



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

6/199-7/2025.

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. március 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékének módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék alapján lehet dönteni.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2025. (II. 27.) Kt. határozatával (1. melléklet) fogadta el Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékét (a továbbiakban: címjegyzék).

A címjegyzékben szerepel a 3675 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melynek beépítési paraméterei a címjegyzék elfogadása óta megváltoztak, mivel a címjegyzék elfogadását követően hatályba lépett a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelet, melynek eredményeként az Ingatlan beépítéssel kapcsolatos paraméterei módosultak.

A megváltozott beépítési paraméterek miatt az önkormányzat megrendelte az Ingatlanra vonatkozó aktualizált értékbecslést.

Az értékbecslés (2. melléklet) szerint változott (nőtt) az Ingatlan forgalmi értéke, így szükséges a címjegyzék módosítása. Az Ingatlan 2025. március 3. napjáig tartó beépítési paramétereinek a 2025. március 3. napját követő beépítési paramétereivel történő összehasonlítását mutatja be az értékbecslés 4. oldala.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékének elfogadásáról szóló 61/2025. (II. 27.) Kt. határozatot (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat részét képező táblázat 11. sora helyébe a következő szöveg lép:

11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan	21.000.000 Ft
-----	------	---------------------------------------	---------------

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal

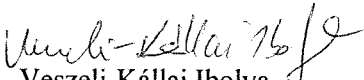
Pécel, 2025. március 19.


dr. Kővári Alexandra
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:


1. a 61/2025. (II. 27.) Kt. határozat
2. a 3675 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény

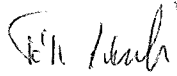
Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ipolya

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 megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** illetékes.

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

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. február 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

61/2025. (II. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata 2025. évi elidegenítési címjegyzékét a következők szerint fogadja el:

Sorszám	Helyrajzi szám	Elhelyezkedés	Forgalmi érték, mely az ÁFÁ-t is tartalmazza
1.	1520/7	Pesti út 93. szám előtt lévő kivett parkoló	7.800.000 Ft
2.	2550/25	Wesselényi utca 45/C szám alatti ingatlan	14.500.000 Ft
3.	3236/9	Felsősor utca 619 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	2.242.800 Ft
4.	3236/17	Felsősor utca 2888 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	752.400 Ft
5.	3236/28	Felsősor utca 2899 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	727.200 Ft
6.	3236/29	Felsősor utca 2900 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	716.400 Ft
7.	3236/40	Felsősor utca 2910 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	666.000 Ft
8.	3236/41	Felsősor utca 2911 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	594.000 Ft
9.	3236/45	Felsősor utca 2915 hrsz.-ú telek mögötti ingatlan	532.800 Ft
10.	3236/56	Búzavirág utca vége	2.200.000 Ft
11.	3675	Csatári utca 18. szám alatti ingatlan	14.000.000 Ft
12.	3989/2*	Százsorszép utca 3. szám alatti ingatlan	34.700.000 Ft
13.	3989/21*	Csillagfürt utca 5. szám alatti ingatlan	34.800.000 Ft
14.	3989/33*	Százsorszép utca 17. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
15.	3989/46*	Százsorszép utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
16.	3989/52	Százsorszép utca 55. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft

17.	3989/53	Százsorszép utca 57. szám alatti ingatlan	37.700.000 Ft
18.	3989/56*	Százsorszép utca 63. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
19.	3989/130*	Csillagfürt utca 43. szám alatti ingatlan	35.000.000 Ft
20.	0382/12	Külterület, Újtelep városrészen található ingatlan	1.400.000 Ft

*: A *-gal jelölt ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékekből Pécel Város Önkormányzata esetében csak a tulajdoni hányadának megfelelő összeg értendő forgalmi értéken.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
ISMÉTELT AKTUALIZÁLÁSA**

**A PÉCEL CSATÁRI UTCA, 3675 HRSZ.-Ú TELEKINGATLAN
JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. március 17.

Készítette:

a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 6 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízására a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda szakértői véleményt (alapszakvélemény) készített 2023. január 12.-i dátummal a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékéke vonatkozóan (alapszakvélemény). Az alapszakvélemény az idők folyamán többször aktualizálásra került, utoljára 2025. január 14.-i dátummal. Az alapszakvélemény és az összes aktualizálás a készítésük során érvényben lévő előírásoknak (Szabályozási terv és HÉSZ) megfelelően készült el.

