



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

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

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület 2020. október 12-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Javaslat településrendezési szerződés elfogadására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2019. (I. 10.) Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközei felülvizsgálatának megkezdéséről. A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát elkészítő településfejlesztési kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatásra került, amelynek eredményeként 2019. április 18. napján a tervezési szerződés aláírásra került a Pestterv Kft.-vel, amely vállalkozás jelenleg is végzi a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatával járó feladatokat.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, majd a 16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendeletével döntött arról, hogy a változtatási tilalommal érintett területek körét módosítja. Ekkor került a 0148/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) is a változtatási tilalom alá eső ingatlanok körébe.

Az Ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak Pécel Város Önkormányzatához, amelyben szóban kifejtették, hogy pályázati forráshely nyílt meg panziók létesítésére a Közép-magyarországi régióban, melynek keretében pályázatot kívánnak benyújtani az erre kijelölt pályázati szervezethez az Ingatlanon panzió építésére. A pályázat kedvező elbírálását azonban kizárja az, ha az Ingatlan változtatási tilalom alatt állt. Kérése alátámasztásra benyújtott egy a HÉSZ folyamatban lévő felülvizsgálatát végző Pestterv Kft. által készített telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) is (1. melléklet).

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kérelem és a Tanulmányterv ismeretében a 26/2020. (IX. 7.) önkormányzati rendeletével döntött arról, hogy a változtatási tilalommal érintett területek körét ismét módosítja. Ekkor kikerült az Ingatlan a változtatási tilalom alá eső ingatlanok köréből.

A Tanulmányterv az övezetre meghatározza a javasolt építési jogokat (beépítési határértékeket), amelyek elfogadása jelentős ingatlanérték-növekedést, egyben a településre és az Ingatlanra nézve jelentős beépítés intenzitás és környezetterhelés növekedés lehetőségét teremtené meg

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között a 17. § j) pontjában felsorolja a településrendezési szerződést. Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A terület fejlődése érdekében ezért indokolt a tulajdonosok, fejlesztők és az Önkormányzat között a kölcsönös előnyök és biztosítékok rögzítésére településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) kötni.

A TRSZ tervezete (2. melléklet) többszöri egyeztetés eredményeképpen elkészült.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

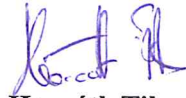
## Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel 0148/2 helyrajzi számú ingatlan fejlesztése érdekében a tulajdonosokkal és fejlesztőkkel kötendő, a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést elfogadja, egyben felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2020. november 10.

Pécel, 2020. október 9.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. telepítési tanulmányterv a 0148/2 hrsz. területekre vonatkozóan
2. településrendezési szerződés tervezete (a határozati javaslat melléklete is)



Az előterjesztést készítette:

**Bene Attila**  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



**Oláh János**  
jegyző

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

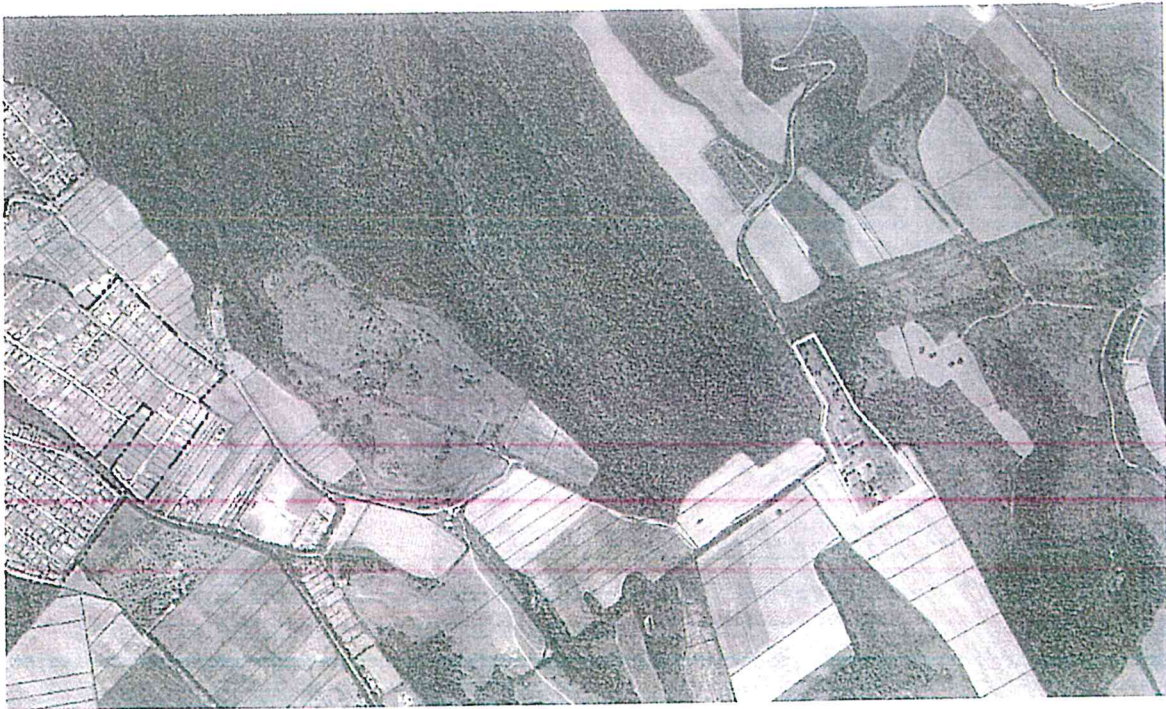


# PÉCEL VÁROS

## Telepítési tanulmányterv

a 0148/2 hrsz. területekre vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció -



Pest megyei Terület, Település, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

Budapest 1085, Kőfaragó u. 9.

Tel.: 267-0508, 267-7078

e-mail: pestterv@pestterv.hu

2020. augusztus hó

## TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

## TARTALOMJEGYZÉK

### SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV .....	3
1. BEVEZETÉS.....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA .....	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA .....	5
4. TERVEZETT BERUHÁZÁSOK BEMUTATÁSA: .....	8
5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK .....	10
6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE.....	12
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	17
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	17
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN.....	18
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA).....	21
11. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	24
TULAJDONI LAPOK .....	28



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1. Bevezetés

A munka tárgyát a Pécel város 0148/2 hrsz. jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszköz módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a terület fejlesztője az EcoSaving Kft. megbízásából 2020. július 27-én kötött tervezési szerződés alapján készült.

### 2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A 0148/2 hrsz.-ú jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású területen a gazdasági funkciók mellett szálláshely rendeltetésű panzió épület és a lovasturizmushoz kapcsolódó épületek továbbá turisztikai-, rekreációs funkciók és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók, melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis gazdasági övezeten belül turisztikai, rekreációs és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél. A gazdasági területen belüli turisztikai rekreációs funkciók elhelyezésére a OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaitól eltérően az OTÉK 10.§ (2) bekezdése ad lehetőséget.

Ezen belül vizsgálandó:

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

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

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 0148/2 hrsz.-ú területen ma nem határozzák meg egyértelműen a terület építési paramétereit ezért a területen elhelyezhető funkciókon túl az övezeti paraméterek meghatározása is szükséges a fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve.

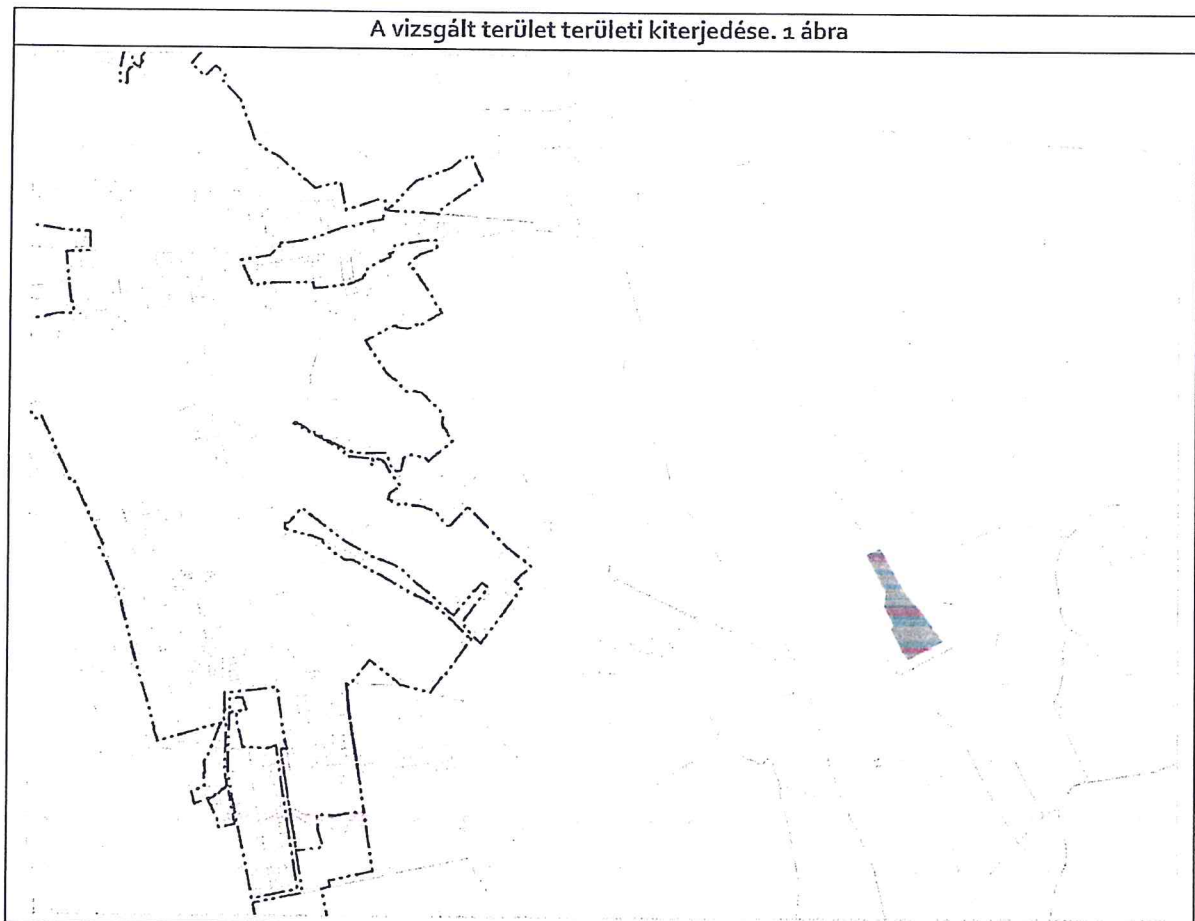
Mivel a 0148/2 hrsz.-ú. telek tervezett több funkciós hasznosítása is gazdaságosabb lehet a terület kisebb telkekre történő osztása révén, ezért az egyazon tulajdonban lévő 0148/2 hrsz.-ú. telek fejlesztése is logikusan távlati gazdasági, turisztikai célú fejlesztést indukál a területen első ütemben tervezett panzió, majd második ütemben multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ kialakítása révén, mely a 0148/2 hrsz.-ú telket megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Fejlesztő és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az Önkormányzat és a Fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatába és szükség esetén a településszerkezeti tervbe is.

A tervezett fejlesztés keretében első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A panzió és környezete családi- és céges rendezvények, találkozók, nagyobb üzleti tárgyalások, kisebb konferenciák számára biztosítana a kor követelményeinek megfelelő helyszínt (dísztó, ceremóniahelyszín kül- és beltéri éttermi és konferenciaterem szolgáltatások nagy befogadóképességű parkoló, elektromos töltők, stb.) A működtetés során számtalan elterjedt vagy jelenleg még felfutóban lévő trendhez kívánnak kapcsolódni, pl slow -food konyha, vega-, vegán-, bio ételek, gasztronómiai „utazások”, tematikus „retro” hétvégék. Az elképzelések között szerepelnek kerékpáros- és a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek vizsgálata.

A 0148/4-7 hrsz-ú telkeken a következő ütemekben egy multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ jönne létre, amely valójában több egymástól területileg elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna.

A geodézia torony felújítása és kilátóként történő hasznosítása, valamint a „bunkerek” szabaduló-szobaként, borozóként, rendezvény helyszíniként történő hasznosítása tervezett nyári bob-pálya nyújtotta szolgáltatásokkal, illetve különböző military vagy kalandpark elemekkel. Pécelen és környékén a lovardák részéről jelentkező igények figyelembevételével lovas- turisztikai megállóhely kialakítása is tervezett, valamint a családi kirándulások célterületeként kulturált pihenő és sütögető-hely kiépítése tervezett.





### 3. A terület rövid bemutatása

A tervezési terület Pécel külterületen a volt szovjet rakétabázis terület, mely saját tulajdonú úton keresztül megközelíthető, illetve állami és önkormányzati tulajdonú út is megközelíti a területet a honvédségi terület irányából.

