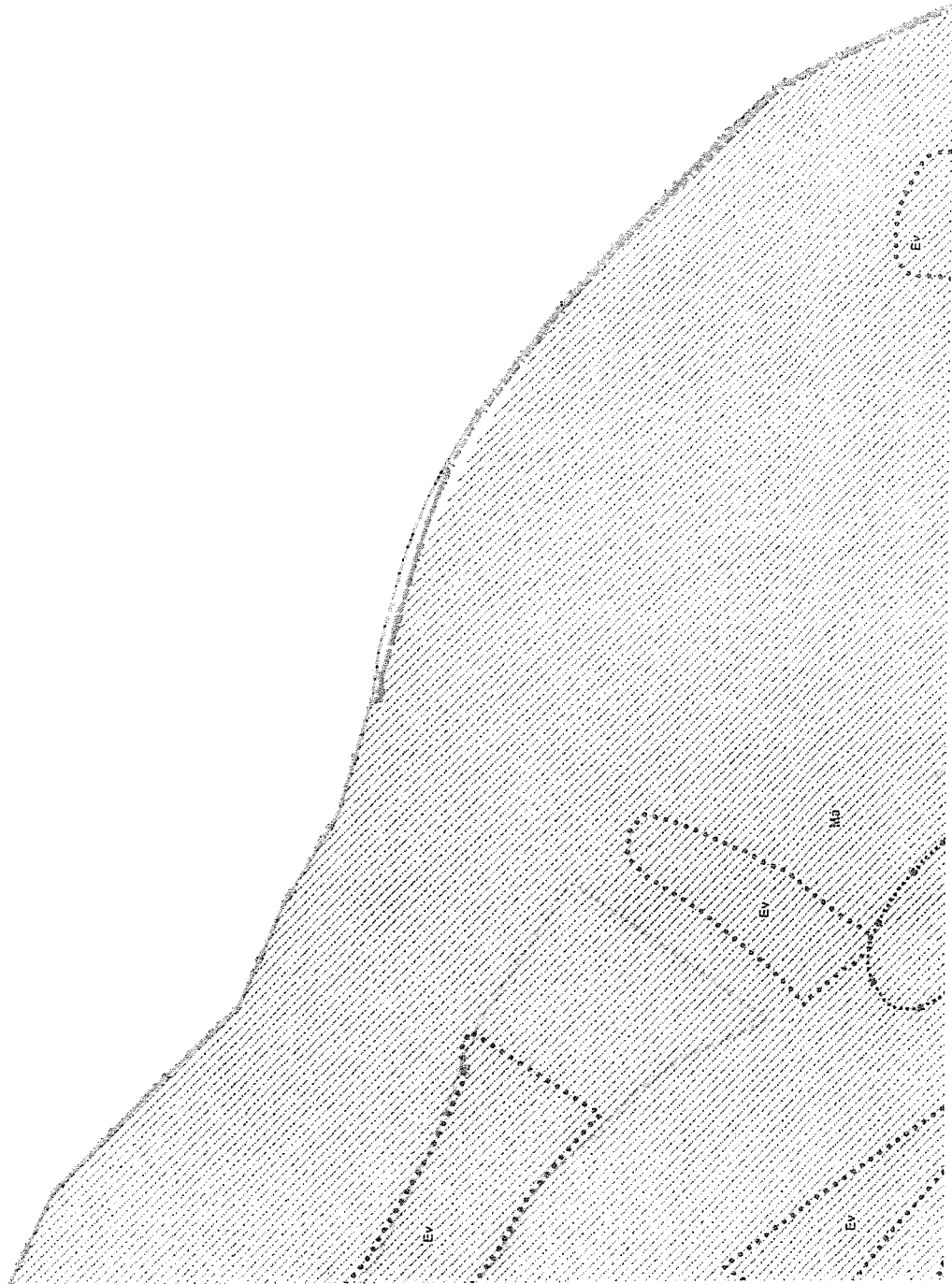
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G6 SZELVÉNY