A kapott információk alapján, a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete módosította a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendeletet, mely módosítás a tárgyi ingatlant és annak közvetlen környezetét is érintette.

A tárgyi ingatlan tekintetében a megváltozott beépítési paraméterek miatt, szükségessé vált a tárgyi ingatlanra vonatkozó alapszakvéleménynek az újabb aktualizálása.

Az előzőek miatt, Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. január 12.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékéke a meghatározása volt, aktualizálja a jelen állapotnak és a jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelően, alapvetően az időközben megváltozott szabályozási előírások miatt.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az újbóli aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi telekingatlanra 2023. január 12.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét, a jelenlegi időpontban hatályos szabályozási előírások figyelembevételével.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt.

Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás az alapszakvélemény készítéséhez tartott szemlén tapasztaltak alapján, de a jelenlegi szabályozási előírásoknak megfelelően készült.

A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Csatári utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3675
Területe	480 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település nyugati szélének közelében található, rendezett környezetben. Az elhelyezkedése miatt az infrastruktúráis ellátottsága jónak nem minősíthető. Az ingatlan két utcára nyílik, a Csatári út szilárd burkolatú (beton), míg a telek Ék.-i végénél húzódó, burkolat nélküli földesút. A Csatári útnak az ingatlannal határos szakasza igen meredek, téli időszakban a gépjárművel való közlekedés nehézkes. A környezetben a gyalogos közlekedést szolgáló járdák nem lettek kiépítve. A közvetlen környezetben lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, de tárgyi és a szomszédos telkek északkeleti végében lévő földesút túloldalán egy belterületi erdősáv található.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel és kiegészítésekkel az alábbiak szerint:

Az üres, beépítetlen, a két utca és az egyik szomszédos telek felé kerítetlen ingatlan formája szabályos négyszög, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. A felülete füves, aljnövényzettel borított, említést érdemlő egyéb növényzet nincs a területén. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján a telekingatlant a tulajdonos Önkormányzat értékesíteni kívánja. A telek szabályos négyszög alakú, hossz tengelye a Csatári utcára merőleges. Az e-közmű térkép alapján az átlagos geometriai mérete 41,0 m / 11,7 m. A szemle tapasztalatai alapján a telek igen meredek lejtésviszonyokkal rendelkezik, a lejtés mértéke a Csatári utcától a hátsó telekhatárig a 30 %-ot meghaladja. Az igen erősen lejtős terep a telek beépítését kedvezőtlenül befolyásolja (kivitelezési tevékenység során a munkavégzés, a gépesítés, az anyagszállítás – a telekre a tehergépkocsival való behajtás – nehézkes. A tárgyi telek jelenleg közmű nélküli, de a Csatári utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, az azokra való rácsatlakozás lehetősége elvileg biztosított.

A hasznosítás lehetőségei

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályzata alapján a Kertvárosias lakóterületek építési övezetébe tartozott és tartozik jelenleg is, mely építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.

A tárgyi ingatlan korábban a Kertvárosias lakóterületek Lke-Z/1 jelű, viszonylag kedvezőtlen beépítési paraméterekkel rendelkező építési övezetébe tartozott.

A tárgyi ingatlant és annak közvetlen környezetét a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete az Lk-Z/12 építési övezetbe sorolta, melynek beépítési paraméterei a korábbi övezeti besorolásához képest jóval kedvezőbbek.

A módosult főbb jellemzők változása táblázatos formában:

	<i>Változás előtti (2025. 03. 03.) előírások</i>	<i>Változás utáni (2025. 03. 03.) jelenlegi előírások</i>	<i>Minősítés a változás előtti állapothoz képest</i>
Beépítés módja	zárt sorú	zárt sorú	<i>változatlan</i>
Létesíthető	egy lakóépület, és legfeljebb egy lakás	két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás + melléképület, vagy szállás rendeltetésű épület	<i>jóval kedvezőbb</i>
Beépítettség:	30 %	50 %	<i>jóval kedvezőbb</i>
Zöldfelület	60 %	25 %	<i>jóval kedvezőbb</i>
Szintterületi mutató	0,6 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²	<i>jóval kedvezőbb</i>
Épületmagasság	6,00 m	6,50 m	<i>kedvezőbb</i>