A terület a katonai funkciók megszűnését követően jelentős állagromlást szenvedett el, ezért a korábbi földfelszíni épületek 2011-ben elbontásra kerültek. A földfelszín alatti építmények jó szerkezeti állapotúak, azok a tervezett funkciókhoz kapcsolódóan hasznosíthatóak.

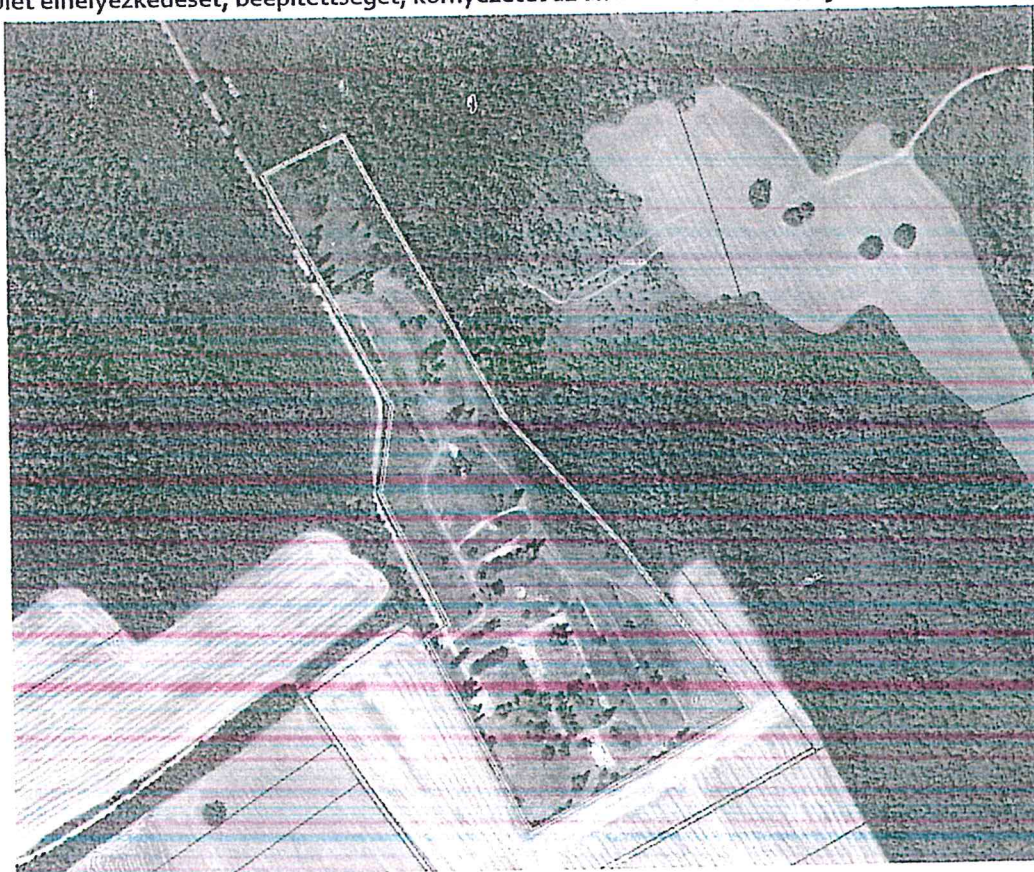
A terület jelenleg hatályos övezeti besorolás nem tartalmaz (lemarad övezeti index), de a Gksz jelű gazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe tartozik.

Területi érintettség vonatkozásában a mintegy 5,5 ha nagyságú 0148/2 hrsz-ú. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület/ha	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
0148/2	5,4383	területfelhasználási és övezeti besorolása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-/) övezet	Kivett 4 épület, udvar ½ Kuszák Miklós ½ Németh Csaba Lajos	

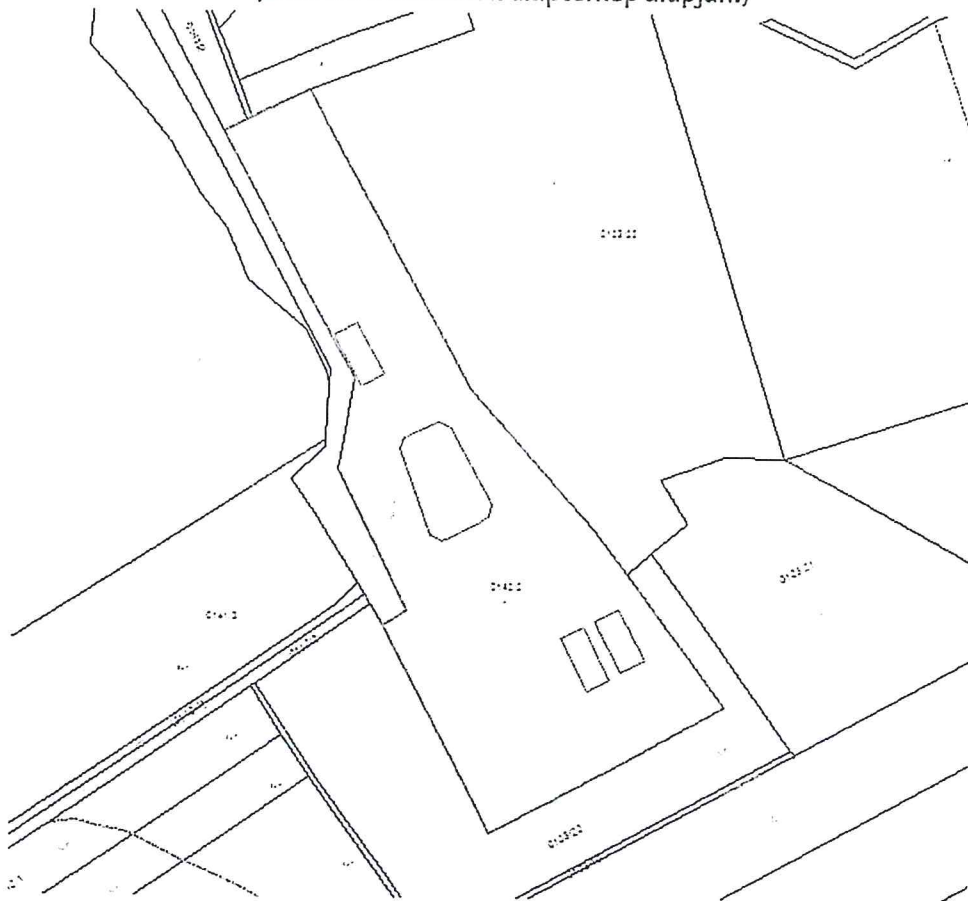
A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Ortofoto mutatja be (2. ábra):



A fejlesztési területen elektromos áramellátás üzemelt egykor, melyet a Fejlesztő egyetlen szükségesnek tartott közműigényként tart számon. A terület mezőgazdasági és erdő hasznosítású területek között található. Adottságait tekintve a fejlesztési szándék (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából beavatkozásokat igényel.

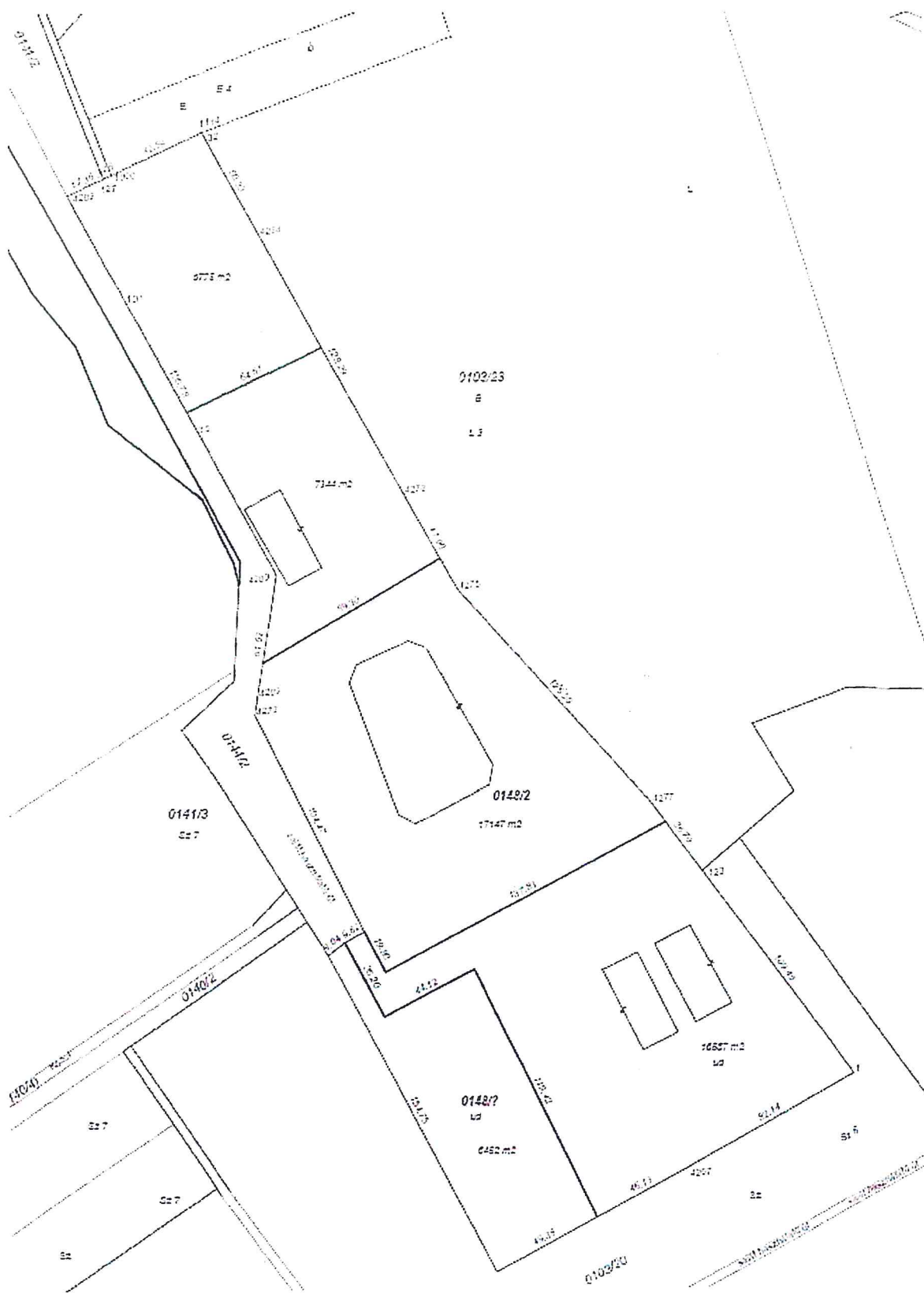
Habár a terület elhelyezkedése optimális, az elsődlegesen turisztikai, rekreációs szolgáltató funkcióhoz kötött területfejlesztés a 014,8/2 hrsz. terület jelenlegi „rendezetlen” övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

A terület helyszínrajza  
(2018 évi földhivatali alaptérkép alapján.)





A tervezett telekmegosztás után 5 db telek kerülne kialakításra. A telekosztás a terület adottságainak, jelenlegi részleges beépítettségének és jövőbeni tervezett funkcióinak megfelelően méretezve.

