



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

0/371-4/2024.

### Előterjesztés a Képviselő-testület 2024. július 25-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat a Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft.-vel kötendő településfejlesztési szerződés elfogadására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: Rossmann Kft., 2225 Üllő, Zsaróka út 8.) 2023. szeptember hónapban fogalmazta meg szándékát egy Rossmann üzlet nyitására a Pécel, Ráday Gedeon tér 1. szám, 14 helyrajzi szám alatti ingatlanon. Ehhez teljeskörűen felmérték az adott ingatlan adottságait, valamint maradéktalan tájékoztatást kaptak a jogszerű működés feltételeiről. Ezt követően 2024. május 24. napján működési engedély iránti kérelmet nyújtott be a Rossmann Kft. a Péceli Polgármesteri Hivatalhoz a kialakítandó üzlet megnyitása érdekében.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. §-a alapján a Rossmann Kft. parkoló mérleg vizsgálatot készített, mely szerint az épület tervezett állapota szerint 44 db parkoló szükséges. Az ingatlanon belül 24 db parkoló biztosítható, így még 20 db parkoló megváltására van szükség (1. melléklet).

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Rossmann Kft. között egyeztetések folytak a még hiányzó parkolók biztosításának és kialakításának lehetséges megoldása érdekében.

Az egyeztetések során a Rossmann Kft. javasolta, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező Pécel, 19/7 és 70 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) területén tartja lehetségesnek a hiányzó parkolók kialakítását.

Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendeletének 12. § (3) bekezdése alapján az Ingatlanokon kialakítandó parkolóhelyek jelenlegi használati díjára vonatkozóan szakértői véleményt készített (2. melléklet).

Az Ingatlanokon a parkolók kialakítására vonatkozóan az Önkormányzat jogi képviselője, dr. László Jenő a Rossmann Kft jogi képviselőjével egyeztetve elkészítette a Településfejlesztési szerződést (3. melléklet).

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy támogatni kívánja a Rossmann üzlet megnyitását, ezért a Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft.-vel (a továbbiakban: Rossmann Kft., 2225 Üllő, Zsaróka út 8.) Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező 19/7 és 70

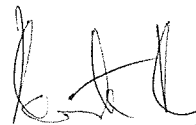
helyrajzi számú ingatlanokon kialakítandó parkolók megvalósítása érdekében a jelen határozat mellékletét képező Településfejlesztési szerződést elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására, továbbá felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Rossman Kft.-t.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. július 26.

Pécel, 2024. július 23.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Rossman üzlet parkoló mérleg vizsgálat
2. Pécel, 19/7 és 70 helyrajzi számú ingatlanokon kialakítandó parkolóhelyek jelenlegi használati díjára vonatkozóan szakértői vélemény
3. Településfejlesztési szerződés (egyben a határozati javaslat melléklete is)
4. a 14 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata
5. a 19/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata
6. a 70 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János  
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal a Rossmann Magyarország Kereskedelmi Kft. képviselőjét, Bárkányi Loránd hálózatfejlesztési vezetőt kívánom meghívni.

1. melléklet

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



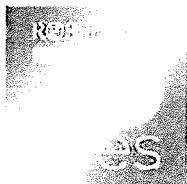
AVDH Bélyegző

**ROSSMANN**  
*Drogéria Parfüméria*

## Rossmann üzlet parkoló mérleg vizsgálat

Aruhaz  
2119 Pécel, Ráday Gedeon tér 1.  
HRSZ.: 14.

Kérelmezők:  
ROSSMANN Magyarország Kft.  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Kapcsolattartó: Polyák Imre



**Rossmann Magyarország Kft.**  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Telefon: +36 29 889 800

**Flórián László**  
Ügyvezető Igazgató

**Németh Kornél**  
Ügyvezető Igazgató

Parkoló mérleg vizsgálat:

A „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)” szerint:

„Járművek elhelyezése

42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. **Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.**

„4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása



Rossmann Magyarország Kft.  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Telefon: +36 29 889 800

Flórián László  
Ügyvezető Igazgató

Németh Kornél  
Ügyvezető Igazgató

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

**2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,"**

„Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete - Pécel Város helyi építési szabályzatáról” szerint:

„ 7. Parkolásra vonatkozó előírások

10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. A VI övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.”

A tervezett parkolófelújítás alapján az épület mellett, telken belül 24db parkoló kerül kijelölésre (ebből 1 db mozgásukban korlátozottak részére fenntartott hely), mely 9db-bal több mint a meglévő állapotban.

Az épület eredeti állapota szerinti parkolómérleg a változással érintett területre nézve:

<u>Funkció</u>	<u>Egység (árusítótér)</u>	<u>Parkolószám</u>
----------------	----------------------------	--------------------



**Rossmann Magyarország Kft.**  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Telefon: +36 29 889 800

**Flórián László**  
Ügyvezető Igazgató

**Németh Kornél**  
Ügyvezető Igazgató

Hús bolt	22,51 m <sup>2</sup>	3
Korábbi divatüzlet	545,45 m <sup>2</sup>	33
SZUM:		36 db

Az épület tervezett állapota szerinti parkolóméreg a változással érintett területre nézve:

Funkció	Egység (árusítótér)	Parkolószám
Hús bolt	22,51 m <sup>2</sup>	3
Rossmann drogéria	406,52 m <sup>2</sup>	41
SZUM:		44 db

Meglévő 24 db  
Meváltandó 20 db

Jelen beruházás miatt a fenti számítás alapján növekszik az épület parkolómélege, 20 db megváltandó parkoló szükséges.

Üllő 2024. április 23.

Rossmann Magyarország Kft.  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Levelezési cím: 2225 Üllő, Pf.: 98.  
Adószám: 14976922-44  
ÉZÁNYELTETÉS  
10.



**Rossmann Magyarország Kft.**  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Telefon: +36 29 889 800

**Flórián László**  
Ügyvezető Igazgató

**Németh Kornél**  
Ügyvezető Igazgató

A tervezett parkolófelújítás alapján az épület mellett, telken belül 24db parkoló kerül kijelölésre (ebből 1 db mozgásukban korlátozottak részére fenntartott hely), mely 9db-bal több mint a meglévő állapotban.

Az épület eredeti állapota szerinti parkolómérleg a változással érintett területre nézve:

Funkció	Egység (árusítótér)	Parkolászám
Hús bolt	22,51 m <sup>2</sup>	3
Korábbi divatüzlet	545,45 m <sup>2</sup>	33
SZUM:		36 db

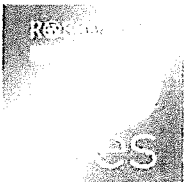
Az épület tervezett állapota szerinti parkolómérleg a változással érintett területre nézve:

Funkció	Egység (árusítótér)	Parkolászám
Hentes	22,51 m <sup>2</sup>	3
Rossmann drogéria	406,52 m <sup>2</sup>	41
Gyógyszertár	105,25	11
SZUM:		55 db
Meglévő		24 db
Meváltandó		31 db

Jelen beruházás miatt a fenti számítás alapján növekszik az épület parkolómérlege, 31 db megváltandó parkoló szükséges.

Üllő 2024. április 23.

**Rossmann Magyarország Kft.**  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Lévelezési cím: 2225 Üllő, Pf. 98.  
Adószám: 11149769-2-44  
ÜZLEMELTETÉS  
10.



**Rossmann Magyarország Kft.**  
2225 Üllő, Zsaróka út 8.  
Telefon: +36 29 889 800

**Flórián László**  
Ügyvezető Igazgató

**Németh Kornél**  
Ügyvezető Igazgató

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL 19/7 ÉS 70 HRSZ.-Ú, ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ  
INGATLANOKON KIALAKÍTANDÓ PARKOLÓHELYEK  
JELENLEGI HASZNÁLATI DÍJÁRA VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. július 10.

Készítette:



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

**Puztai J. László**  
igazságügyi szakértő

**a Puztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.  
képviselésében

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 8 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz



## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. A szakértői megbízás
3. A szakértői feladat
4. Irat és dokumentációkezelés
5. A szakértői vizsgálat módszere
6. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
7. Fogalmi magyarázatok
8. Az érintett ingatlanrészek rövid ismertetése
9. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

## 1. ELŐZMÉNYEK

A Rossmann áruházlánc Pécelen a Ráday Gedeon téren, az Isaszegi út – Baross utca sarkán lévő épületben üzletet kíván nyitni. Az üzletnyitáshoz az érintett telken belül mérethiány miatt nem lehet a jogszabály szerint előírt mennyiségű gépkocsi parkolót kialakítani.