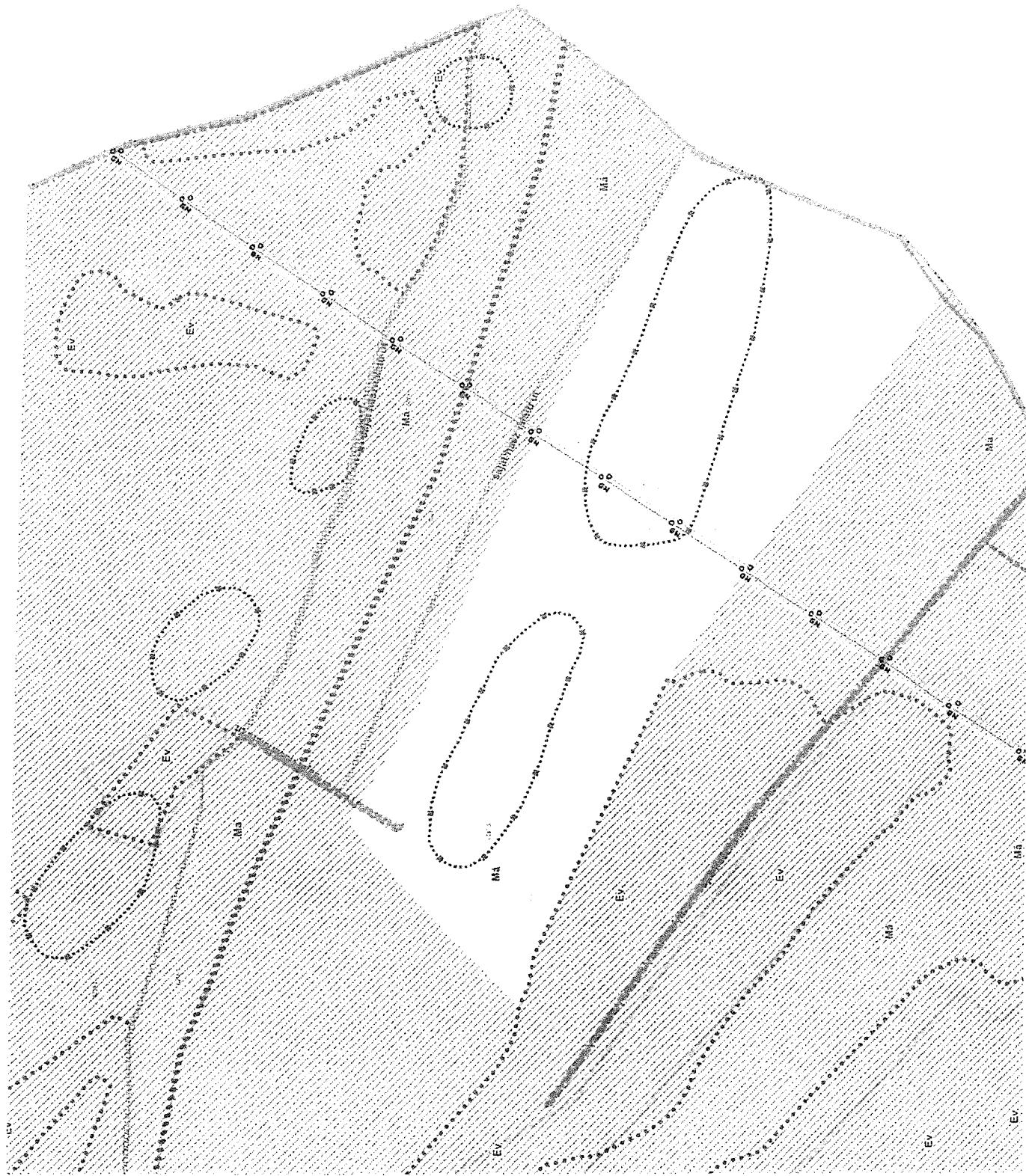


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 1553/22 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H4 SZELVÉNY