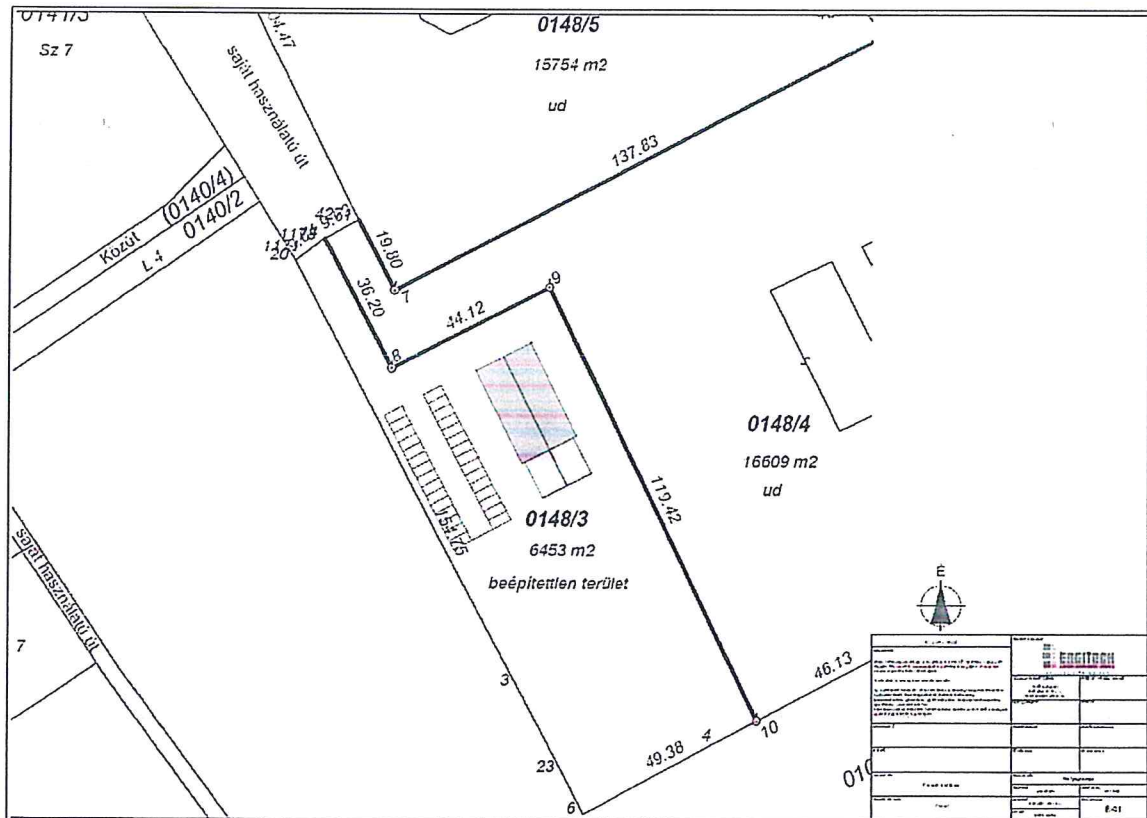


4. Tervezett Beruházások bemutatása:

A tervezett fejlesztést a beruházó több ütemben képzei el. Első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. 6452 m<sup>2</sup>-es területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A panzió és környezete családi- és céges rendezvények, találkozók, nagyobb üzleti tárgyalások, kisebb konferenciák számára biztosítana a kor követelményeinek megfelelő helyszínt (dísztó, ceremóniahelyszín kül- és beltéri éttermi és konferenciaterem szolgáltatások nagy befogadóképességű parkoló, elektromos töltők, stb.) A működtetés során számtalan elterjedt vagy jelenleg még felfutóban lévő trendhez kívánunk kapcsolódni, pl slow -food konyha, vega-, vegán-, bio ételek, gasztronómiai „utazások”, tematikus „retro”hétvégék. Az elképzelések között szerepelnek kerékpáros- és a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek vizsgálata.

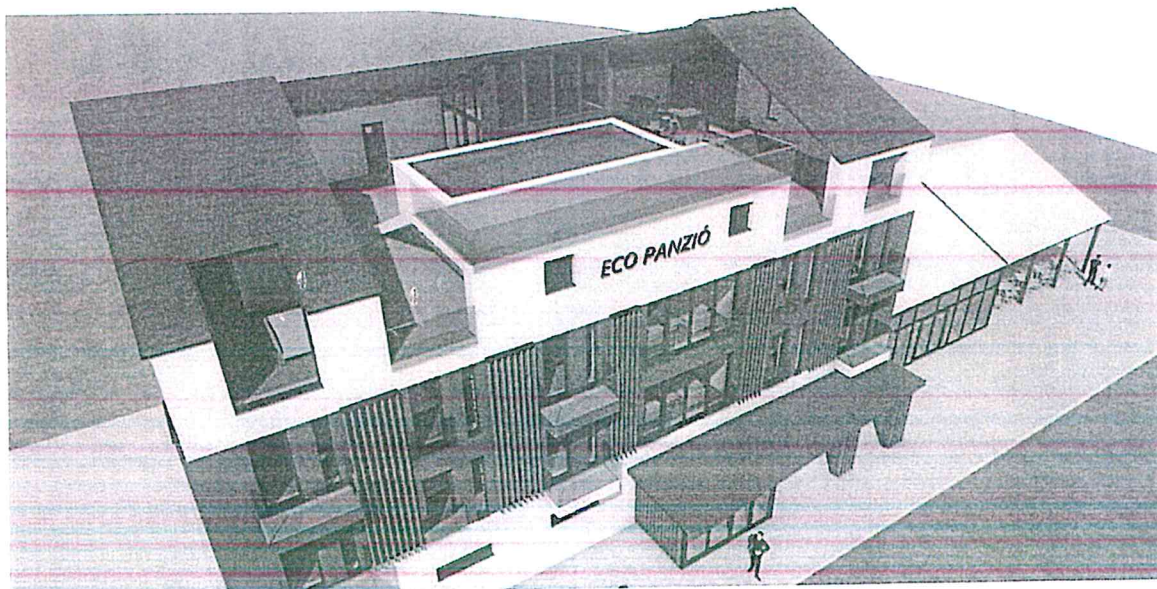
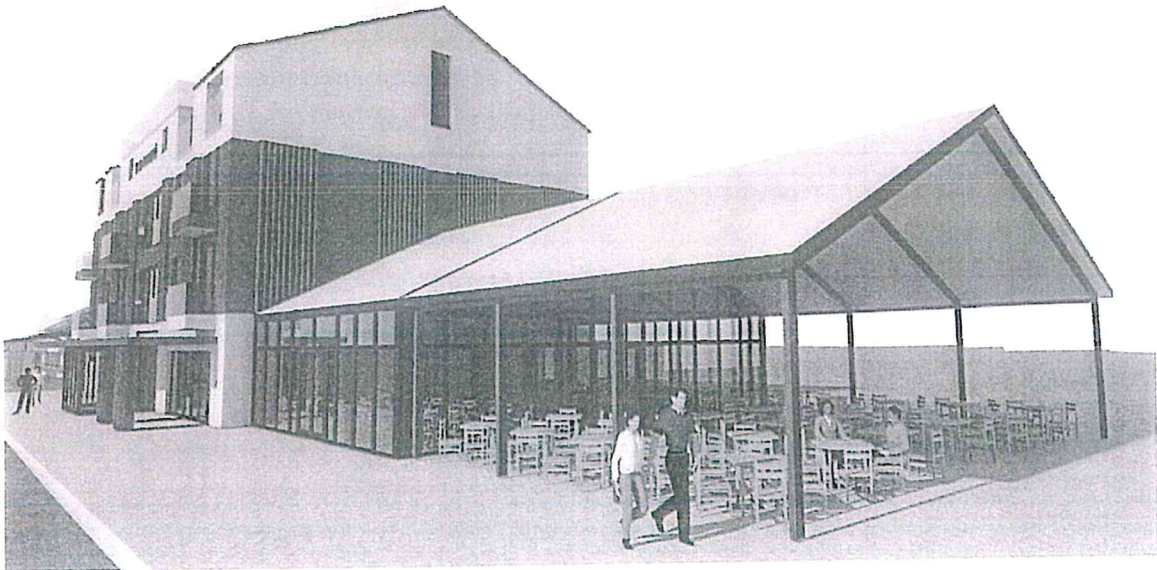
A panzióépítés során, annak műszaki paramétereit tekintve a következők valósulnak meg: 21 szobás panzió és rendezvényhelyszín 9,9 méteres építménymagassággal, földszinten közel bruttó 400 m<sup>2</sup>-es melegítő konyha, kiszolgáló helységek és rendezvénytér, az 1.és 2. emeleti részen egyaránt 10-10 fűdőszobás szoba kerülne kialakításra, a tetőtérben pedig egy kültéri konyha, rendezvénytér, fűtött medence és egy luxus lakosztály kerülne kialakításra. A területről nyíló gyönyörű panoráma kihasználása érdekében a tervező nagy hangsúlyt fektetett a tetőtér megfelelő tájolására, kialakítására és funkciókkal való ellátására.

A terület helyszínrajza:





## Panzió látványterve (ECOSAVING KFT)



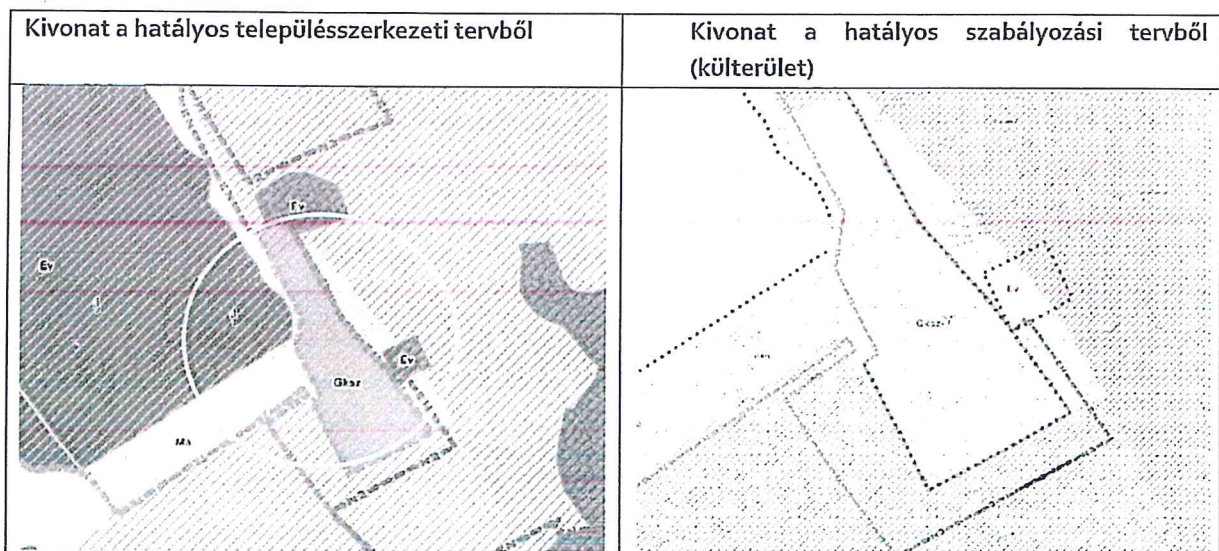
## 5. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 328/2019. (X.11.) Kt határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 320/2014. (X.9.) Kt. számú határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve, mely a 178/2017.(VI.08.), 259/2017.(IX.21.), 330/2017. (XI.14.), 211/2018.(VI.28.) Kt. határozatokkal módosított
- 33/2014. (X.10.) Önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 27/2015 (VIII.22.) és a 14/2017. (VI.08.), 18/2017. (IX.28.), 25/2017.(XI.14.),16/2018.(VI.29.) a 4/2019.(II.08.),5/2020.(II.18.) Önk. módosító önkormányzati rendeletekkel

Rajzi melléletek:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M <sub>3</sub>	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000



A tervezési terület Pécel külterületen a belterülettől, mintegy 2 km-re K-i irányba, jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található. Az ingatlantulajdonos és a Fejlesztők jelezték Pécel Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a gazdasági övezeten belül a fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti paraméterekkel és funkciókkal kerüljön besorolásra a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.



## A hatályos HÉSZ gazdasági övezeteire vonatkozó előírásai

### Gazdasági területekre vonatkozó általános előírások:

“

#### 10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) igazgatási, iroda- és szociális épület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépület és -építmény,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
- f) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos, illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
- b) kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók,
- c) igazgatási, irodai, sportfunkciók,
- d) szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le.

80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.”

### Jelenleg hatályos HÉSZ területre vonatkozó övezeti előírásai:

Jelenleg nincs a Gksz jellel ellátott övezetnek indexe. Vagyis nincs egyértelműen meghatározott övezeti besorolása a területnek. (Hibás szabályozási tervlap.)

### 28/2008. (VIII. 1.) számú rendelete alapján a területre vonatkozó KG-Sz-6 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet részletes előírásai:

KG-Sz-6 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m<sup>2</sup>, a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

A Hatályos OTÉK kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírásai:

*„Kereskedelmi, szolgáltató terület*

19. § (1) \* A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) \* A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) \* „

*OTÉK 10.§*

„(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, a rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0148/2 hrsz területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a tervezett turisztikai, rekreációs funkciók, illetve rendeltetések lehetőségeit nem biztosítja teljesszűren.

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

**Közlekedési adottságok (közterület bemutatása), közlekedési javaslat:**

**Közúti közlekedés**

A terület a 3103 jelű összekötő út (Isaszegi út) külterületi szakaszától közelíthető meg, a Szilasvölgyi dűlő úton, és a 0144/2 hrsz. saját használatú úton. Jelenleg is burkolt út nyílt burkolt vízelvezető rendszerrel kiépített.

A megközelítő út külterületi jellegű, rossz minőségű, 3 m széles aszfalt burkolatú.

A saját használatú út telkének szélessége 10 – 14 m között változik, ez lehetőséget ad kétirányú forgalom lebonyolítására. Nincs rendszeres forgalma, a fejlesztési terület megközelítését biztosítja.

A tervezett beépítés: szabadidős létesítmények és panzió várhatóan nem kelt jelentős, mindennapi forgalmat, de a megközelítő út megfelelő szélességű kiépítése szükséges, a kétirányú forgalom feltételeinek megfelelően. Tehát a terület közterületi kapcsolat a 0144/2 hrsz-ú saját használatú úton keresztül biztosított.

A területhez kelet felől kapcsolódó (40/4) hrsz. közúton földút vezet Pécel belterülete felől a 0144/2 hrsz. saját használatú útig, de ennek kiépítése nem szükséges a megfelelő megközelítés biztosításához, azonban távlatban kiépítése megvalósítható.