Összefoglalás:

A Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete következtében a tárgyi telekingatlan hasznosíthatósága a módosult előírások miatt jelentős mértékben javult, az ingatlanpiaci pozíciója jóval kedvezőbbé vált.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Csatári utca, 3675 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét, a jelenlegi időpontban hatályos szabályozási előírások figyelembevételével.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi - aktualizált forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com kínálati adatai közül kerülnek felhasználásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak, melyek pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó fajlagos telekérték az ingatlan.com 2025. január havi kínálati adatai alapján a 2025. január 14.-i keltezésű aktualizálás során az alábbiak szerint került meghatározásra:

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Levendula utca	Lakótelek	1000	38.000.000,-	38.000
József Attila utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
Cseresznyevirág utca	Lakótelek	1000	30.000.000,-	30.000
Napsugár utca	Lakótelek	1065	39.900.000,-	37.464
Apácadomb	Lakótelek	1028	33.000.000,-	32.101
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>36.519</i>

Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiaci elemzők állásfoglalásai alapján a településen a fajlagos telekértékek az elmúlt két hónap alatt érdemben nem változtak, a fenti átlagos fajlagos kínálati telekérték jelenleg is megfelelőnek minősíthető. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát, különös tekintettel a módosult – kedvezőbb beépítési paraméterekre szakértői mérlegelés útján becsülöm.

Az értékmodosító tényezők a jelenleg hatályos szabályozásnak megfelelően

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt (változatlan)	-	- 10
Elhelyezkedése, környezete miatt (változatlan)	-	- 10
Az igen meredek telek lejtésvizonyok miatt (változatlan)	-	- 15
Kiterjedése miatt (változatlan)	+ 20	-
Beépíthetősége, szintterületi mutatója miatt	+ 25	-
Egylakásos lakóépületen kívül egy melléképület is építhető	+ 5	-
Szállásfunkció is létesíthető	+ 5	-
<i>Összesen</i>	<i>+ 55</i>	<i>- 35</i>
<i>Mindösszesen</i>	<i>+ 20</i>	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2025. január) fajlagos telekérték:

$$36.519,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 + 0,20) = 43.823,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a Pécel, Csatári utca 3675 hrsz.-ú telekingatlan
jelenlegi (2025. március havi)
aktualizált kerekített forgalmi értéke a módosult,
jelenleg hatályos szabályozási előírások következtében***

$$480 \text{ m}^2 \times 43.823,- \text{ Ft/m}^2 = 21.000.000,- \text{ Ft}$$

*A fenti összeget a tárgyi telekingatlan nyílt licites értékesítése során
kiinduló árként tartom célszerűnek feltüntetni.*

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

**Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.**

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. március 17.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
igazságügyi szakértő - ügyvezető
igazolvány száma: 280682
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

Melléklet: HÉSZ módosítása és Szabályozási terv részlet

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete

**a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatának egységes szerkezetben való szabályozása, valamint egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében a következő rendeletet alkotja.

[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) bekezdés 1. pontjában, valamint - figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés 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 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. mellékletében 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 37. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lk-Z/12 építési övezetekben:

- a) a 36. §-tól eltérően különállóan, lakórendeltetésűtől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető;
- b) az építési övezet területén melléképület elhelyezhető;
- c) az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el;
- d) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal;
- e) a Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhetők el a 36. §-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.
- f) különálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek számít, amelynek a közterületre merőleges oldal határának hossza kisebb, mint 40 méter;
- g) a 30. § és a 32. § előírásaitól eltérően:
 - ga) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet;
 - gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők;

- gc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet;
- gd) amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén legfeljebb 3,5 méterrel módosítható;
- ge) különálló melléképület legnagyobb épületmagassága a 30. § (20) bekezdés előírásától eltérően legfeljebb 6,5 méter lehet.”

2. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a SZT-C5 és SZT-C6, jelű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.


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

3. §

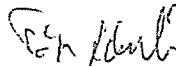
E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

4. §

Ez a rendelet 2025. március 4-én lép hatályba.


dr. Kóvári Alexandra
polgármester




Tóth László
jegyző

A rendeletet 2025. március 3. napján kihirdettem.



2. melléklet az 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat a következő 13. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
13.	Lk-Z/12	300	10	zártosrú	50	50	25	6,5	0,8

”