Az áruházlánc a csatolt két tervlap alapján a 19/7 és 70. hrsz.-ú önkormányzati ingatlanokon szeretne parkolóhelyeket kialakítani. A csatolt tulajdoni lapok alapján a Pécel 19/7 hrsz.-ú kivett vásártér megnevezésű és a Pécel 70 hrsz.-ú kivett közterület (Isaszegi út) megnevezésű ingatlanok Pécel Város Önkormányzat tulajdonában állnak.

A folyamatban lévő tárgyalások alapján az Önkormányzat vállalná a parkolóhelyek alatti földterület bérbe adását, míg a Rossmann áruházlánc vállalná a parkolók kiépítését és a parkolók által elfoglalt terület használatáért használati / bérleti díj fizetését.

## 2. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel 19/7 és 70 hrsz.-ú ingatlanoknak a tervezett parkolóhelyekkel érintett területeire vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 19/7 és 70 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanokon a csatolt tervlapok szerint kialakítandó parkolóhelyek jelenlegi használati / bérleti díját.*

## 4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapok és térképrészletek alapján készült. A Megbízó képviselője nem tartotta szükségesnek helyszíni szemle tartását, mivel az érintett területrészek minden fél által ismertek.

## 6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a használati /bérleti díj megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik.

## 7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A **használati díj** megállapítása esetében a bírói gyakorlat az adott ingatlanra vonatkozó piaci bérleti díjből indul ki.

A **piaci bérleti díj** az az összeg, amelyért az adott ingatlan – ingatlanrész normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A piaci bérleti díj értékének a becslésére alapvetően a piaci összehasonlító megközelítés módszere alkalmazható. A módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált hasonló jellegű ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal.

A bérleti díj a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. A kínálati fajlagos bérleti díjak meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos bérleti díj meghatározása a módosító tényezők alapján
5. A bérleti díj számítása a fajlagos bérleti díj és az alapterület szorzatával

A bérleti díjakat a bérbeadók jellemzően évente egyszer (januárban) vizsgálják felül, így a két felülvizsgálat közti időszakban (a tárgyévben) a bérlők azonos mértékű bérleti díjat fizetnek.

( Ennek megfelelően a havi bérleti díj az adott tárgyév minden hónapjában azonos mértékűnek tekinthető.

## 8. AZ ÉRINTETT INGATLANRÉSZEK RÖVID ISMERETÉSE

### A 19/7 hrsz.-ú ingatlan parkolóhelyekkel érintett része

*Az ingatlan azonosítása*

Az ingatlan címe	Pécel belterület – Baross u. 5.
Megnevezése	kivett vásártér
Helyrajzi száma	19/7
Területe	4430 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Jellemzők

Az érintett ingatlan Pécel város központjában található, a Ráday Gedeon tér közvetlen közelében. A tervezett gépkocsi parkolóhelyek az ingatlan Ék.-i sarkában kerülnek majd kialakításra, az adatszolgáltatásként kapott tervlap alapján összesen 11 darab. A tervlap területkimutatást nem tartalmaz, az íves lezárású, beton kiselemes térburkolatú parkolóhelyek átlagos mérete 6,30 m x 2,50 m, összesen kb. 173 m<sup>2</sup>. (pontos méretet csak egy területkimutatás tartalmazhat).

**A 70 hrsz.-ú ingatlan parkolóhelyekkel érintett része**Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Pécel belterület – Isaszegi út
Megnevezése	kivett közterület
Helyrajzi száma	70
Területe	1.9687 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Pécel Város Önkormányzata</i>
Terhek	Tulajdoni lap szerint
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Jellemzők

Az érintett ingatlanrész Pécel város központjában található, az Isaszegi útnak a déli szélében, a Ráday Gedeon tér közvetlen közelében. Az ingatlanrészen az adatszolgáltatásként kapott tervlap alapján összesen 9 darab gépkocsi parkolóhely, valamint járdaburkolat kerül majd kialakításra. A térkő burkolatú járda nem képezi jelen szakvélemény tárgyát, az a gyalogos közlekedést szolgálja, de a kialakításának költsége a Rossmann áruházláncot terheli. A tervlap alapján a beton kiselemes térburkolatú parkolóhelyek kiterjedése kerekítve 119 m<sup>2</sup>.

**A parkolóhelyek összes kiterjedése**

19/7 hrsz.:	173 m <sup>2</sup>
70 hrsz.:	119 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>	<i>292 m<sup>2</sup></i>

Megjegyzés:

A 19/7 hrsz. esetében a tervlap területkimutatást nem tartalmaz. Ennek pótlását követően az összesített alapterület nagyságát és értelemszerűen a bérleti díjat is korrigálni szükséges.

**9. A SZAKÉRTŐI FELADRA ADOTT VÁLASZ**

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 19/7 és 70 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanokon a csatolt tervlapok szerint kialakítandó parkolóhelyek jelenlegi használati / bérleti díját.*

A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. július havi kínálataiból kerülnek felhasználásra.

A bérleti díj becslése során az összehasonlító kínálati adatok belterületi, üres, beépítetlen földterületek közül kerülnek felhasználásra.

A bérbeadásra felkínált ingatlanok között nem volt fellelhető hasonló jellegű földrészlet sem Pécel településen és a környező településeken sem, így Pest megye déli, keleti és nyugati régiójában lévő települések adatai kerülnek felhasználásra a fajlagos bérleti díj becslése során. A kínálati adatok gyakorlatilag csak az érintett földterület kiterjedését, valamint havi bérleti díjat tartalmazzák (értelemszerűen rezsiköltség nincs).

*A Pest megyei beépítetlen belterületi földterületekre vonatkozó kínálati bérleti díjak*

Hely	Terület (m <sup>2</sup> )	Kínálati bérleti díj (Forint/hó)	Fajl. bérl. díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
Göd, Mayerffy J. u.	1333	300.000,-	225,-
Vecsés, Fő út	4512	1.300.000,-	288,-
Nagytarcsa, főútvonal mellett	439	150.000,-	342,-
Diósd, Sashegy	500	230.000,-	460,-
Cegléd, Szolnoki út	600	200.000,-	333,-
Dunakeszi, Fő út	400	95.000,-	238,-
Ráckeve, Ady Endre u.	520	200.000,-	385,-
<i>Átlagos fajlagos bérleti díj</i>			324,-

*Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlanrészek esetében*

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
A kínálati árak miatt	-	- 10
A földrészletek központi elhelyezkedése miatt	+ 20	-
A kiterjedésük miatt	+ 20	-
<i>Összesen</i>	+ 40	- 10
<i>Mindösszesen</i>		+ 30

Az értékmódosító tényezők alapján, a tárgyi földrészletekre vonatkozatható jelenlegi korrigált fajlagos bérleti díj:

$$324,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times (1,00 + 0,30) = 421,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$$

***Az előzőek alapján,  
a Pécel 19/7 és 70 hrsz.-ú ingatlanokon  
a csatolt tervlapok szerint kialakítandó parkolóhelyek  
jelenlegi (2024. évi) kerekített becsült piaci bérleti díja***

$$292 \text{ m}^2 \times 421,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 122.900,- \text{ Ft/hó}$$

A piaci bérleti díj azt az összeget jelenti, amely a bérbeadás esetén az ingatlanok vagy ingatlanrésznek a bérbeadás keletkezésekor volt állapotában bérleti díjként általában elérhető.

Az előzőek alapján,  
**az általam becsült piaci bérleti díj tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,**  
amennyiben a bérbeadó - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Szakértői megjegyzések:

- A korábban már leírtak alapján a 19/7 hrsz. esetében a tervlap területkimutatást nem tartalmaz. Ennek pótlását követően az összesített alapterület nagyságát és értelemszerűen a bérleti díjat is korrigálni szükséges.
- Az előzőekben meghatározott / becsült piaci bérleti díjat az idő múlásával – minden évben (az év január hónapjától kezdődően) - a KSH által közzétett infláció mértékével indokolt korrigálni / megemlíni.

Gyál, 2024. július 10.