**Közösségi közlekedés**

A terület funkciójának megfelelően állandó közösségi közlekedési kapcsolat nem szükséges, a megközelítő út megfelelő kiépítésével az eseti autóbuszos kiszolgálás biztosítható.



### Kerékpáros közlekedés

A 3103 jelű úttal párhuzamos, tervezett országos kerékpárúttól a megközelítő úton a kerékpáros kapcsolat megfelelő, a várható forgalom alapján kerékpárút kiépítése nem indokolt.

### Közművesítési adottságok:

#### Közműadottságok összefoglaló értékelése

A 0148/2 hrsz-ú kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású terület jelenleg közművesítetlen, a múltban a terület villamosenergia ellátása biztosított volt egy 10121/20 jelű 22/0,4 kV-os transzformátoron keresztül, de a terület felhagyása után a transzformátor, és az azt ellátó vezeték is elbontásra került. Jelenleg csak néhány megmaradt oszlop jelöli a hajdani szabadvezeték nyomvonalát a Trianon emlékmű területe felől.

#### Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A tervezett 21 szobás 4 csillagos panzió és rendezvényhelyszín, valamint a későbbiekben kiegészítésként tervezett építmények számára, valamint a tetőn fürdőmedence ellátására a hatályos előírások alapján a teljes közművesítettség biztosítása szükséges. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (villamosenergia és gáz), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással. Az OTÉK 33.§ (2) tartalmaz annyi engedményt, hogy ezek az előírások környezettudatos energiagazdálkodás esetén, az energiaellátás területén egyedi módon megoldva is teljesíti a teljes közműellátás feltételeit.

A beruházó előzetes tervei alapján a területre tervezett beruházást hiányos közművesítéssel szeretné ellátni. Ehhez a településrendezési eszközökhöz tartozó HÉSZ-ben módosítani kell azt az előírást, amely a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás kötelezettségét írja elő. Erre van lehetőség, amennyiben ezt a képviselő testület támogatja. Ez esetben úgy kellene az előírást módosítani, hogy a beépítésre szánt területen -kivéve a Gksz-2\* övezetét (0148/2 hrsz-ú telket), amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható-, csak teljes közműellátással lehet építkezni.

Ez esetben a 0148/2 hrsz-ú telek ellátására a közhálózatról csak a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, a többi egyedi helyi közműpótlással is megoldható, természetesen ha azt a képviselő testületen kívül az államigazgatási szervek is támogatják.

#### **Vízellátás**

A panzió a mérete alapján várhatóan napi 10-15 m<sup>3</sup> belső felhasználású vizet igényel majd, amit az előzetes tervek alapján a beruházó helyben fúrt kútból kitermelt víz tisztításával terveznének biztosítani. Erre természetesen csak akkor van lehetőség, ha a helyi építési szabályzat módosítása azt lehetővé teszi.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy szállásférőhelyes beruházás esetén az ivóvíz minőségű vízellátás olyan szigorú vízkezeléssel és ellenőrzéssel építhető csak ki, amelynek várható beruházási és üzemeltetési költségei messze túlhaladják a közhálózati csatlakozás költségeit. Továbbá arra is, hogy közhálózati vízellátás csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető.

A terület locsolásához viszont célszerű helyi kutat fúrni, viszont fontos megjegyezni, hogy évi 500 m<sup>3</sup> kapacitás fölött már nem a település jegyzője adja ki az engedélyt, hanem a vízügyi hatóság vízjogi engedélyezési terv keretén belül.

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

#### **Szennyvízelvezetés**

A beruházás kapcsán a keletkező szennyvíz kezelését a beruházó helyben megvalósított műtárggyal tervezi megoldani. A panzió belüli napi vízfogyasztás jelentős része várhatóan szennyvízként jelentkezik, továbbá a szennyvízterhelést növeli az 50 m<sup>3</sup>-es tervezett medence is.

Amennyiben a képviselő testület támogatja, hogy a fejlesztésre tervezett 0148/2 hrsz-ú telken a beruházás hiányos közművesítéssel valósuljon meg, akkor a szennyvíz kezelése közműpótló műtárggyal is megoldható. A várható kapacitás igény kielégítésére csak a helyi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazása fogadható el, amelyből a tisztított víz csak élővízbe történő befogadás megoldásával kivitelezhető.

#### **Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés**

A panzió és a hozzá csatlakozó telkeken jelentkező csapadékvíz helyben szikkadása/szikkasztása elé valószínűleg nem gördül majd akadály hatósági szempontból. A tervezett parkoló felületéről összegyűjtött vizeket olajfogó műtárgyon persze mindenképpen keresztül kell majd vezetni.

#### **Villamosenergia ellátás**

Előzetes tervek szerint a felmerülő vezetékes energiaigényeket kizárólagosan villamos energiával tervezik kielégíteni. A terület korábbi ellátását szolgáló villamosenergia hálózat felhagyásra és lebontásra került. A tervezett beruházás villamosenergia igénye előzetesen 75-100 kW-ra prognosztizálható.

A tervezett villamosenergia ellátásra új közhálózat kiépítése szükséges. A hálózatfejlesztés műszaki megoldási lehetőségét a hatályos HÉSZ és településképi rendeletben előírtaknak megfelelően kell megoldani. Az előírások alapján új hálózatépítést, a fogyasztói transzformátor állomás létesítését a szolgáltatóknak az előírások figyelembevételével saját költségén kell kiépíteni.

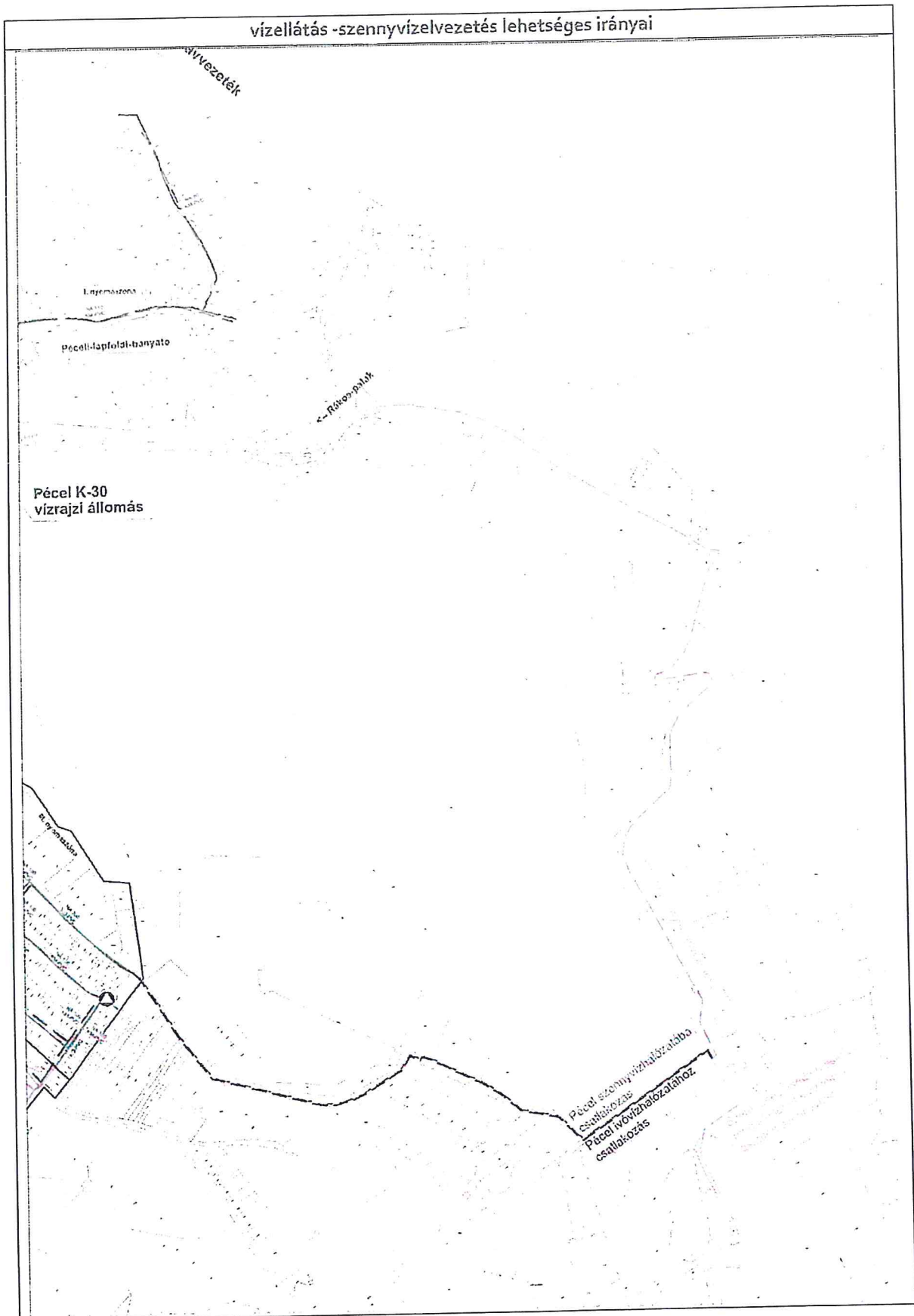
#### **Megújuló energia**

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

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§ (2) alapján a tervezett panzió energetikai jellemzőinek minimálisan el kell érniük egy olyan szintet, ami csak a megújuló energia hasznosításával érhető el. A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

A fa- és pellettüzelés nem számít megújuló energiahasznosításnak.









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

A terület barnamazós területnek minősül volt laktanyaterület lévén. A rajta álló földfelszíni épületek bontása megtörtént.

A vizsgált területen és közvetlen környezetében jelenleg számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak, a vizsgált terület Gksz övezetbe sorolt, nem jelentős zavaró hatású tevékenységek területe. Egyéb irányokból jelenleg beépítetlen, csak részben művelt mezőgazdasági és erdőterületek veszik körül. A terület környezetében közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés nem jelentős mértékű. A tervezett gazdasági területfejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom kis mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk, a szennyezettség látható nyomai nem figyelhetők meg.

### **Természetvédelmi adottságok vizsgálata:**

Erdészeti nyilvántartás szerinti erdő, vagy erdő művelési ágban lévő terület nem található a területen.

A terület jelentős részét érinti az ökológiai hálózat pufferterülete, valamint kis részét az ökológiai hálózat magterülete. A terület része a gödöllői dombvidék tájvédelmi körzetének. A területhez legközelebb eső, természeti értékű terület a Pécel ökológiai hálózat magterülete, természetserű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Naturazoo) erdőkkel is határos területe.

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

### **Biológiai aktivitásérték változása**

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitás érték változásszámítás és kompenzáció a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges.

## 8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény nem található.

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

**Táj és természetvédelmi szempontok:**

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül a *tájképvédelmi területek* övezetével, ökológiai hálózat magterületének övezetével, és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetével érintett.

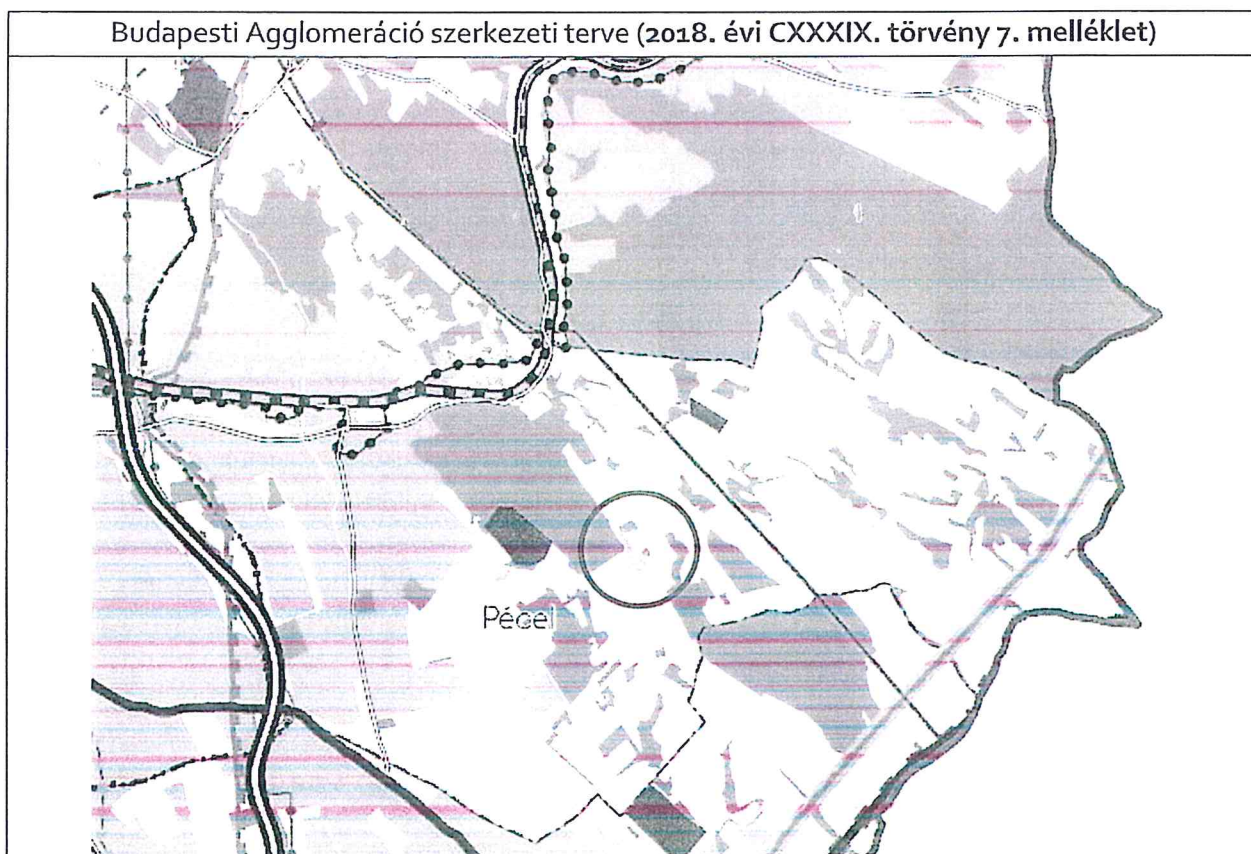
Megjegyezzük, hogy a magterületi érintettség lehatárolása pontosítást igényel, mivel a területi érintettség a területi adottságokból adódóan nem látjuk indokoltnak.