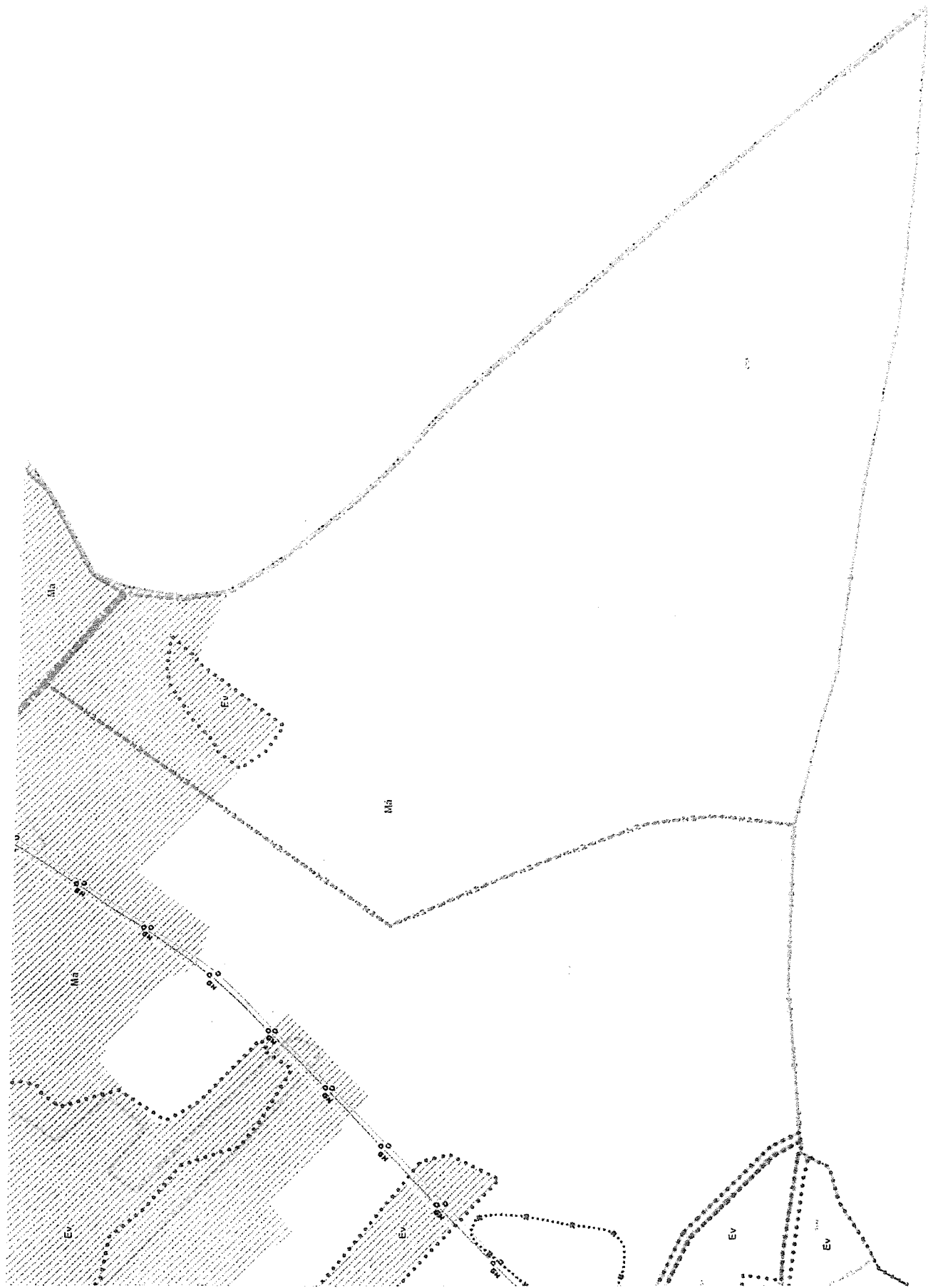


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H5 SZELVÉNY



2. melléklet a 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

	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			
2.	Lk-SZ/1	600	18	szabadon álló	50	50	20	7,5	*1,3
3.	Lk-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	7,5	0,75
4.	Lk-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	5,0	0,8
5.	Lk-I/4	200	18	ikres	40	40	30	6,0	0,7
6.	Lk-Z/5	200	10	zárt sorú	60	60	20	6,5	0,8
7.	Lk-SZ/6	1000	18	szabadon álló	60	80	20	10,0	2,0
8.	Lk-O/7	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,5
9.	Lk-SZ/8	800	10	szabadon álló	45	45	20	12,0	*1,0
10.	Lk-SZ/9	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7
11.	Lk-SZ/10	2000	18	szabadon álló	60	80	30	11,5	*2,0
12.	Lk-SZ/11	500	18	szabadon álló	40	40	30	6,0	0,7
13.	Lk-Z/12	300	10	zárt sorú	50	50	25	6,5	0,8
14.	Lk-SZ/13	2000	---	szabadon álló	40	30	20	10,0	2,4

2. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2. pontjában foglalt táblázat a következő 7–9. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F
7.	Zkk-1	300	2	2	60	3,5
8.	Ek-1	500	5	--	--	4,5
9.	Evi	--	0	0	--	--

3. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3. pontjában foglalt táblázat a következő 8. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F
8.	Má-5	300	3 %	4,5 m	---	

Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 16. § módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 36. § módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 4. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 53. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