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

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

## MELLÉKLETEK

---

TÉRKÉP

TULAJDONI LAPOK MÁSOLATA

AZ ÉRINTETT FÖLDRÉSZLETEKRE VONATKOZÓ TERVLAPOK





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55252/2024

2024.07.05

Szektor: 53

PÉCEL

Belterület 19/7 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Baross utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett vásártér	0	4430	0.00	

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

eredeti határozat: 46453/2001.06.27

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 36007/2000/1998.04.28

jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 19 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45465/3/2019.05.17

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés során a 19/7 hrsz.-ú ingatlanból 117 m2 nagyságú terület a 19/4 hrsz.-ú ingatlanhoz átjegyezve.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/55254/2024

2024.07.05

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 70 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Isaszegi út 70 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett közterület

0

1.9687

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41273-4/2005.04.14

Egyéb

vagyongazdálkodási jog bejegyzés iránti kérelme elutasítva.

jogosult:

név: KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT törzsszám: 15329358

cím : 1024 BUDAPEST Lövőház utca 39.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71055/2009.12.23

Vezetékhely

4129 m2 területre, a VMB-73/2009. engedélyszámú, 2073 Gödöllő-Rákócscsaba-EP 20 kV-os  
légvezetés javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 77067/2011.12.23

Vezetékhely

2973 m2 nagyságú területre a VMB-225/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 2.sz.  
vezetékrendszer (20673) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 53680/2012.06.11

Vezetékhely

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/55254/2024

2024.07.05

PÉCEL

Szektor: 53

Belfterület 70 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról

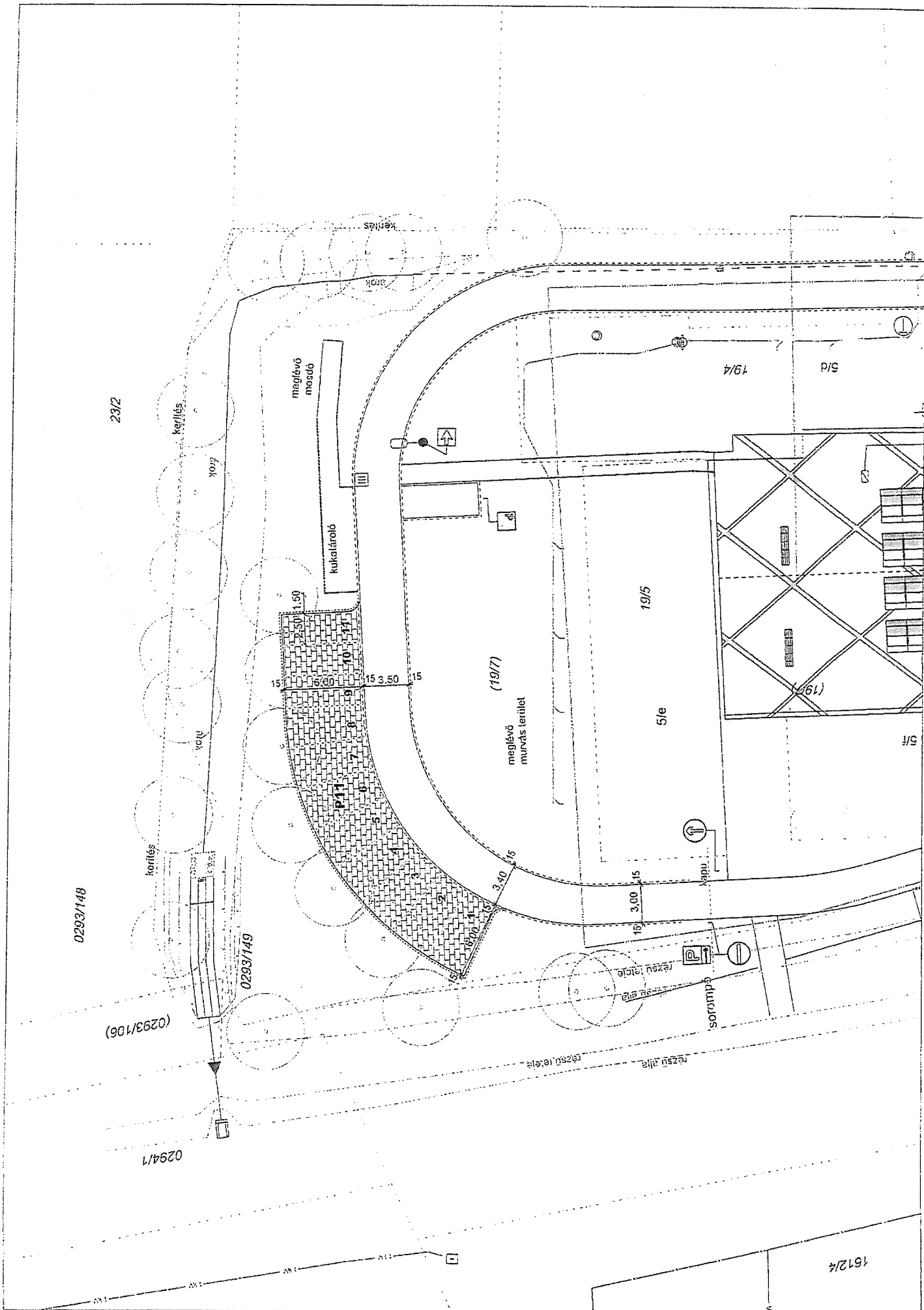
---

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

---

TULAJDONI LAP VÉGE

---



23/2

0293/148

(0293/106)

0294/1

0293/149

meglévő mosdó

kukafürdő

(19/7)

meglévő murvás terület

19/5

5/e

19/4

5/d

(19/1)

5/f

kerítés

kerítés

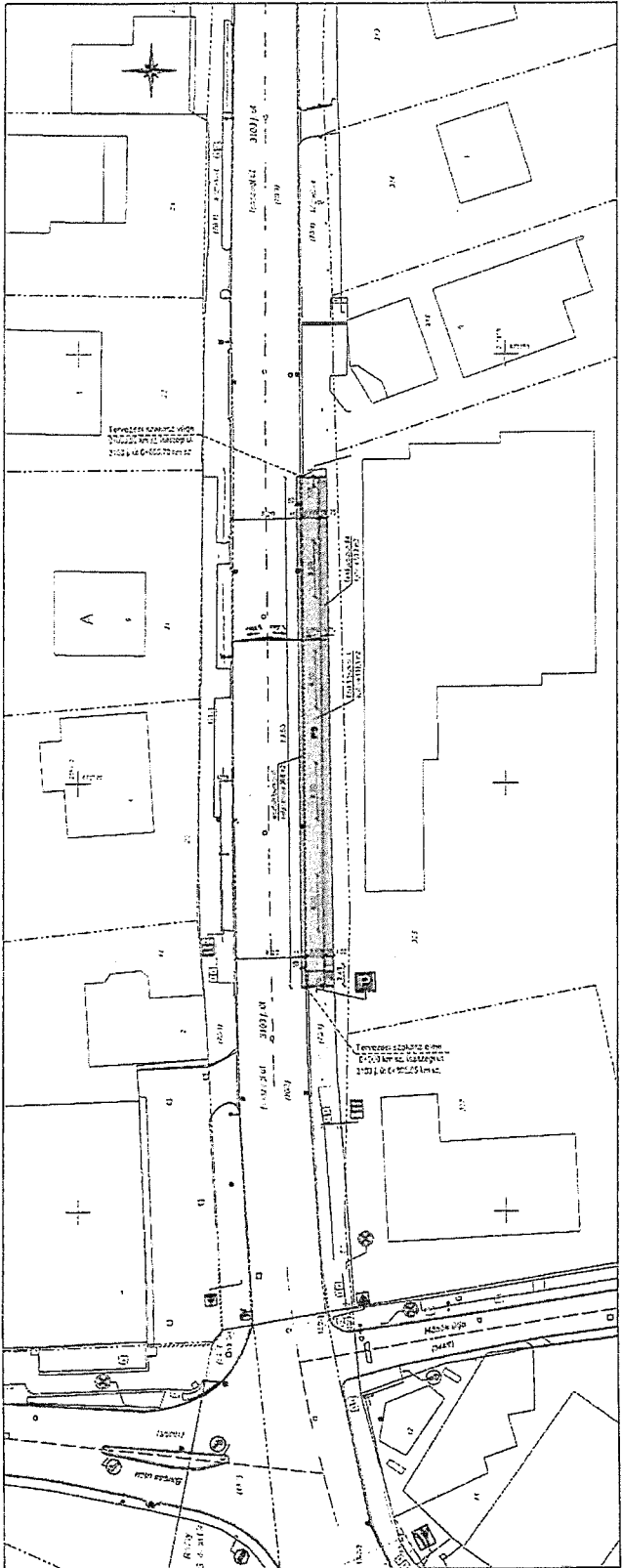
részlet

részlet

sorompó

kapu

1612/4



1	Általános elrendezés
2	Építési terv
3	Építési terv
4	Építési terv
5	Építési terv
6	Építési terv
7	Építési terv
8	Építési terv
9	Építési terv
10	Építési terv
11	Építési terv
12	Építési terv
13	Építési terv
14	Építési terv
15	Építési terv
16	Építési terv
17	Építési terv
18	Építési terv
19	Építési terv
20	Építési terv
21	Építési terv
22	Építési terv
23	Építési terv
24	Építési terv
25	Építési terv
26	Építési terv
27	Építési terv
28	Építési terv
29	Építési terv
30	Építési terv
31	Építési terv
32	Építési terv
33	Építési terv
34	Építési terv
35	Építési terv
36	Építési terv
37	Építési terv
38	Építési terv
39	Építési terv
40	Építési terv
41	Építési terv
42	Építési terv
43	Építési terv
44	Építési terv
45	Építési terv
46	Építési terv
47	Építési terv
48	Építési terv
49	Építési terv
50	Építési terv