Az ökológiai hálózati érintettségre vonatkozóan az OTrT új beépítésre szánt terület esetén fogalmaz meg korlátozásokat az ökológiai hálózat területén.
































Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai megkívánják a tájbaillesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik. A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.





Térségi területfelhasználási kategóriák		Energetikai hálózatok és egyéb építmények	
	Érdőgazdálkodási térség	 1	Egyes 50 MW vagy annál nagyobb teljesítményű megújuló energiatermelő (földgáz)
	Hagyományosan zöldterületi települési térség	 2	5-50 MW teljesítményű távfelvezetési erőmű (megeleves)
	Mezőgazdasági térség	 3	400 kV-os átviteli kapacitásvezeték (megeleves)
	Kultúra-mezőgazdasági térség	 4	400 kV-os átviteli kapacitásvezeték (tervezett)
	Vízgazdálkodási térség	 5	220 kV-os átviteli kapacitásvezeték (megeleves)
	Települési térség	 6	220 kV-os átviteli kapacitásvezeték (tervezett)
	Sajátos területfelhasználási területek	 7	Területfelhasználási kapacitásvezeték (megeleves)
<b>Közlekedési hálózatok és egyéb építmények</b>		 8	Területfelhasználási kapacitásvezeték (tervezett)
	Gyorsforgalmi út (megeleves)	 9	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (megeleves)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)	 10	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (tervezett)
	Felút (megeleves)	 11	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (megeleves)
	Felút (tervezett)	 12	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (megeleves)	 13	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (megeleves)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)	 14	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (tervezett)
	Mellékút (megeleves)	 15	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (megeleves)
	Mellékút (tervezett)	 16	Állami tulajdonú 120 kV-os átviteli kapacitásvezeték (tervezett)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a terület települési térségbe tartozik.

A termódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi.

#### A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény alapján)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érintett	érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett

10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
<b>Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek</b>		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

A tervi módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A terület a települési térség területébe tartozik, így települési térség növekményt nem generál!

#### Ökológiai hálótat megfelelési igazolás:

Az ökológiai hálózat magterületet és pufferterületet területét érintő tervmódosítási szándék már kialakult beépítésre szánt területen található.

OTrT:

„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

„27.§ (3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.”

Ugyan a hatályos jogszabályok lehetővé teszik a már kijelölt beépítésre szánt terület beépítésre szánt területkénti hasznosítását, azonban az egyes fejlesztési ütemek vonatkozásában javasoljuk átgondolni az egyes funkciók elhelyezésénél figyelembe venni az ökológiai érintettséget és annak területen belüli kategóriánkénti elhelyezkedését. Vagyis javasolt vizsgálni, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

#### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész



tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A fejlesztési területen tervezett beruházások nem ellentétesek a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: "4.§ (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása,

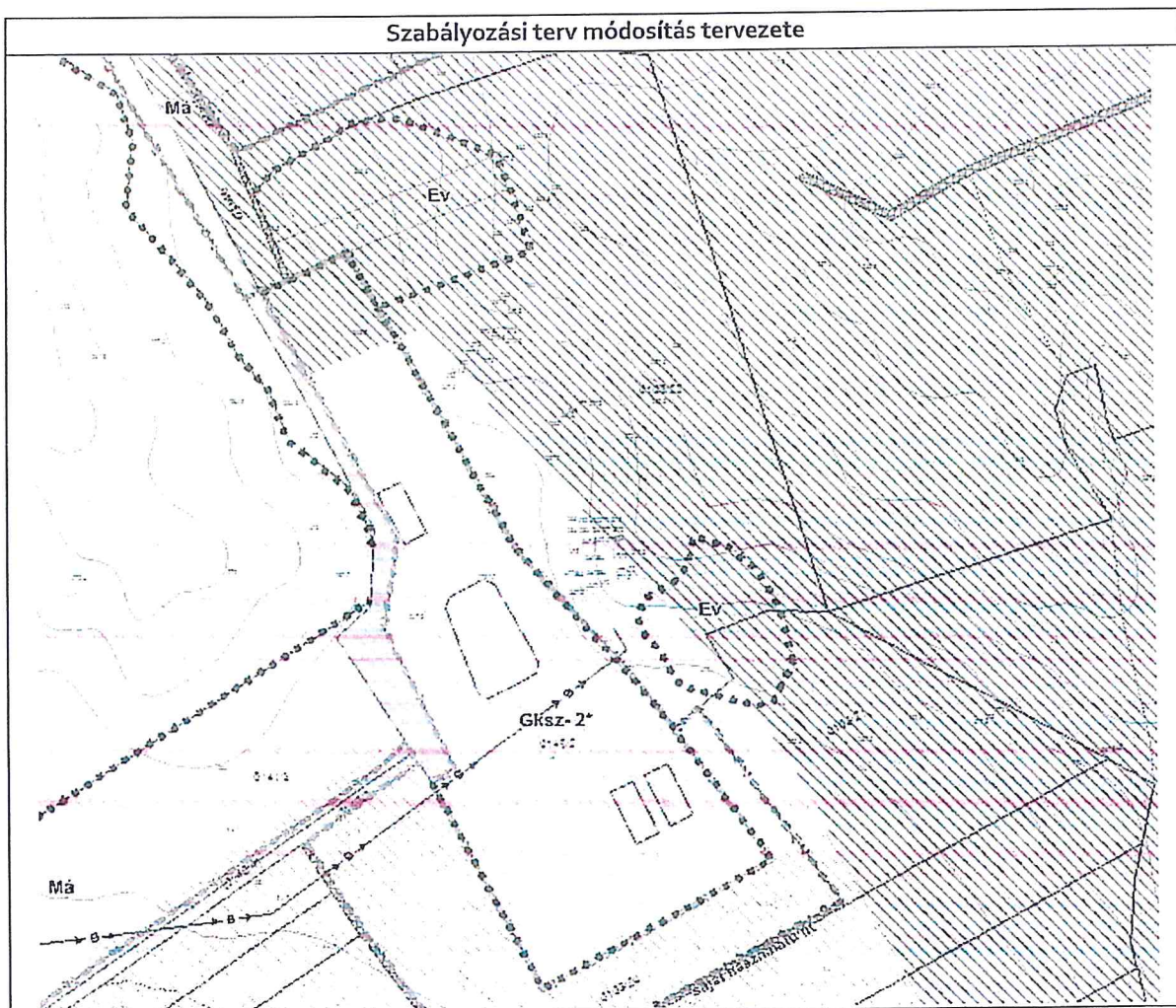
valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket."

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

A tervezett területfejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges. A módosítás kizárólag a szabályozási tervlapot érinti, ahol az építési övezet feltüntetése szükséges.



A javasolt szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja.

A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-2 jelű övezetének felelnek meg, azonban a területen elhelyezendő rendeltetések (funkciók) bővítése szükséges.

A felülvizsgálat tervezetében a közműellátásra vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

#### 16.§

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - a) a beépítésre szánt területen biztosított:
    - aa) a teljes közműellátás, -kivéve a Gksz-2\* övezetét, amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható.
    - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
    - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

A felülvizsgálat tervezetében a Gksz övezetre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

#### 38.§

- (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
  - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
  - b) igazgatási, iroda épület,
  - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - d) sportépület és -építmény,
  - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
  - f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként,az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával, kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- (3) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A” kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.
- (4) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.
- (5) A munkásszálló kiegészítő rendeltetesként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.
- (6) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le. Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítésmagasság legfeljebb 2 méter lehet.
- (7) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.



- (8) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (9) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (10) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (11) Szabályozási terven „beüjtetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.
- (12) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- állattartó épület, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - ömlesztettanyag-tároló.

A Gksz-2 övezetbe kerül a terület és Gksz-2\* jelű övezetként a 38.§ kiegészül az alábbi 2 bekezdéssel:

- (13) A Gksz-2\* jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- (14) A Gksz-2\* jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

Tehát a tervezett övezeti paraméterek a 28/2008. (VIII. 1.) rendelettel jóváhagyott KG-Sz-6 övezeti paraméterektől a szintterületi mutató, zöldfelületi arány és beépíthetőség mértékének és a legnagyobb épületmagasság változtatási szándéka tervezett.

Fejlesztői kérelem alapján bemutatott módosítások:

	Kiinduló paraméterek	beépítési	Tervezett paraméterek	beépítési
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	10.000		5000	
a telek legnagyobb beépítettsége (%)	30%		40%	
beépítési mód	szabadon álló		szabadon álló	
legkisebb zöld felület (%)	50%		30%	
legnagyobb épületmagasság (m)	6,0		10,0	
szintterületi mutató	1,0		2,0	

A Fejlesztő a 0148/2 hrsz-ú területen turisztikai, rekreációs célú építmények elhelyezésére alkalmas telekosztást tervez a hatályos településrendezési eszközökben is Gksz övezetbe sorolt területen. Ez a telekosztás mintegy 5 db építési telek kialakítását eredményezi.

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

Pécel 2008 évi szabályozási terve KG-Sz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta. A 2014 évi felülvizsgálat során a szabályozási terv tervlapja nem határozott meg konkrét övezeti jelet és a további tervi módosítások ezt a területet nem érintették, így hibás övezeti jelet vittek tovább.

A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a terület tulajdonosai között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására a területen tervezett funkciók megvalósítása érdekében.

Első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A tervezett módosítás a TSZT területfelhasználás módosítását nem tesz szükségessé, mivel a terület jelenleg is Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik.

A következő ütemekben a telek megosztása révén a 0148/4-7 hrsz-ú telkeken egy multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ jönne létre, amely valójában több egymástól területileg elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna. (kilátó, szabadulószoza, borozó, nyári bob-pálya, kalandpark, lovas- turisztikai megállóhely kialakítása)

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0148/2 hrsz területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a tervezett turisztikai, rekreációs funkciók, illetve rendeltetések lehetőségeit nem biztosítja teljesszűren.

A 0148/2 hrsz.-ú területet továbbra is Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe és övezetbe, javasolja sorolni.

A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-2 jelű övezetének felelnek meg, azonban a területen elhelyezendő rendeltetések (funkciók) bővítése szükséges.

A hatályos HÉSZ és az OTÉK 10.§(2) alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére, valamint a szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények elhelyezésére is.

**Tervezői megállapítások:**

- A tervezett fejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges. A módosítás kizárólag a HÉSZ-t és a mellékletét képező szabályozási tervlapot érinti.