Az 5. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 48. alcímének kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 6. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 7. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítását, valamint a 2. melléklet kiegészítését tartalmazza.

A 8. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Mikes Gergely

Földmérő Vállalkozó

2119 Pécel, Tőhötöm vezér u. 9.

Tel.: 06-30-232-64-64

Munkaszám: 56/2025

6. melléklet

Pécel

külterület 2-1257/202

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-714/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0377/15, :/22, :/124, :/125, :/126 helyrajzi számú földrészletek fekvéshatár változásáról

M = 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0377/15		szántó	3	0.1401	3.89	4173		kivett beépítetlen terület		0.1401	-	
0377/22		legelő	4	0.2253	0.54	4176		kivett beépítetlen terület		0.2318	-	
0377/124		szántó	3	0.0465	1.29	4172		kivett beépítetlen terület		0.0465	-	
0377/125		legelő	4	0.1376	0.33	4174		kivett beépítetlen terület		0.1375	-	
0377/126		legelőt	4	0.0967	0.23	4175		kivett beépítetlen terület		0.0967	-	
						községi gyűjtő				-0.0064	-	
Összesen:				0.6462	6.28					0.6462		

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerületek feltüntetésre.

Gödöllő, 2025.02.... hó16..... nap

Mezőgazdász

Pécel, 2025.04. 04.

MIKES GERGELY

földmérő

földmérő ig. szám: 6927

2119 Pécel, Tőhötöm u. 9.

Minőséget tanúsító:

Ing. rend. min. szám: 1075/1990

Földmérő ig. száma: 10302

Göbtlősné Tőhötöm vezér
okleveles térképész
Mérnöki kamara sz.: 13-4215
Ing. rend. min. sz.: 1075/90
GDI Gérdőznél vezető tervező

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2025.05.... hó28..... nap

P.h.

Záradékoló:

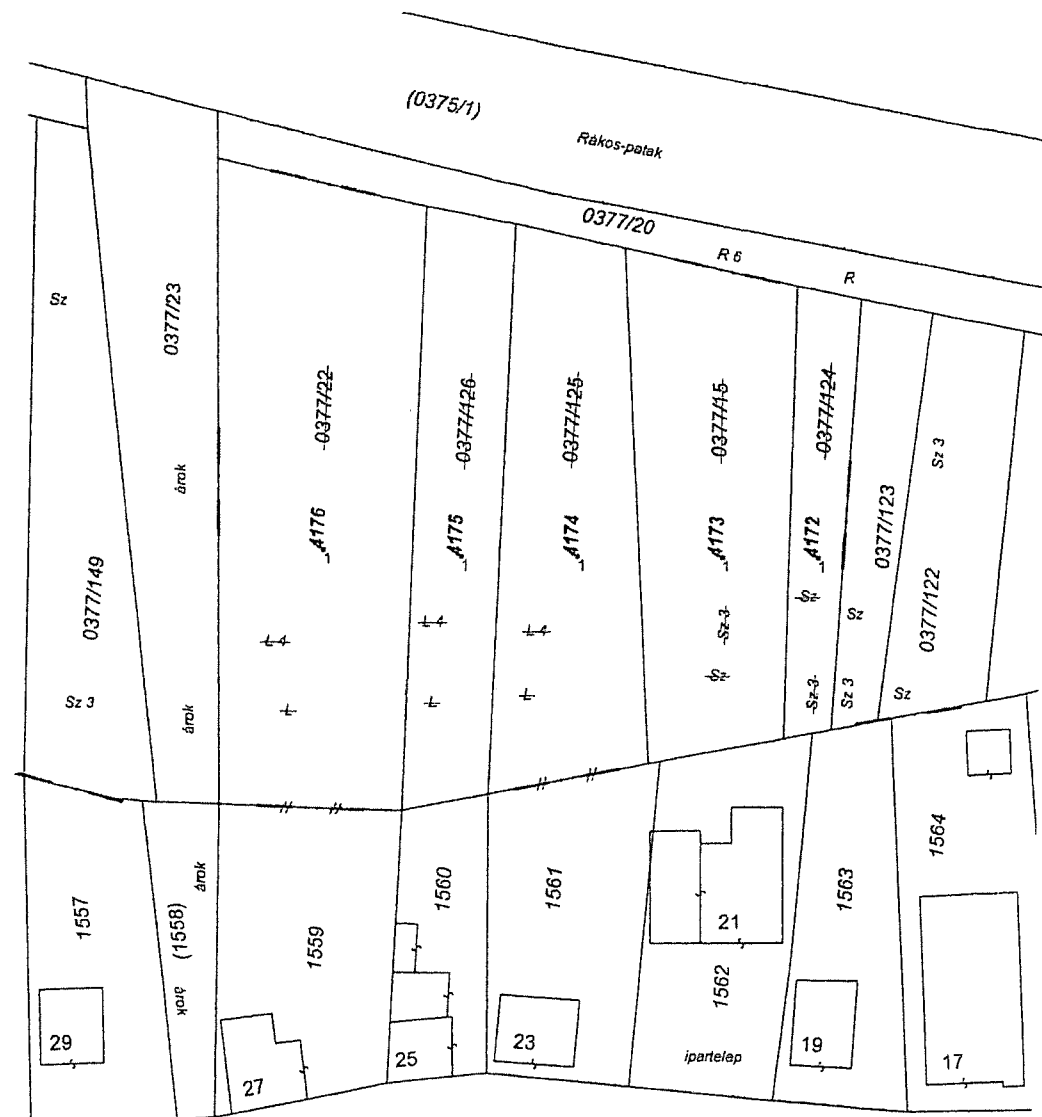
Ing. rend. min. száma:/.....

Pappné Rácz Marianna

Földmérő mérnök

Ing. rend. min. sz.: 2359/2019

635731/2025
E-7/2025(K)
E-4/2025(B)



Címkoordináták 4172 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671464	238583
Címkoordináták 4173 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671451	238583
Címkoordináták 4174 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671431	238583
Címkoordináták 4175 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671415	238583
Címkoordináták 4176 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671396	238584

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

7. melléklet
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/52303/2025

2025.06.30

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/15 helyrajzi szám

		I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			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

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.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 234993/2024.06.26
Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség jogosult:
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730538
cím : 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

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:30005/52304/2025

2025.06.30

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/22 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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. RÉSZ

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. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 234993/2024.06.26

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730538

cím : 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

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:30005/52306/2025

2025.06.30

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/124 helyrajzi szám

I. RÉSZ**1. Az ingatlan adatai:**

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

. szántó	3	465	1.29	
----------	---	-----	------	--

II. RÉSZ**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. RÉSZ**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.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 234993/2024.06.26

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730538

cím : 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

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:30005/52308/2025

2025.06.30

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 ter.	adatok kat.jöv 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.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 234993/2024.06.26

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség jogosult:

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730538

cím : 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

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 Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/52309/2025

2025.06.30

PÉCEL

Szektor: 70

Külterület 0377/126 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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	967	0.23	
----------	---	-----	------	--

II. RÉSZ

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. RÉSZ

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: 234993/2024.06.26

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730538

cím : 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

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