**EGYESTETT ENGEDÉLYKÉRESEM**  
**KOMITEITERNY**

Projekt neve: **Építési terv**  
 Helyszín: **1000 Budapest, ...**  
 Tervező: **Építési terv**  
 Dátum: **2021.09.15.**

**ÜTEPÉC FORGALOMTECHNIKAI**  
**RÉSZLETES NYELVÉSZÉSZ**

Építési terv

**TELEPÜLÉSFEJLSZTÉSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószáma: 15730538-2-13, bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint bérbeadó és mint tulajdonos ("**Önkormányzat**");

másrészről a

**ROSSMANN MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI KFT.** (székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8. nyilvántartja Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága a 13-09-088090 cégjegyzékszámom; adószáma 11149769-2-44; statisztikai számjel: 11149769-4775-113-13) képviselik: együttesen Flórián László András és Németh Kornél ügyvezetők, mint beruházó és bérlő ("**ROSSMANN**")

(az Önkormányzat és a ROSSMANN a továbbiakban együttesen: „**Felek**”) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

**1. Előzmények**

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonában áll a Pest Vármegyei Kormányhivatal által **Pécel 19/7. hrsz.** alatt felvett, természetben a **2119 Pécel, Baross utca 5. sz.**, kivett vásártér megnevezésű ingatlan („**Ingatlan1**”), valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal által Pécel **70 hrsz.** alatt felvett, természetben a **2119 Pécel, Isaszegi út 70. sz.**, kivett közterület megnevezésű ingatlan („**Ingatlan2**”; Ingatlan1 és Ingatlan2 együttesen a továbbiakban: „**Ingatlanok**”)
- 1.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy a ROSSMANN egy határozott időtartamú bérleti jogviszony keretében használja a Pest Vármegyei Kormányhivatal által **Pécel 14. hrsz.** alatt felvett ingatlanban („**Ingatlan3**”) kialakított, összesen 716 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget („**Üzlet**”), amelyben egy többségében nap fogyasztási cikket forgalmazó üzlethelyiséget kíván kialakítani. Felek rögzítik, hogy az Üzletben a ROSSMANN által végezni kívánt kereskedelmi tevékenység működési engedély kiadásához kötött. A hatályos és vonatkozó jogszabályok a ROSSMANN működési engedélyének kiadásához az Üzletben kialakítandó eladóterület minden megkezdett tíz (10) négyzetmétere után egy darab gépkocsi parkoló rendelkezésre állását követelik meg.
- 1.3. Tekintettel arra, hogy az Üzletet magában foglaló Ingatlan3 nem rendelkezik az 1.2. pontban meghatározott számú gépkocsi parkolóhellyel, a ROSSMANN a működési engedélye kibocsátásához szükséges parkolóhelyek rendelkezésre állását – *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. sz. Korm. rendelet („OTÉK”) 42. § (10) bekezdésének d) alpontjában foglaltakkal összhangban* – a jelen Megállapodás feltételei szerint az Ingatlanokon kialakított parkolóhelyekkel kívánja biztosítani.

**2. A Megállapodás tárgya**

- 2.1. A Felek megállapodnak, hogy a ROSSMANN saját költségen kialakít az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentációs szerint az Ingatlan1 területén összesen tizenegy (11) darab személygépkocsi parkolóhelyet (a továbbiakban: „**Parkoló1**”), valamint az Ingatlan2 területén összesen kilenc (9) darab személygépkocsi parkolóhelyet (a továbbiakban: „**Parkoló2**”) (Parkoló1 és Parkoló2 együttesen: „**Parkoló**”), mely Parkoló, azok 3.6. pont szerinti átadás-átvételével egyidejűleg térítésmentes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. ROSSMANN jelen szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”)

megkötésével feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond az ajándék visszakövetelésének jogáról, valamint arról, hogy a Szerződésben foglaltakon kívül a Parkolók tekintetében – jogcímtől függetlenül – bármilyen igényel éljen, mert minden igényérvényesítésről a Szerződés megkötésével feltétel nélkül és visszavonhatatlanul, kifejezetten lemond.

- 2.2. Az Önkormányzat – mint tulajdonos - vállalja, hogy az Ingatlanokon az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint kialakításra kerülő Parkolók létesítéséhez szükséges valamennyi tulajdonosi hozzájárulást megad a ROSSMANN erre irányuló írásbeli igényének kézhezvételétől számított észszerű időn belül. Felek megállapodnak abban, hogy a Parkolók 3.6. pont szerinti átadás-átvételével a jelen Megállapodásban foglalt feltételek szerint a Parkoló1-t a ROSSMANN számára bérbe adja (hatályba léptető feltétel). Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra is, hogy mivel az Ingatlan2 közterület, valamint a Parkoló2-t ROSSMANN építi ki, a Szerződés megkötését követő 3 hónapon belül módosítja a település rendjéről szóló 19/2016 (X.10.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: „**Rendelet**”) oly módon, hogy a Parkoló2-re hatósági szerződést lehessen kötni, valamint Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Parkoló2 használatára a Rendelet módosítását és a Parkolók 3.6. pont szerinti átadás-átvételét követő 8 napon belül hatósági szerződést kötnek tizenöt (15) éves határozott időtartamra azzal, hogy ROSSMANN 421 Ft/m<sup>2</sup>/hó közterület-használati díjat köteles az Önkormányzat részére megfizetni, mely díj 2025. január 1. napjától minden évben a KSH által kiadott, a tárgy évet megelőző éve inflációs rátájával emelkedik, továbbá a 4. és 5. pontban foglalt rendelkezéseket a Parkoló2-re vonatkozóan a hatósági szerződésben is szerepeltetik.

### 3. A Parkolók kialakítása

- 3.1. A ROSSMANN vállalja, hogy az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ügyi hatósággal a Parkoló 1-t és amennyiben jogszabályi rendelkezés szerint szükséges, a Parkoló2-t is engedélyezteteti, majd a véglegessé vált és végrehajtható engedély(ek) birtokában, továbbá az 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajz, valamint a 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentáció szerint a Parkoló1-t és a Parkoló2-t kiépítteti. A ROSSMANN a Parkolók jelen Szerződés szerinti kiépíttetésére az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területének Önkormányzat általi - 3.3. pont szerinti - átadásától számított hat (6) hónapon belül köteles saját költségen.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Parkoló1 hatósági engedélyezése során bármilyen további tervezési vagy engedélyeztetési feladat elvégzése válik szükségessé – különösen az Ingatlan1 területén lévő, meglévő belső út, valamint a Baross utcához kapcsolódó útsatlakozások (közútkezelő vagy hatóság által esetlegesen előírt) áttervezése, engedélyeztetése - a tervezett parkolóhelyek kiépítése feltételeként, ROSSMANNNAK saját költségén gondoskodnia kell azok ellátásáról is.

- 3.2. A Felek rögzítik, hogy a Parkolók 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajzzal, valamint 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentációval összhangban történő jogszerű kiépíttetéséhez szükséges valamennyi engedély, szakhatósági hozzájárulás, valamint szakkérdésben tett nyilatkozat beszerzése a ROSSMANN kötelezettsége saját költségén. Az Önkormányzat azonban kötelezettséget vállal, hogy az e pontban meghatározott, ROSSMANN érdekkörébe tartozó hatósági engedélyek és jóváhagyások beszerzésére és fenntartására irányuló eljárások során a ROSSMANN-nal együttműködik, és az együttműködés keretében a szükséges hozzájárulásokat, adatokat, nyilatkozatokat és információkat a ROSSMANN erre irányuló írásbeli igényének kézhezvételétől számított észszerű időn belül a ROSSMANN rendelkezésére bocsátja.