- A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen tervezett gazdasági, turisztikai célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából beavatkozásokat igényel.
- A 0148/2 hrsz-ú terület fejlesztése nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK előírásaival, azonban felhívjuk a figyelmet a hatályos OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaira, mely előírások a településrendezési eszközök felülvizsgálata óta változott és a gazdasági területen elhelyezhető funkciókat némileg módosította és kategorizálta.  
A hatályos HÉSZ és az OTÉK 10.§(2) alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére, valamint a szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények elhelyezésére is.
- A saját használatú út telkének szélessége 10 – 14 m között változik, ez lehetőséget ad kétirányú forgalom lebonyolítására. Nincs rendszeres forgalma, a fejlesztési terület megközelítését biztosítja. A tervezett beépítés: szabadidős létesítmények és panzió várhatóan nem kelt jelentős, mindennapi forgalmat, de a megközelítő út megfelelő szélességű kiépítése szükséges, a kétirányú forgalom feltételeinek megfelelően. Tehát a terület közterületi kapcsolat a 0144/2 hrsz-ú saját használatú úton keresztül biztosított. Ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (villamosenergia és gáz), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással. Az OTÉK 33.§ (2) tartalmaz annyi engedményt, hogy ezek az előírások környezettudatos energiagazdálkodás esetén, az energiaellátás területén egyedi módon megoldva is teljesíti a teljes közműellátás feltételeit.  
A beruházó előzetes tervei alapján a területre tervezett beruházást hiányos közművesítéssel szeretné ellátni. Ehhez a településrendezési eszközökhöz tartozó HÉSZ-ben módosítani kell azt az előírást, amely a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás kötelezettségét írja elő. Erre van lehetőség, amennyiben ezt a képviselő testület támogatja. Ez esetben úgy kellene az előírást módosítani, hogy a beépítésre szánt területen -kivéve a Gksz-2\* övezetét (0148/2 hrsz-ú telket), amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható-, csak teljes közműellátással lehet építkezni. (lásd. a 6. fejezetet)
- A módosítási szándék a hatályos és felülvizsgálat alatt álló HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A terület jelentős részét érinti az OTrT ökológiai hálózat pufferterület övezete, valamint kis részét az ökológiai hálózat magterület övezete. A terület része a gödöllői dombvidék tájvédelmi körzetének. A területhez legközelebb eső, természeti értékű terület a Pécel ökológiai hálózat magterülete, természet szerű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Naturazoo) erdővel is határos területe. A tervezett funkciók fejlesztésével a területen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.
- A terület érintett az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.

### Szabályozási terv módosítási javaslata:

A felülvizsgálat tervezetében a közműellátásra vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

#### 16.§

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a beépítésre szánt területen biztosított:
    - aa) a teljes közműellátás, -kivéve a Gksz-2\* övezetét, amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható.
    - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
    - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

A felülvizsgálat tervezetében a Gksz övezetre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

#### 38.§

(15) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- bb) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
  - g) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
  - h) igazgatási, iroda épület,
  - i) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - j) sportépület és -építmény,
  - k) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
  - l) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként,
- az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával. kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- cc) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A” kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.
  - dd) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.
  - ee) A munkásszálló kiegészítő rendeltetesként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.
  - ff) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le. Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítmagasság legfeljebb 2 méter lehet.
  - gg) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
  - hh) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony,



- kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- ii) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
  - jj) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
  - kk) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.
  - ll) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
    - a) állattartó épület, állatkifutó,
    - b) trágyatároló, komposztáló,
    - c) ömlesztettanyag-tároló.

A Gksz-2 övezetbe kerül a terület és Gksz-2\* jelű övezetként a 38.§ kiegészül az alábbi 2 bekezdéssel:

- mm) A Gksz-2\* jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- nn) A Gksz-2\* jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

A Fejlesztő kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva és kéri az Önkormányzat támogató döntését a terület övezeti besorolására és infrastrukturális elképzeléseire vonatkozóan.

TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal  
Csedősi Ady Endre utány 66. Pf. 393.

09/18 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művelat

Megrendelés száma: 0152726/2020

2020.08.10/04

FŐCSEL

Sektor : 31

Kultúralet 0146/2 helyrajzi száa

I. RÉSZ

Földhasználat területi változás előtt: 54333 (m<sup>2</sup>) tör.16 határozat: 50733/2000.01.21  
Földhasználat területi változás előtt: 54333 (m<sup>2</sup>) tör.16 határozat: 60290/2000.04.26  
Földhasználat területi változás előtt: 54333 (m<sup>2</sup>) tör.16 határozat: 46302/2002.04.16

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatai	terület	kat. jel.	előzetes adatok
számláló	ha/m <sup>2</sup>	kat. jel.	ter. kat. jel.
számláló	ha/m <sup>2</sup>	kat. jel.	ter. kat. jel.

Kivonat 2 épület, utca: G H.R.E.S.Z 5.4303 3.03

77. tulajdoni hányad: 1/1 tör.16 határozat: 44713/2000.01.21  
bajcsyú határozat, eszközi idő: 33770/1996.03.03

jogcím: adóvetélet  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Halmat György  
 szül. : 1954  
 anyv : Karsóti Éva  
 cím : 2131 CSD Pécsi járás 007A

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

78. tulajdoni hányad: 1/1 tör.16 határozat: 32742-2/2006.01.23  
bajcsyú határozat, eszközi idő: 44713/2000.01.21

jogcím: eredeti állapot visszaállítás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BECZAR ALLY  
 cím: -

79. hányad: 0/1 tör.16 határozat: 30119/2001.01.03  
bajcsyú határozat, eszközi idő: 44713/2000.01.21

jogcím: eredeti állapot visszaállítás  
 jogállás: kezelő  
 név: KINCSTÁRI VAGYONI EGYSÉG  
 cím: 1059 BUDAPEST V. KER. Zoltán utca 16  
 törzsszáma: 15326029

80. hányad: 1/1 tör.16 határozat: 32742-2/2006.01.23  
bajcsyú határozat, eszközi idő: 30119/2001.01.03

eredeti határozat: 44713/2000.01.21  
 jogcím: eredeti állapot visszaállítás 44713/2000.01.21  
 jogállás: kezelő  
 név: KINCSTÁRI VAGYONI EGYSÉG  
 cím: 1059 BUDAPEST V. KER. Zoltán utca 16  
 törzsszáma: 15326029

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal  
Cádellő Ádly Endre utány 69. Pf. 399.

Oldal 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes kiadvány  
Megrendelés száma: 10151736/2020  
2020.08.04

Érkező : 01

PÉCEL  
Kulcsorúlot 0146/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
H. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, árkereseti idő: 12742-2/2006.01.23  
jogi cím: átvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Kucsák Miklós  
sz.név: Kucsák Miklós  
szul. : 1968  
a.név : Szilvia Maria Erzsébet  
cím : 2117 PÉCEL Símanó utca 16.

8. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, árkereseti idő: 32742-2/2006.01.23  
jogi cím: átvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Németh Csaba Lajos  
sz.név: Németh Csaba Lajos  
szul. : 1967  
a.név : Péter János  
cím : 1182 BUDAPEST Tarkó utca 66/C

H. RÉSZ

9. bejegyző határozat, árkereseti idő: 21994/2000.01.21  
célú határozat: 41713/2000.01.21

Céllú szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóságok a tulajdonjog bejegyzési körömben elutasítása.

10. bejegyző határozat, árkereseti idő: 10353/2000.01.21  
célú határozat: 44713/2000.01.21

Céllú szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóságok a tulajdonjog bejegyzési körömben elutasítása.

11. bejegyző határozat, árkereseti idő: 50004/116/1991.06.23  
célú határozat: 10113/2001.01.01

Földhasználati jogok elhelyezésén biztosító használati jog biztositó földhasználati jog  
jogtul: PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL  
név: PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL  
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Sas utca 19

5. bejegyző határozat, árkereseti idő: 19936/2000.04.03

Céllú szöveges bejegyzés töröl-töröltetés.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal  
Céginformációs Osztály 60 Pf. 193.

0148 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művellet

Megrendelés szám:16452736/2020

2020.08.10

PÉCEL

Sektor : 01

Különrajtot 0148/2 helyrajzi szám.

Folytatás az előző lappal  
HIRÉS Z

9. bejegyző határozat, érvényes idő: 20119/2005.01.03  
székhelyi határozat: 63009/1306/2005.08.13  
Földhasználati jogok elhelyezését biztosító használati jog biztosító határozat: 60-2001.  
jogosult:  
név: PÉCEL NEMZETI FÖLDHIVATAL  
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Sas ucta 19

10. bejegyző határozat, érvényes idő: 32702/2005.05.08  
törzsi határozat: 52000-2/2005.05.10  
Utasítvány jog fenntartással tekintet alá tartozó  
jogosult:  
név: INFORMATIKAI SZAKTUDÁSOK ÉS VÉDELMI SZOLGÁLTATÓ KFT. Kormányhivatal: 10451426  
cím : 2142 KISBUDA ÚT 11

11. bejegyző határozat, érvényes idő: 32742/2005.01.23  
törzsi határozat: 32742-2/2005.01.23  
Utasítvány jog fenntartással tekintet alá tartozó  
1/2-ed részre.  
jogosult:  
név : Kuzsák Miklós  
sz.név: Kuzsák Miklós  
szül. : 1965  
a.név : Bálint Mária Erzsébet  
cím : 2119 PÉCEL Fehérvári ucta 16.

12. bejegyző határozat, érvényes idő: 32743/2005.01.23  
törzsi határozat: 32743-2/2005.01.23  
Utasítvány jog fenntartással tekintet alá tartozó  
1/2-ed részre.  
jogosult:  
név : Németh Csaba Lajos  
sz.név: Németh Csaba Lajos  
szül. : 1967  
a.név : Fehér Judit  
cím : 1182 BUDAPEST Farkas ucta 36/C

10. bejegyző határozat, érvényes idő: 60980/2006.2005.01.26

Céginformációs bejegyzés módosítás: új kijelölés

11. bejegyző határozat, érvényes idő: 36382/2012.04.16

Céginformációs bejegyzés módosítás: lehatárolás ténye feljegyzése

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

AZ **Ecosavings Kft.**, székhely: 2040 Budaörs, Templom tér 19., cégjegyzékszám: 1309205709, adószám: 12651232213 képviseli: **Kardos Dániel**, ügyvezető igazgató (a továbbiakban: **Fejlesztő**),

valamint

**Németh Csaba Lajos**, lakcím: [REDACTED], és **Kuszák Miklós**, lakcím: [REDACTED] mint a péceli 0148/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai (a továbbiakban: **Tulajdonosok**),

másrészről

**Pécel Város Önkormányzata** (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1. PIR szám: 730534, adószám: 15730538-2-13, képviseli: **Horváth Tibor polgármester** mint önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**))

Együttesen felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, a Felek kölcsönös megegyezése alapján, az alábbi feltételek szerint.

## I. Előzmények

- 1) Fejlesztő egy 4 csillagos, 21 szobás panzió (a továbbiakban: **Panzió**) építését tervezi a Pécel, külterület, 0148/2 hrsz-ú, külterületi, 5.4383 Ha nagyságú, kivett, 4 épület és udvar megnevezésű terület (volt szovjet katonai bázis, a továbbiakban: **Ingatlan**) telekmegosztása során létrejövő, 0148/3 hrsz-ú ingatlanon. (A telekmegosztásra vonatkozó, a Gödöllői Földhivatal által záradékolt vázrajz elkészült, a megosztás az Ingatlanra Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által a 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalom miatt nem került még bejegyzésre.) A záradékolt vázrajz jelen szerződés **1. mellékletét** képezi.
- 2) A fejlesztés következő ütemeiben az Ingatlan területén multifunkcionális pihenő-, szórakoztató- és szabadidő központ jönne létre (a továbbiakban: **Fejlesztés**), amely több egymástól elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna.
- 3) Az Ingatlan övezeti besorolása alapján Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 28/2008.(VIII. 1.) rendelete szerint KG-SZ-6 jelű, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe tartozott. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. évben történt jogszabálmódosítása – 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete Pécel Város helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: **HÉSZ**) – során a terület – vélhetően tervezői hibából – nem kapott egyértelműen meghatározott övezeti besorolást, illetve a szabályozási tervlapon pontatlanul lett feltüntetve az övezeti besorolás (GKSZ/-).
- 4) A Fejlesztés településrendezési eszközöknek megfelelő megvalósítása, illetve a szükséges telekalakítási- és építési engedélyezési eljárás lefolytatása feltétele, hogy az Ingatlan területére nézve az övezeti besorolás pontosításra kerüljön és a jelenleg folyamatban lévő HÉSZ módosítás keretében a településrendezési eszközökben (szabályozási tervlapon és a HÉSZ-ben) átvezetésre kerüljön.
- 5) Az Önkormányzat, a Tulajdonosok és a tervezett fejlesztés megvalósítója (a továbbiakban: **Cél megvalósítója**) egyeztették a fejlesztési elképzeléseket és egyetértettek abban, hogy a jelenleg alulhasznosított, barnamezős ingatlanra a szálláshely-, szolgáltatási-, turisztikai-, rekreációs funkciók nem ellentétesek Pécel Város településfejlesztési elképzeléseivel, azok a terület adottságaihoz jól illeszthetőek és a városfejlődést pozitívan szolgálhatják.

- 6) Az Önkormányzattal történt egyeztetés eredményeképpen Fejlesztő megbízta a PESTTERV Pest Megyei Terület, Település, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-t (a továbbiakban: **Pestterv Kft.**), hogy készítsen Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **Tanulmányterv**) az Ingatlanra, illetve annak megosztása után a 0148/3 hrsz-ú ingatlanra építendő Panzióra vonatkozóan.
- 7) A Tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Felek megköthessék jelen településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ), ezzel biztosítva, hogy – kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél érdekében – az Ingatlan területén a gazdasági funkciók mellett elhelyezhetőek legyenek szálláshely rendeltetésű panzió épület és a lovasturizmushoz kapcsolódó épületek, továbbá turisztikai-rekreációs funkciók és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók.