- 3.3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területét az Önkormányzat azt követő öt (5) munkanapon belül köteles a Parkolók kialakításához szükséges munkálatok elvégzésére üres állapotban a ROSSMANN számára átadni, hogy a ROSSMANN írásban átadta az Önkormányzat részére a 3.1. pontban körülírt véglegessé vált és végrehajtható engedély(ek) eredeti példányát. A jelen pont szerinti végleges engedélyek rendelkezésre állásáról a ROSSMANN az engedélyek kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül köteles írásban értesíteni az Önkormányzatot.
- 3.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területének átadás-átvétele napján az átadott területek állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, és ezt a Felek utólag 3. számú mellékletként a jelen Megállapodáshoz csatolják („**Első Jegyzőkönyv**”). Az Első Jegyzőkönyvben a ROSSMANN aláírásával igazolja azt, hogy az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területei alkalmasak arra, hogy a Parkolók kialakítására irányuló munkálatok megkezdődhessenek és lefolytatásra kerülhessenek. Ha a Felek olyan hibákat találnak, amelyek akadályozzák és jelentős mértékben hátráltatják a Parkolók kivitelezésére irányuló munkálatok megkezdését, a ROSSMANN jogosult a területek átvételét megtagadni. Az átadás-átvétel elhalasztása esetén a Felek a területek állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, az átadás-átvételre póthatáridőt jelölnek ki és a szükséges munkálatok Önkormányzat általi elvégzését követően ismét le kell folytatni az átadás-átvételi eljárást. Abban az esetben, ha a ROSSMANN a területek átvételét jogszerűen megtagadja, és az átadás-átvételre póthatáridő kerül kitűzésre, az átadás-átvétel napjának az a nap minősül, amikor a ROSSMANN a jelen Megállapodásban meghatározott üres állapotban lévő területeket átvette.
- 3.5. A Parkolók kialakítására irányuló munkálatok végzése során az Önkormányzat köteles gondoskodni arról, hogy az érdekkörébe tartozó, illetve engedélyével az Ingatlanok területére belépő személyek indokolatlanul, illetve aránytalanul ne akadályozzák a ROSSMANN-t, illetve a kivitelezőt a kivitelezési munkálatok végzésében, míg a ROSSMANN, illetve a kivitelező úgy kötelesek eljárni, hogy az Ingatlanok kivitelezéssel nem érintett részének a használatában az Önkormányzatot, illetve az Önkormányzat érdekkörébe tartozó harmadik személyeket aránytalanul ne akadályozzák, illetve zavarják.
- 3.6. A Parkolók kiépítését követően a Felek kötelesek egy átadás-átvételi eljárást lefolytatni a Parkolók tekintetében. Az átadás-átvételi eljárás lefolytatására a Felek által egyeztetett időpontban azt követő öt (5) munkanapon belül kerül sor, hogy a ROSSMANN a Parkolókat 1.sz. mellékletként csatolt helyszínrajznak, valamint 2.sz. mellékletként csatolt műszaki dokumentációnak megfelelően - a Parkoló1 - és amennyiben jogszabályi rendelkezés szerint szükséges, a Parkoló2 - tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ügyi hatóság véglegessé vált és végrehajtható építési engedély birtokában - kiépítette, melyre a Parkoló1 - és amennyiben jogszabályi rendelkezés szerint szükséges, a Parkoló2 - tekintetében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ügyi hatóság a véglegessé vált és végrehajtható forgalomba helyezési engedélyt kiadta, és erről az Önkormányzatot tájékoztatta.
- 3.7. Felek rögzítik, hogy a 3.3 pont szerinti átadás-átvétel napján a Parkolók állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, és ezt a Felek utólag 4. számú mellékletként a jelen Megállapodáshoz csatolják („**Második Jegyzőkönyv**”). A Második Jegyzőkönyvben az Önkormányzat aláírásával igazolja azt, hogy a Parkolók megfelelnek az 1. sz. mellékletben rögzített helyszínrajznak, valamint a 2.sz. mellékletben meghatározott műszaki követelményeknek. Ha a Felek olyan hibákat találnak, amelyek az 1. sz. mellékletben rögzített helyszínrajztól, valamint a 2.sz. mellékletben meghatározott műszaki követelményektől való eltérésnek tekintendők, de nem akadályozzák és jelentős mértékben nem hátráltatják a Parkolók jogszerű és rendeltetésszerű használatát, akkor az Önkormányzat köteles a Parkolókat műszakilag átvenni az átadás-átvétel napján, de a



ROSSMANN köteles az azonosított hibákat kijavítani a Második Jegyzőkönyvben a Felek által közösen meghatározásra kerülő és a Második Jegyzőkönyvben rögzített műszakilag elérhető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül, melynek késedelmes teljesítésének esetére a Felek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnek ki. ROSSMANN a kötbér jogalapjának és összezszerúségének vitatási jogáról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, így nem jogosult a kötbér összegének csökkentését a bíróságtól kérni.

3.8. . Ha az Önkormányzat nem nyilatkozik a Második Jegyzőkönyvben az átvétel visszautasítására vonatkozóan, a fentiekben részletezett hibák alapján a Parkolókat az Önkormányzat által műszakilag elfogadottnak kell tekinteni és azokra tekintettel a későbbiekben igényt érvényesíteni az Önkormányzat nem jogosult. Ha a Felek olyan hibákat találnak, amelyek az 1. sz. mellékletben rögzített helyszínrajzról, valamint a 2.sz. mellékletben meghatározott műszaki követelményektől való eltérést jelentenek, és azok megakadályozzák a Parkolók jogszerű és rendeltetésszerű használatát, az Önkormányzat jogosult a Parkolók átvételét megtagadni. Az átadás-átvétel elhalasztása (ideértve a Parkolók átvételének Önkormányzat általi jogszerű megtagadását) esetén a Felek a Parkolók készülségi állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, az átadás-átvételre póthatáridőt jelölnek ki és a hibák ROSSMANN általi kijavítást követően ismét le kell folytatni az átadás-átvételi eljárást. Felek rögzítik, hogy amennyiben a póthatáridőben külön nem állapodnak meg, úgy annak határideje 60 nap, melynek késedelmes teljesítésének esetére a Felek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnek ki. ROSSMANN a kötbér jogalapjának és összezszerúségének vitatási jogáról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, így nem jogosult a kötbér összegének csökkentését a bíróságtól kérni. Abban az esetben, ha az Önkormányzat a Parkolók átvételét jogszerűen megtagadja, és az átadás-átvételre póthatáridő kerül kifizetésre, az átadás-átvétel napjának az a nap minősül, amikor az Önkormányzat a jelen Megállapodásban meghatározott megfelelő állapotban lévő Parkolókat átvette.

3.9. A Felek rögzítik, hogy a Parkolók tulajdonjoga a 3.6. pontban meghatározott átadás-átvétellel – térítésmentes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén - átszáll az Önkormányzatra. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat tulajdonszerzésével kapcsolatban az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – a Parkolók mint felépítmények értéke utáni esetlegesen általános forgalmi adó fizetése merül fel, azokat a ROSSMANN köteles viselni, melyet az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül köteles az Önkormányzat részére megfizetni, melynek késedelmes teljesítésének esetére a Felek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnek ki. ROSSMANN a kötbér jogalapjának és összezszerúségének vitatási jogáról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond, így nem jogosult a kötbér összegének csökkentését a bíróságtól kérni.

#### 4. Bérleti Időtartam, Bérleti Díj

4.1. A Felek rögzítik, hogy a Parkolói tekintetében a Parkolók **3.6.Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** pont szerinti átadás-átvételtől kezdődő tizenöt (15) éves határozott időtartamú („**Bérleti Időtartam**”) bérleti jogviszonyt hoznak létre egymással a jelen Szerződés megkötésével oly módon, hogy az Önkormányzat bérbeadja, a ROSSMANN bérbe veszi a Parkolói-t..

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy ROSSMANN 421 Ft/m<sup>2</sup>/hó **bérleti díjat** köteles az Önkormányzat részére megfizetni, mely díj 2025. január 1. napjától minden évben a KSH által kiadott, a tárgy évet megelőző év inflációs rátájával emelkedik. Felek megállapodnak, hogy Bérletlő **minden évre előre fizeti meg a bérleti díjat**, azzal, hogy az első bérleti év az Ingatlanok Parkolók kialakításához szükséges területének Önkormányzat általi - 3.3. pont szerinti – átadásától számított egy éves időtartam, és vállalja, hogy amennyiben a

szerződés az egy éves időtartam közben szűnik meg, a fennmaradó összeget nem követeli vissza. .

- 4.3. Bérlet köteles a bérleti díjat az Önkormányzat által **Bérlő nevére kiállított számla alapján**, a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül megfizetni az Önkormányzat K&H Banknál vezetett 10400494-50505156-57531006 számú számlájára. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 10. munkanap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.
- 4.4. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen **Szerződés megszűnését** követően ROSSMANN a Parkoló-t továbbra is a Szerződés szerint használja, úgy a bérleti jogviszony megszűnésétől a Parkoló használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a bérleti jogviszony megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a Parkoló Szerződés szerinti használatának megszüntetéséig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti ROSSMANN-t a Parkoló visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Parkoló használatával a Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

## **5. A Parkolók használata, üzemeltetése, karbantartása, a használat átengedése**

- 5.1. A Felek rögzítik, hogy a ROSSMANN - ideértve a ROSSMANN által üzemeltetett Üzlet vásárlóit, alkalmazottait, közreműködőit, beszállítóit, illetve a ROSSMANN érdekkörében eljáró harmadik személyeket is – a Parkolók használatára a Bérleti Időtartam alatt kizárólagosan jogosultak. Erre tekintettel az Önkormányzat kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Parkolók közvetlen közelében lévő, látható, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett helyen a ROSSMANN a kizárólagos használati jogára figyelmeztető táblákat helyezzen el. Felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy mivel a Parkolók nem kerülnek elkerítésre, az Önkormányzat a kizárólagos használatot csak annyiban szavatolja, hogy harmadik személynek a Parkolók használatára nem ad engedélyt, illetőleg harmadik személlyel a Parkolók használatára nem köt szerződést, tehát az Önkormányzat nem vállal felelősséget és kötelezettséget arra, hogy a Parkolók használatát harmadik személy jelen pontban foglaltaktól eltérően nem fogja használni.
- 5.2. A ROSSMANN a Parkolókat kizárólag gépjárművel történő parkolás céljára jogosult használni, egyéb tevékenységet, mint például raktározás, Parkolók területén történő értékesítés, stb., kizárólag az Önkormányzat előzetes engedélyével jogosult folytatni.
- 5.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Bérleti Időtartam alatt a Parkolók használatáért a Parkolókat használó személyek részére nem fog díjfizetési kötelezettséget előírni, tekintettel arra, hogy a Parkolók használatáért fizetendő bérleti díjat a ROSSMANN a 2.2. és a 4.2. pontban foglaltak szerint az Önkormányzat részére megfizette.
- 5.4. A Bérleti Időtartam alatt a Parkoló működtetéséhez szükséges valamennyi esetlegesen szükséges tevékenységi engedély beszerzésére és fenntartására a ROSSMANN köteles. A Bérleti Időtartam alatt továbbá a ROSSMANN köteles a Parkolók üzemeltetésére és karbantartására (takarítás, hóeltakarítás, fagymentesítés, síkosságmentesítés, stb.).
- 5.5. Felek megállapodnak abban, hogy a Parkolókon bármilyen munkálat, beruházás elvégzéséhez az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedéllyel vagy engedély nélkül végzett

munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is – ROSSMANN nem tarthat igény, az ilyen igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. ROSSMANN ráépítés, beépítés, túlépítés vagy egyéb bármilyen jogcímen használati jogot, vagy tulajdonjogot az Ingatlanokon sem részben sem egészben nem szerezhet, ROSSMANN az ilyen igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

5.6. A Felek rögzítik, hogy a Parkolók célja az Üzlet kiszolgálása. Erre tekintettel a ROSSMANN az Üzlet működésének végleges jelleggel történő megszüntetésétől (bezárásától) számított öt (5) munkanapon belül köteles az Önkormányzatot írásban értesíteni a bezárás tényéről. („**Végső Értesítés**”)

5.7. A ROSSMANN nem jogosult a Parkolókat sem egészben, sem részben albérletbe adni vagy a Parkolók használatát más módon harmadik személy számára engedélyezni. A félreértések elkerülése céljából a Felek rögzítik, hogy a Parkolók használatára az Üzlet vásárlói, valamint a ROSSMANN alkalmazottai, közreműködői, beszállítói, illetve a ROSSMANN érdekkörében eljáró harmadik személyek is jogosultak, tekintettel arra, hogy a Parkolók rendeltetése az Üzlet kiszolgálása.

## 6. Nyilatkozatok és szavatossági jogok

6.1. Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy:

- a. az Ingatlanok egyedüli és kizárólagos tulajdonosa és nem léteznek olyan, általa ismert jogok, kötelezettségek és tények – ide nem értve a Parkoló2 vonatkozásában a Rendelet módosításának szükségességét -, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelmek, amelyek a Parkolók kiépítését és jelen Szerződés szerinti bérbeadását bármely módon hátrányosan befolyásolnák;
- b. Magyarországon törvényesen működő önkormányzat, a jelen Szerződés megkötése tekintetében pedig szerződéskötési képességét, és a jelen Szerződésben írt kötelezettségei teljesítését jogszabály, hatósági határozat, illetve egyéb határozat nem korlátozza, továbbá a Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a jelen Szerződés megkötésére, szükség esetén az Önkormányzat képviselőtestületének felhatalmazása is az Önkormányzat rendelkezésére áll;

6.2. A ROSSMANN kijelenti és szavatolja:

- a. a jelen Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a Szerződés megkötésére;
- b. a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött gazdasági társaság és a mindenkori tevékenysége gyakorlásához szükséges engedélyekkel rendelkezik;
- c. *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerinti átlátható szervezetnek minősül.*

## 7. Megszűnés

7.1. **Rendes felmondás.** Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés annak határozott időtartama alatt rendes felmondással nem szüntethető meg.

7.2. Bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést a másik Fél szerződésszegése esetén rendkívüli felmondás útján megszüntetni. Rendkívüli felmondásra a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal kerülhet sor, abban az esetben, ha a másik Fél a Szerződésben rögzített lényeges kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget. A jelen Szerződés azonnali hatályú felmondása előtt, a másik Felet írásban, legalább tizenöt (15) napos határidő megjelölésével fel kell szólítani kötelezettségei betartására, illetőleg az okozott jogsérelem orvoslására. Amennyiben a másik Fél a felszólításnak nem tesz eleget, a sérelmet szenvedett Fél jogosult a Szerződés rendkívüli felmondására. A jelen pont alapján történő

rendkívüli felmondás a felmondási jogot gyakorló felmondó nyilatkozatának másik Fél általi kézhezvétele napját követő tizenötödik (15.) napon válik hatályossá, vagyis a jelen Szerződés e napon tekintendő megszűntnek. Lényeges kötelezettségszegésnek minősül a ROSSMANN oldaláról különösen 1.) a Parkolók, vagy az Ingatlanok rendeltetésszerű használatból származó állagromlást meghaladó rongálása; 2.) a Parkolók engedély nélküli albérletbe adása; 3.) a Parkolók engedély nélkül történő átalakítása, az Önkormányzat oldaláról pedig valamennyi olyan magatartás tanúsítása mely a ROSSMANN-t a Parkolók kizárólagos használatában akadályozza.

- 7.3. A Felek rögzítik, hogy a 7.2. pontban foglaltakon túl, bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést az Üzlet működésének végleges jelleggel történő megszüntetését (bezárását) követően rendkívüli felmondás útján, tizenöt (15) napos felmondási idővel, bármilyen hátrányos jogkövetkezmény nélkül megszüntetni.
- 7.4. A Felek rögzítik, hogy a ROSSMANN abban az esetben is jogosult a jelen Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel, rendkívüli felmondás útján megszüntetni, ha a 3.6. pontban rögzített átadás-átvételt követően az Üzlet vonatkozásában beadott, működési engedély kiadására irányuló kérelme a beadástól számított negyvenöt napon belül nem kerül megadásra a kereskedelmi hatóság által arra tekintettel, hogy az Üzlet nem rendelkezik a hatályos jogszabályok által elvárt számú parkolóhellyel.
- 7.5. A ROSSMANN a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a megszűnés napján a rendeltetésszerű használatból származó elhasználódástól eltekintve ugyanolyan állapotban köteles visszaadni a Parkolókat az Önkormányzat birtokába, mint ahogyan azt az Önkormányzat hozzájárulásával átalakította. A Parkolók ROSSMANN általi visszaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.
- 7.6. Az Önkormányzat a ROSSMANN által jogszerűen közölt rendkívüli felmondás esetét kivéve nem köteles megtéríteni a Bérlő Ingatlanokon végzett beruházásainak ellenértékét. Felek megállapodása alapján semminemű változtatás, át- vagy hozzáépítés, beépítés, ráépítés nem keletkeztet közös tulajdont a Parkolók vonatkozásában függetlenül a ROSSMANN jó-, vagy rosszhiszeműségétől.