## II. A szerződés tárgya

- 1) Felek rögzítik, hogy a 2020. 08. 04. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadban Németh Csaba, 1/2 tulajdoni hányadban pedig Kuszák Miklós tulajdonát képezi.
- 2) Az Ingatlan a hatályos HÉSZ alapján a Szerződés megötése idejében GKSZ/- jelű övezeti besorolásba tartozik. A szabályozási tervlapon nincsen feltüntetve pontos övezeti besorolás, ezért annak meghatározása és a HÉSZ-en történő átvezetése/pontosítása szükséges.
- 3) Az Ingatlanra vonatkozóan Fejlesztő megbízásából a Pestterv Kft. Tanulmánytervet készített, mely Tanulmányterv a Szerződés **2. mellékletét** képezi.
- 4) A Tulajdonosok és a Cél megvalósítója kérése alapján az Ingatlannak tervezett szálláshely-, turisztikai-, és rekreációs hasznosítását figyelembe véve, a Tanulmánytervben foglalt tervezői javaslatokat elfogadva, a településrendezési eszközöket az Ingatlan vonatkozásában Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelen szerződés II. 5. és 6. pontja szerint módosítja.
- 5) Az Ingatlan területe egészét GKSZ-2 jelű övezetbe sorolja az alábbi beépíthetőség mellett:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek		Főépület /lakásszám	Egyéb
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató		
	terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		Terepszint felett	Terepszint alatt					
Gksz-2	5000		Szabadon álló	40	40	30	10,0	2,0		ek:5 m ok:5 m hk:5 m

- 6) A felülvizsgálat során a HÉSZ tervezetében a következő előírások kerülnek az Önkormányzat részéről meghatározásra:

### **Közművesítés mértékének az előírása**

Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás,

ab) a részleges közműellátás, ha a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvize,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással (belvízzel) nem veszélyeztetett,



## **Szennyvízelvezetés**

- (1) *A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén tilos a kezeletlen és a környezetre nem veszélyes szintig nem tisztított szennyvíz szikkasztása.*
- (2) *Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást helyi szennyvíztisztító berendezés kialakítására, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.*
- (3) *Állattartással összefüggően keletkező, állati trágyát tartalmazó szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.*

### **A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai**

- (1) *Az építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*
- (2) *Az építési övezetek mindegyikében elhelyezhető:*
  - a) *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,*
  - b) *igazgatási, iroda épület,*
  - c) *parkolóház, üzemanyagtöltő,*
  - d) *sportépület és -építmény,*
  - e) *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,*
  - f) *szállásszolgáltatást nyújtó épületek azzal a korlátozással, hogy a munkásszálló nem létesíthető,*
  - g) *lakó funkció, lakás az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség mértékének 0,1%-án, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel és legfeljebb egy rendeltetési egységben létesíthető,**az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.*
- (3) *A Gksz-2 építési övezetben a (2) bekezdésbe foglaltakon túl elhelyezhető:*
  - a) *turisztikai célt szolgáló épület és*
  - b) *rekreációs célt szolgáló épület**az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.*
- (4) *A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.*
- (5) *Az építési övezetben a speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építmények, különösen siló, víztorony, kémény legmagasabb pontjának terepsíktól mért magassága nem lehet több 10 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.*
- (6) *Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.*
- (7) *Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv telepítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejáron, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.*
- (8) *A Gksz építési övezetekben – a Gksz-2 építési övezet kivételével, amelyre az alábbi korlátozások sem vonatkoznak – az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:*
  - a) *állattartó épület, állatkifutó,*
  - b) *trágyatároló, komposztáló,*
  - c) *ömlesztettanyag-tároló.*

### III. Felek kötelezettségei

- 1) Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiekhez szükséges településrendezési eljárást jelen szerződés aláírását követően megindítja és lefolytatja.
- 2) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanra korábban elrendelt, 2020. szeptember 7-én feloldott változtatási tilalmat ismételten nem rendeli el, annak érdekében, hogy a Panzió építésének előkészítése részeként szükséges telekmegosztási eljárás a már előkészített és a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által záradékolt megosztási vázrajz szerint végrehajtható legyen.
- 3) A Tulajdonosok tudomásul veszik és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy erről mind a Cél megvalósítóját, mind az Ingatlanban, vagy az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzőkor írásban tájékoztatják a következőkről:
  - a) E Szerződés kizárólagosan a Szerződés keretében megjelölt egyszeri cél, azaz a Fejlesztés érdekében jött létre.
  - b) Az előző pont értelmében a Fejlesztés elmaradása esetén az Önkormányzat jogosult a fejlesztési terület (Ingatlan, vagy az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok) egy részét, vagy egészét a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet megalkotását megelőző beépítési határértékeket és egyéb építési szabályokat tartalmazó építési övezetbe visszatorolni.
  - c) A kialakítandó 0148/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és építtetője köteles az Önkormányzatot a telekalakítási és építési engedélyezési eljárásban, valamint az e-naplóban keletkezett dokumentumokról és döntésekről haladéktalanul tájékoztatni.
  - d) A 0144/2 hrsz-ú út nem képezi az Önkormányzat tulajdonát, azért a Tulajdonosok vállalják, hogy a Szerződés aláírását követően megindítják erre a kialakítandó 0148/3 hrsz-ú ingatlan Fejlesztőjének az Ingatlanra való bejutása szolgálmi jogának bejegyeztetését és erről az Önkormányzatot írásban tájékoztatják.
  - e) A 0144/2 hrsz-ú út, valamint az Ingatlan és az Ingatlanból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanok befogadóig vizsgált és méretezett tervek szerinti közműveinek szükség szerinti kiépítését – annak minden költségével – a fejlesztési terület mindenkori tulajdonosai kötelesek magukra vállalni.
  - f) A fejlesztési területen zárt szennyvíztároló nem létesíthető és tengelyen történő szennyvízszállítással nem oldható meg a terület szennyvizeinek kezelése.
- 4) A Fejlesztés elmaradásának minősül, ha
  - a) a kialakítandó 0148/3 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig a fejlesztési terület megközelítését biztosító szolgálmi jog nem kerül átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban a 0144/2 útra,
  - b) a fejlesztési területen zárt szennyvíztároló létesül vagy tengelyen történő szennyvízszállítással kezelik a terület szennyvizeit és ez az Önkormányzat tudomására jut.
- 5) A Fejlesztés elmaradásának minősül, ha a kialakítandó 0148/3 hrsz-ú ingatlanra
  - a) nem születik végrehajtható építési engedély 2022. május 31-ig, ha az 1. mellékletet képező változási vázrajz 2020. október 15-ig megkapja az Önkormányzat szakhatósági hozzájárulását,
  - b) nincsen bejelentve az építés megkezdése 2022. december 31-ig,
  - c) 2023. december 31-ig nem tapasztalható valós, a Panzió épületszerkezetét megvalósító építési tevékenység
  - d) 2024. december 31-ig nem kezdődik meg a használatbavételi eljárás egy használatra alkalmas épületen és ha
  - e) az Önkormányzat az eljárásba ügyfélként vagy az e-naplóba betekintési joggal rendelkezőként nem kerül meghívásra, vagy kizárásra kerül.



#### **IV. Költségek**

- 1) A Fejlesztő vállalja, hogy az általa megvalósítandó fejlesztéshez szükséges, a telepítési tanulmányterv szerint is nevesített, és az egyes szakhatóságok által előírt közműfejlesztéseket, úgymint:
  - elektromos hálózat kiépítése,
  - ivóvíz, tűzivíz, csapadékvíz rendszer kiépítése,
  - szennyvíz tisztító, kezelő rendszer kiépítése, esetlegesen szükséges elvezető rendszer kiépítése,
  - belső közlekedési utak, parkolók kiépítése, az ingatlan megközelítését szolgáló saját használatú út fejlesztése,
  - távközlési hálózat kiépítése,
  - és minden egyéb, esetlegesen felmerülő járulékos beruházási elem finanszírozását saját maga fedezi, az Önkormányzattól sem azok megépítéséhez, sem azok fenntartásához és üzemeltetéséhez semmiféle anyagi hozzájárulást nem igényel.
- 2) Fejlesztő és Tulajdonosok jelzik egyúttal azon szándékukat, hogy amennyiben a jövőben lehetőség nyílna a terület megközelítését is közvetlenül szolgáló önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő utak minőségjavító fejlesztésére, beruházására, úgy abban az Önkormányzattal készek együttműködni és akár pénzügyileg is szerepet vállalni.
- 3) Fejlesztő tudomásul veszi továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárás végkimenetelére az Önkormányzat kötelezettséget nem vállalhat. Amennyiben az Önkormányzatnak fel nem róható okból az új településrendezési eszközök elfogadása nem a Fejlesztő előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetlegesen meghíúsul, akkor ennek következményét a Fejlesztő viseli és kártérítési igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

#### **V. Együttműködési kötelezettség**

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés teljesítése érdekében a Fejlesztő által kívánt Fejlesztés és az ahhoz esetlegesen kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során valamennyien a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek.
- 2) Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló észszerű, hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a Szerződés rendelkezései alapján szükségesek a Szerződés céljainak teljesüléséhez.
- 3) A Szerződéssel kapcsolatos, Felek közötti, vagy valamelyik fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél vagy e-mail formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jellel érkezik vissza úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 4) Az Önkormányzat kötelezi magát arra, hogy a jogszabályoknak illetve más hatósági előírásoknak megfelelő célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben. Kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a II. pontban foglaltak teljesülése esetén a megrendelt és illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – terveket, azok kézhezvételét követően a képviselő-testület elé terjeszti.

- 5) Az Önkormányzat vállalja, hogy a Szerződés 1. mellékletét képező változási vázrajzhoz a Szerződésnek minden érintett fél általi aláírását követő 3 munkanapon belül kiadja a telekalakításhoz szükséges szakhatósági állásfoglalást.
- 6) Felek kijelentik, hogy nem vállalnak garanciát a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint lefolytatott eljárás eredménye, valamint Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntése vonatkozásában.
- 7) Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket a tervező bevonásával egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a Szerződés szerinti beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a Felek a településrendezési szerződést ennek megfelelően módosítják.
- 8) Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési eszközök felülvizsgálatára és módosítására a jogszabályban előírt véleményezési eljárás során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a településrendezési eszközök módosításának tervezetét módosítani kell, vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsájtani, akkor a Szerződés előírásai erre az eljárásra is kiterjednek, az esetlegesen felmerülő költségek pedig a Fejlesztőt terhelik.
- 9) Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Panzió létesítése meghiúsul, az Önkormányzat nyitott arra, hogy az Ingtatlan tulajdonosaival a Szerződésben foglaltakat újratárgyalja.

## **VI. Vegyes rendelkezések**

- 1) A Szerződés érvényes a Felek mindenkori jogutódjaira, melyért a Szerződést aláíró Felek szavatosságot vállalnak. Jogutódnak kell tekinteni azt a személyt vagy szervezetet is, amely/aki a Szerződés szerinti Ingtatlan vevője, vagy amely/aki a Szerződés szerinti beruházást a Fejlesztő helyett valósítja meg a vele kötött megállapodás alapján.
- 2) Tulajdonosok és Fejlesztő kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy a beruházással érintett valamely ingatlan adásvétele esetén, vagy beruházóváltás esetén tájékoztatják a vevőt/új beruházót a településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségekről, és a hivatkozott adásvételi, vagy a beruházóváltást eredményező szerződésben a vevő/új beruházó írásban nyilatkozik, hogy a Szerződésben foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el, a Szerződés esetleges be nem tartása esetén tett Önkormányzat általi övezeti át/visszasorolás következményeit tudomásul veszi és következményeit bármilyen kártérítésre való igény joga nélkül viseli.
- 3) A Szerződés valamennyi szerződős fél aláírásának napján lép hatályba és a Szerződésben foglaltak teljesítéséig, vagy a Fejlesztő és jogutódjai nem teljesítésének megállapításáig tartó határozott időtartamra jön létre.
- 4) A Szerződés kizárólag írásban, az összes szerződő fél közös megegyezése alapján módosítható.
- 5) A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 6) Felek a Szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére kikötik az Ingtatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.
- 7) Felek kijelentik, hogy üzleti képességük nem kizárt és nem korlátozott.
- 8) Felek a hét oldalból álló Szerződést annak elolvasása és értelmezése után mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.



1. melléklet 0148/2 hrsz-ú ingatlan telekalakításra vonatkozó, a Gödöllői Földhivatal által záradékolt  
vázrajz.
2. melléklet Pestterv Kft. 0148/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterve

Pécel, 2020. ....

....., 2020. ....

**Horváth Tibor**  
polgármester  
Pécel Város Önkormányzata

**Kardos Dániel**  
ügyvezető  
Ecosavings Kft.

....., 2020. ....

....., 2020. ....