## 8. Értesítések, változtatások

- 8.1. A Szerződés írásban, Felek közös megegyezése szerint módosítható vagy egészíthető ki érvényesen, mellyel összhangban Felek kifejezetten és egybehangzóan akként rendelkeznek, hogy a jelen szerződéstől eltérő gyakorlatukkal történő, Ptk. 6:63 § (5) bekezdésén alapuló szerződésmódosítást kizárják. A Szerződés Felek teljes megállapodását képezi, és helyébe lép valamennyi korábbi ajánlatnak, nyilatkozatnak és megállapodásnak a jelen tárgyban.
- 8.2. A jelen Szerződésben hivatkozott értesítések („**Értesítések**”) írásban történnek és Felek székhelyére (vagy bármely Fél által ilyen módon megjelölt személy vagy címzett címére) küldendő kézbesítés útján, ajánlott, vagy tértivevényes levélben. Felek rögzítik, hogy a szerződéses jogkövetkezmények alkalmazásával, vagy a bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos közlések kizárólag a másik fél székhelyére történt kézbesítés esetén bírnak joghatással.

Az Értesítések az alábbi esetekben és időpontokban tekintendők közöltnek:

- a. személyes kézbesítés esetén azonnal, az átvételi elismervényen — amely lehet az átadott okirat másolati példánya is, amelyen az átvevő Fél vagy meghatalmazottja az átvétel tényét aláírásával elismeri — megjelölt napon az értesítés a címzett részére kézbesítettnek és általa átvettnek tekintendő, vagy

- b. futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén a futárszolgálatnál rendszeresített formanyomtatványon a kézbesítés időpontjaként megjelölt napon az értesítés a címzett részére kézbesítettnek és általa átvettnek tekintendő, vagy
- c. tértivevényes ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladóhoz visszaérkezett tértivevényen a kézbesítési időpontjaként megjelölt napon, illetőleg amennyiben a visszaérkezett tértivevény alapján a kézbesítés időpontja egyértelműen nem állapítható meg, a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének napján. Amennyiben a tértivevényes ajánlott küldeményként megküldött értesítés „nem kereste”, illetőleg „a címzett ismeretlen helyre költözött” megjegyzéssel érkezik vissza a feladóhoz, és a küldeményen a címzettnek az alábbiakban megjelölt címe szerepel, az Értesítés a feladást követő ötödik (5.) munkanapon a címzett részére kézbesítettnek és általa átvettnek tekintendő, vagy
- d. amennyiben a címzett Fél az (a)-(c) alpontok bármelyike szerint megküldött Értesítés átvételét - bármilyen okból - megtagadja, az Értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján (Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult fizetési felszólítást, figyelmeztetést a jogszabály rendelkezése alapján ajánlott levélként feladni).

## **9. Vegyes rendelkezések**

- 9.1. A Szerződés tárgyalása és megkötése során Feleket külön-külön jogi képviselő képviselte. A jelen Szerződés elkészítésével és megtárgyalásával kapcsolatos jogi kiadásait mindkét Fél maga viseli.
- 9.2. Amennyiben a Szerződés valamely rendelkezése a vonatkozó jogszabályok valamely rendelkezését sérti, érvénytelen, vagy a jelen Szerződés időtartama alatt érvénytelenné válik, annak érvénytelensége nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést Felek közös megegyezéssel olyan rendelkezéssel kötelesek pótolni, amely érvényes, és a lehető legjobban megközelíti az érvénytelen rendelkezés tartalmát.
- 9.3. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés tartalma, annak bármely része vagy az információt szolgáltató Fél által titkosnak minősített, a jelen Szerződéssel kapcsolatos információ – ide nem értve a bérleti jogviszony fennállásának tényét – nem hozható nyilvánosságra vagy más módon harmadik fél tudomására a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve, ha ezt a jogszabály megköveteli, bírósági vagy más hatósági eljárás során, vagy ha a jelen Szerződés teljesítése céljából szükséges, vagy a jogügylet harmadik személyek általi finanszírozása, továbbá jogi vagy pénzügyi tanácsadás céljából szükséges.
- 9.4. A mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.
- 9.5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés Pécel Város Jegyzője által az Üzlet tekintetében kereskedelmi tevékenységre vonatkozó működési engedélyt adó hatósági határozat véglegessé válásának napján lép hatályba.

Szerződő Felek a jelen Szerződést közös átolvasás és értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

## **MELLÉKLETEK**

- 1. sz. melléklet: Parkolók helyszínrajza
- 2. sz. melléklet: Műszaki dokumentáció
- 3. sz. melléklet: Első Jegyzőkönyv (utólag)
- 4. sz. melléklet: Második Jegyzőkönyv (utólag)

Pécel, 2024. ....

Üllő, 2024. ....

---

**Pécel Város Önkormányzata**

Képv.: Horváth Tibor polgármester

---

**ROSSMANN Magyarország  
Kereskedelmi Kft.**

Képv.: Flórián László és Németh Kornél  
ügyvezetők együttesen

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2024.

.....

Alkotórészlet

Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása
Magyarország területi felosztása	Magyarország területi felosztása

**EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI ÉS KIMITTELTERV**

Projekt címe: **Ócsa város területi felosztása 2119 Belső Körút III. f.**

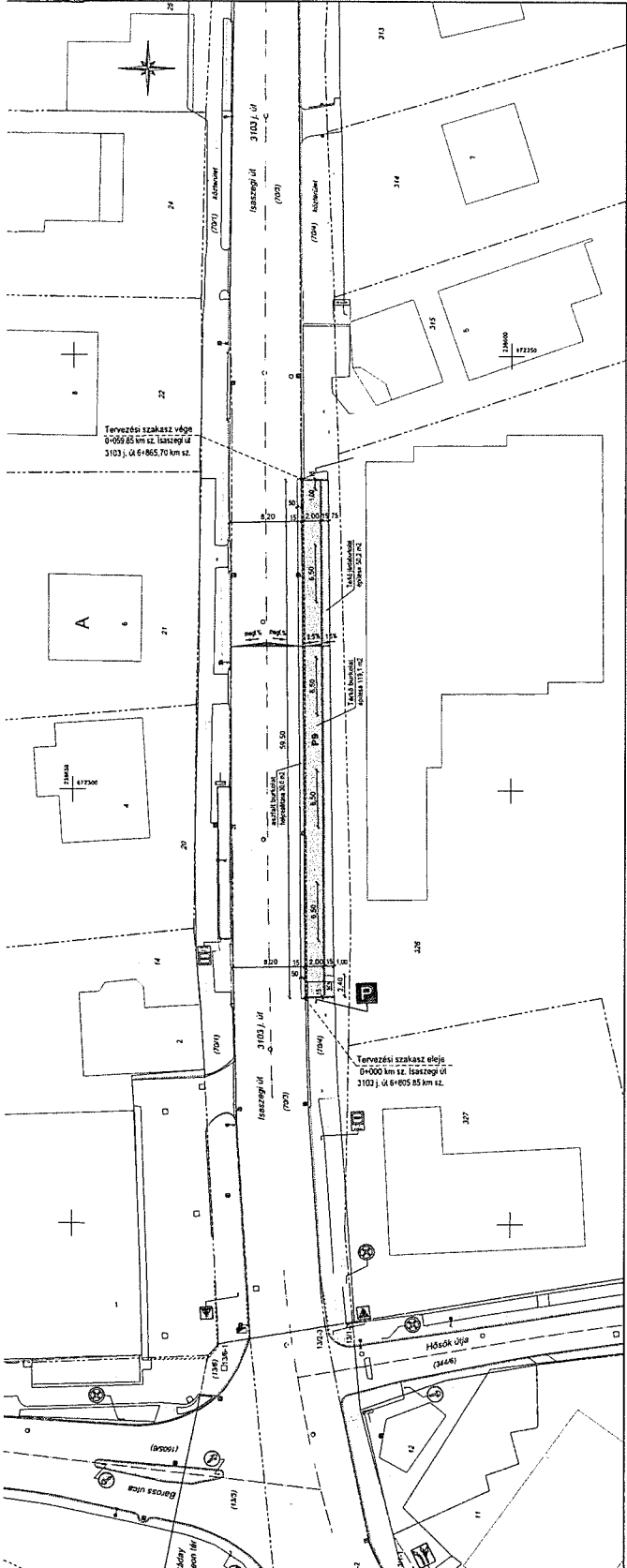
Árvay 2119 Fajca, Az Isaszegi úton és a Maglóci, valamint a Hóskú uőn  
 parcellázási feladatok elállása  
 1. fázis Isaszegi út pályafelvetése