**Németh Csaba Lajos**  
tulajdonos

**Kuszák Miklós**  
tulajdonos

Ellenjegyezte:

TEL: 2.50922. 1. MELLÉKLET

GEO ROVER KFT.  
3091 TÓSZEG MÁTYÁS KIRÁLY ÚT 5.

Pécel  
Külterület

Község, város

Munkaszám: 868/2020

(2-263/2020)

Az eredeti okirattal megegyező.

M= 1:2000

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 0148/2 helyrajzi számú földrészlet megosztása

2020.03.29. olóadó

Címkoordináták			
Pontszám	Y	X	HRSZ
1	675356	237118	0148/3
1	675422	237140	0148/4
2	675419	237184	0148/4
3	675441	237195	0148/4
1	675358	237254	0148/5
2	675354	237263	0148/5
1	675299	237374	0148/6
2	675279	237357	0148/6
1	675235	237469	0148/7



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot									
Hrsz	Al részlet			Terület		Ak	Hrsz	Al részlet			Terület		Ak	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága	min. 0.	ha. m <sup>2</sup>	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv. ága	min. 0.	ha. m <sup>2</sup>	ha. m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
0148/2	-	kivett, 4 épület, udvar	-	5,4383	-	0148/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,6452	-				
						0148/4	-	Kivett, 2 épület, udvar	-	1,6606	-	Földmérési jel: 66-3001			
						0148/5	-	kivett, épület, udvar	-	1,5753	-				
						0148/6	-	kivett, épület, udvar	-	0,8279	-				
						0148/7	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,7283	-				
								Községi gyűjtő		0,0010					
Összesen:				5,4383	-					5,4383	-				

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Geo Rover Kft.  
5091 Tószeg, Mátyás krt. u. 5.  
Adószám: 23474099-2-16

Készítette: Szolnok, 2020. március 9.

Vereczkei Péter

Földmérő ig. szám: 6541

Vereczkei Péter  
5000 Szolnok,  
Kazinczy út 1/B

Kelemen Róbert

minőséget tanúsító tervező

ing.rend.min.sz.: 1722/2002

Földmérő ig. szám: 6328

KELEMEN RÓBERT

5091 Tószeg, Mátyás kir. út 5.

Asz.: 52326886-1-36

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

Gödöllő 2020. 04. hó 20. nap



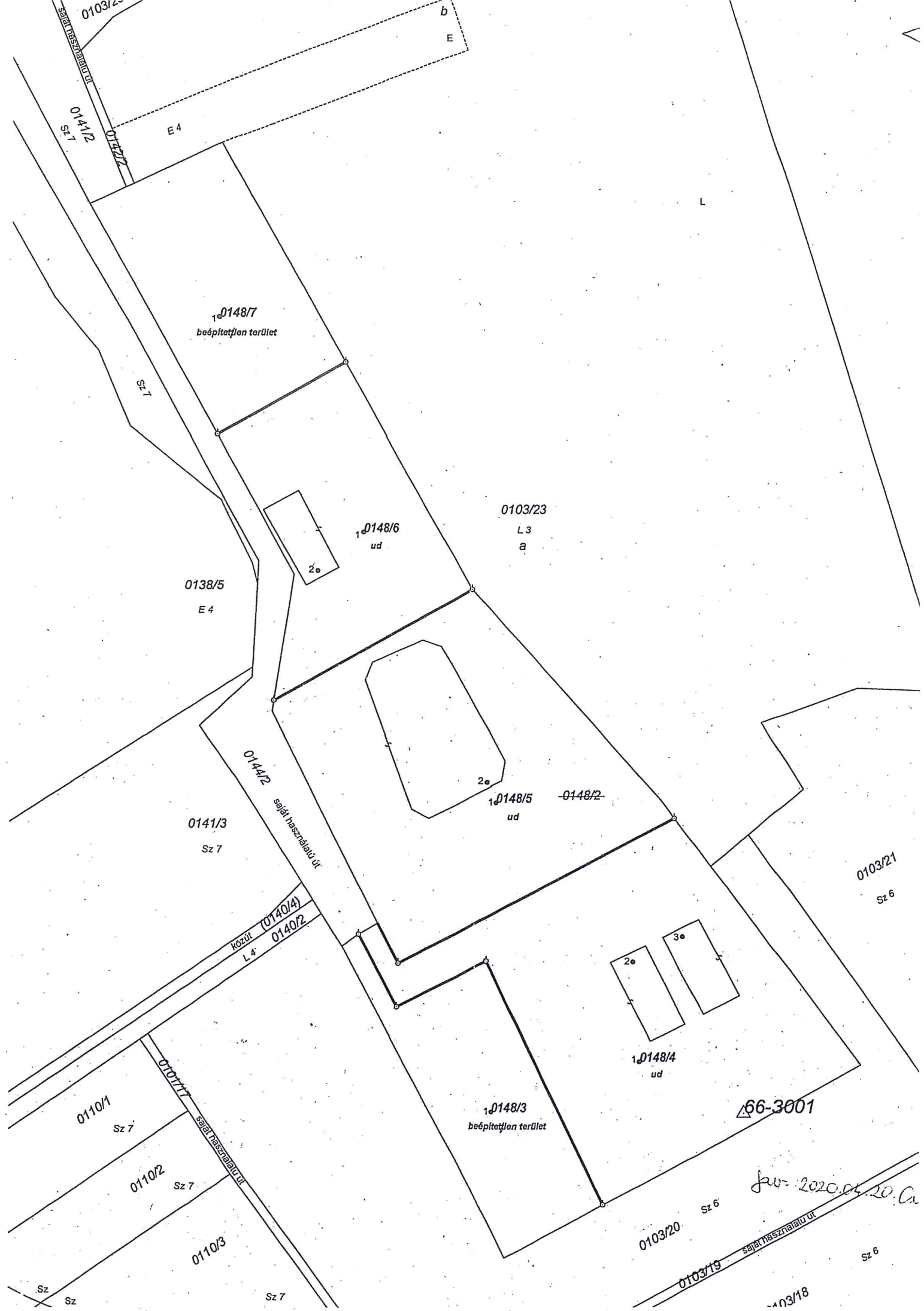
63571/2020  
E-3/2020

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

záradékoló  
Gavallér Árpád

Földmérő üzemnézők  
ing.rend.min.sz.: 1342/1993





Munkaszám: 868/2020

(2-263/2020)

## TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

A 0148/2 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Címkoordináták			
Pontszám	Y	X	HRSZ
1	675356	237118	0148/3
1	675422	237140	0148/4
2	675419	237184	0148/4
3	675441	237195	0148/4
1	675358	237254	0148/5
2	675354	237263	0148/5
1	675299	237374	0148/6
2	675279	237357	0148/6
1	675235	237469	0148/7

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Al részlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	beépítettség %	Hrsz	Al részlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	beépítettség %		Jegyzet
	jel	műv. ága	min. 0.				jel	műv. ága	min. 0.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0148/2	-	kivett, 4 épület, udvar	-	5,4383	9,04	0148/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,6452	-		
						0148/4	-	Kivett, 2 épület, udvar	-	1,6606	8,0	Földmérési jel: 66-3001	
						0148/5	-	kivett, épület, udvar	-	1,5753	18,64		
						0148/6	-	kivett, épület, udvar	-	0,8279	7,9		
						0148/7	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,7283	-		
								Községi gyűjtő		0,0010			
Összesen:				5,4383	-					5,4383	-		

Készítette: Szolnok, 2020. március 9.

Vereczkei Péter

Földmérő ig. szám: 6541

Vereczkei Péter  
5000 Szolnok,  
Kazinczy út 1/B

Geo Rover Kft.

5091 Tószeg, Mátyás krt. u. 5.  
Adószám: 23474099-2-16

Kelemen Róbert

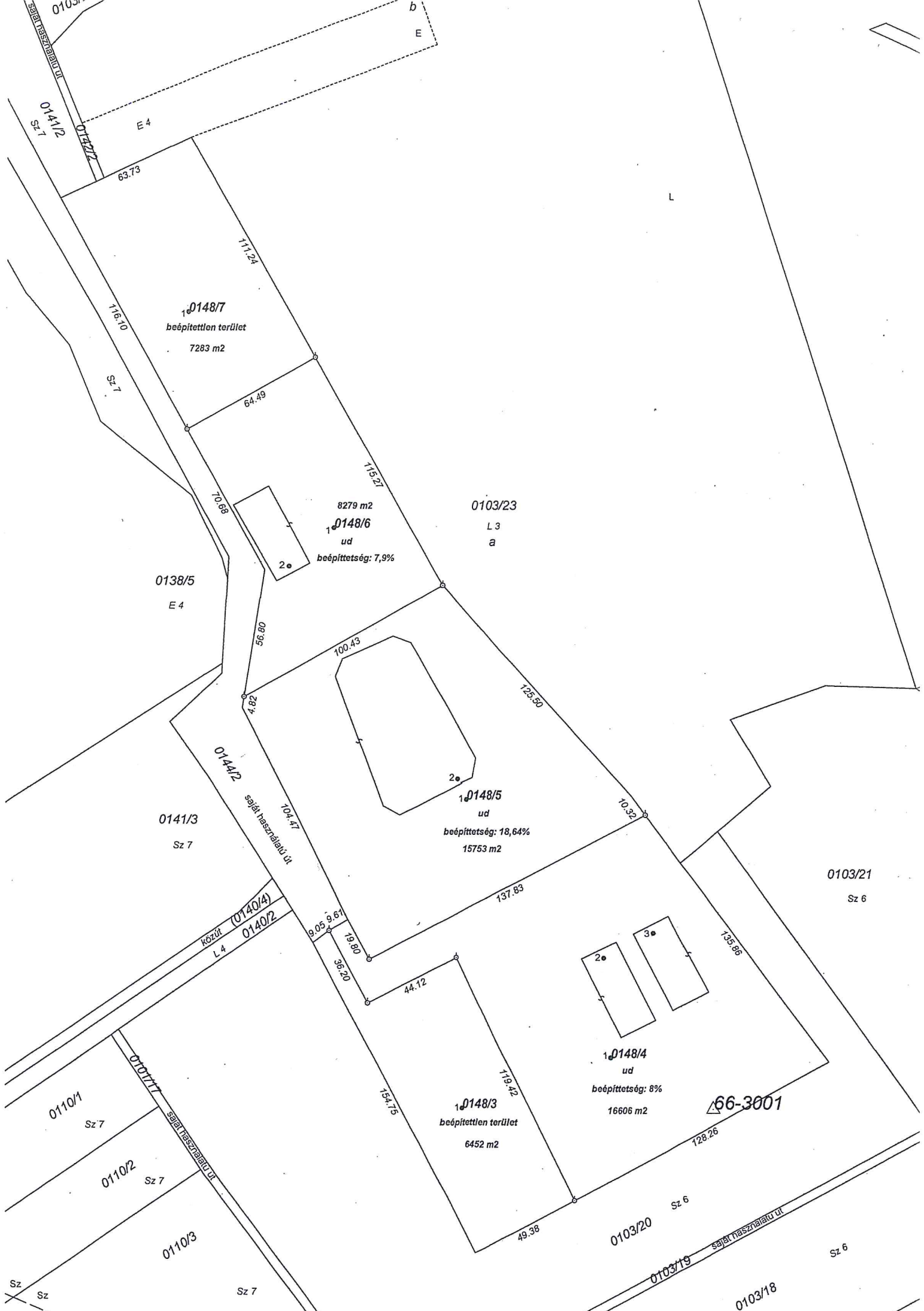
minőséget tanúsító tervező

ing.rend.min.sz.: 1722/2002  
Földmérő ig. szám: 6328

KELEMEN RÓBERT

5091 Tószeg, Mátyás kir. út 5.  
Asz.: 52326886-1-36





0103/1

0141/2  
Sz 7

E 4

63.73

116.10

Sz 7

1 0148/7  
beépítetlen terület  
7283 m<sup>2</sup>

111.24

64.49

8279 m<sup>2</sup>

1 0148/6  
ud  
beépítettség: 7,9%

2 ●

0103/23  
L 3  
a

0138/5  
E 4

70.68

56.80

4.82

100.43

0144/2

sejéti használatú út

704.47

0141/3  
Sz 7

1 0148/5  
ud  
beépítettség: 18,64%  
15753 m<sup>2</sup>

2 ●

125.50

10.32

0103/21  
Sz 6

0140/4  
közút

L 4

0140/2

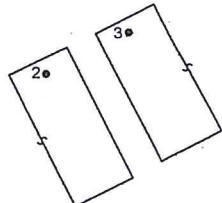
9.05 9.61

13.80

35.20

44.12

137.83



1 0148/4  
ud  
beépítettség: 8%  
16606 m<sup>2</sup>

66-3001

135.86

0110/1  
Sz 7

0110/2  
Sz 7

0110/3

1 0148/3  
beépítetlen terület  
6452 m<sup>2</sup>

719.42

154.15

49.38

Sz 6

0103/20

128.26

0103/19

sejéti használatú út

Sz 6

0103/18

Sz Sz

Sz 7