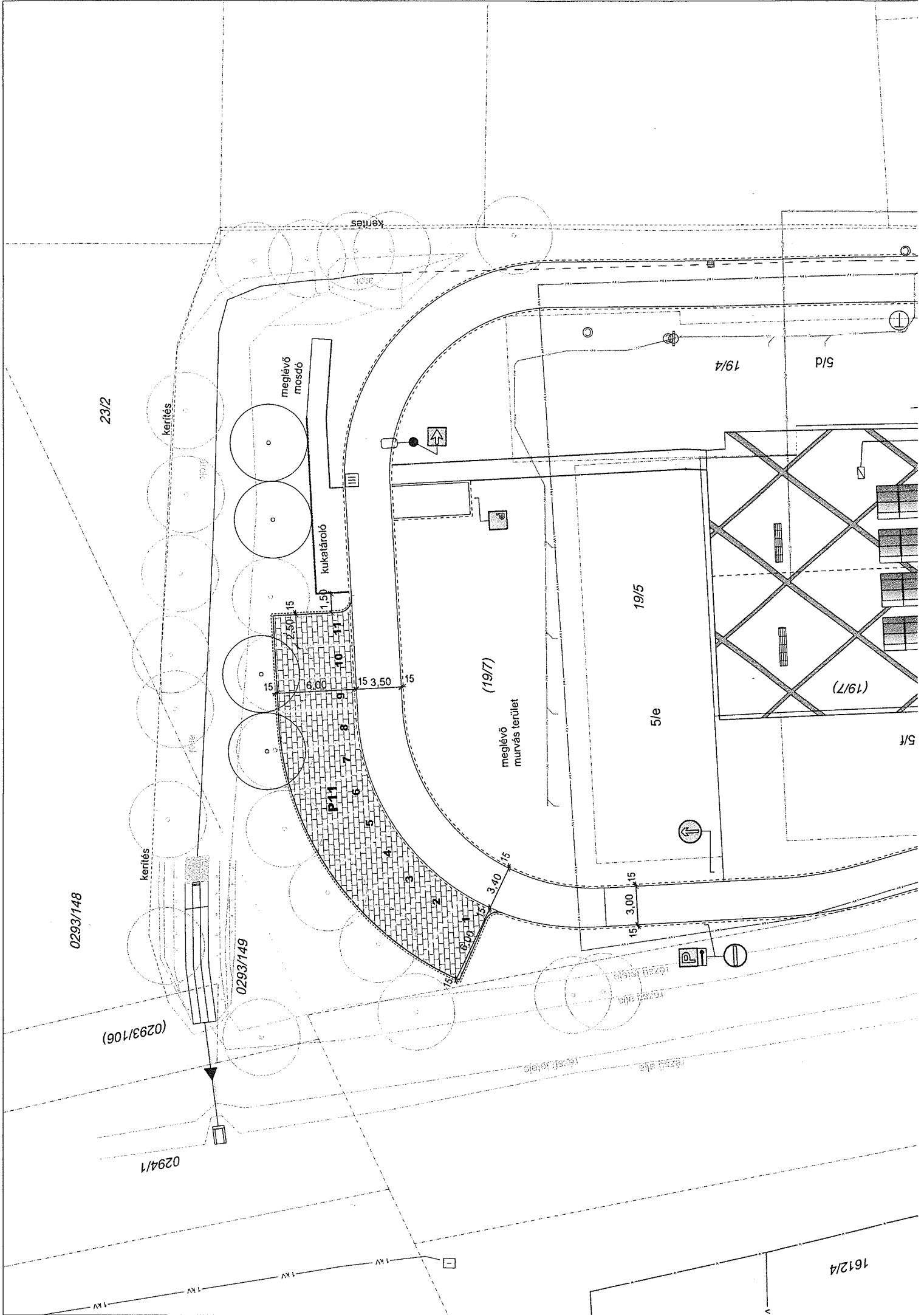
Stádium: **ŰTEPÍTÉS, FORGALOMTECHNIKA**

Tervezők: **RÉSZLETES HELYSZÍNRAJZ**

Ez a terv Csűrnyár Robi szellemi tulajdonát képezi.

Terület	
Csűrnyár Robi	01/11027
Tervező	11/2023
Datum	2024. Április
Méretarány	1:1000
Legyen	A.3.







**CSIZMÁR ROBIN**

okl. építőmérnök  
tervező, műszaki ellenőr egyéni vállalkozó  
3980 Sátoraljaújhely, Harmat utca 1.  
Tel: +3670/543-7813, e-mail: csizmar.robin@gmail.com

**EGYESÍTETT ENGEDÉLYEZÉSI- ÉS  
KIVITELI TERV**

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzata**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.



Tervező:

Csizmár Robin

Nytsz:

01-11677

Tárgy:

2119 Pécel, „Az Isaszegi úton és a Maglódi, valamint a Hősök útján  
parkolótervezési feladatok ellátása”  
**1. rész: Isaszegi úti parkoló tervezése**

Tervszám:

11/2023

Dátum:

2024. április

Szakterv:

**ÚTÉPÍTÉS, FORGALOMTECHNIKA**

Méretarány:

-

Tervrész:

**MŰSZAKI LEÍRÁS**

Rajzszám:

**A.1.**

Ez a terv Csizmár Robin szellemi tulajdona!

## Tartalomjegyzék

1.	<i>A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA</i>	2
2.	<i>MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ISMERTETÉSE</i>	2
3.	<i>TERVEZETT ÁLLAPOT ISMERTETÉSE</i>	3
3.1.	A tervezési munka leírása	3
3.2.	Tervezési paraméterek	3
3.3.	Tervezői döntések igazolása	3
3.4.	Az utak kategóriába sorolása	4
3.5.	A területrendezési tervekkel, helyi építési szabályzattal való összhang	4
3.6.	Forgalmi vizsgálat	4
3.7.	Helyszínrajzi kialakítás	4
3.8.	Hossz-szelvényi kialakítás	5
3.9.	Keresztmetszeti kialakítás, tervezett pályaszerkezetek	5
3.10.	Közúti csomópontok, útlejárók, párhuzamos utak, kapubejárók, útsatlakozások, szervizutak	6
4.	<i>MŰTÁRGYAK</i>	7
5.	<i>KÖRNYEZETVÉDELEM</i>	7
6.	<i>TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</i>	10
7.	<i>HÓFÚVÁS ELLENI VÉDELEM</i>	10
8.	<i>VÍZELVEZETÉS, CSATORNÁZÁS</i>	10
9.	<i>VASÚTI ÉS EGYÉB PÁLYÁK, VEZETÉKEK KERESZTEZÉSEI</i>	11
10.	<i>AZ ÉRINTETT KÖZMŰVEK ÉS AZOK EGYMÁSHOZ VISZONYÍTOTT ELHELYEZÉSE, EGYEZTETÉSEK</i>	11
11.	<i>VILÁGÍTÁS</i>	11
12.	<i>ÚTTARTOZÉKOK</i>	12
13.	<i>AZ ÚTTAL KAPCSOLATOS EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK</i>	12
14.	<i>AZ IGÉNYBEVEENDŐ TERÜLETEK</i>	12
15.	<i>ÉRINTETT ÉPÜLETEK ÉS EGYÉB LÉTESÍTMÉNYEK</i>	12
16.	<i>ÉPÍTÉS ALATTI ÉS UTÁNI FORGALMI REND</i>	12
16.1.	Függőleges jelzések	12
16.2.	Vízszintes jelzések	13
17.	<i>EGYÉB MEGJEGYZÉSEK</i>	13
18.	<i>MUNKAVÉDELMI ÉS TŰZVÉDELMI ELŐÍRÁSOK</i>	16

## 1. A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) megbízásából készült el *2119 Pécel, „Az Isaszegi úton és a Maglódi, valamint a Hősök útján parkolótervezési feladatok ellátása” I. rész: Isaszegi úti parkoló tervezése* tárgyú egyesített engedélyezési- és kiviteli terve. Felelős úttervező: Csizmár Robin e.v. (3980 Sátoraljaújhely, Harmat u. 1.)

A tervezési feladat az alábbiakra terjed ki:

- az Isaszegi úton (70/3 és 70/4 hrsz.) a meglévő aszfalt útburkolat mentén párhuzamos elrendezésű parkolóhelyek tervezése,
- az Isaszegi úton (70/4 hrsz.) a meglévő gyalogos járda burkolat felújításának tervezése.

A tervezett parkoló bővítés részben az Önkormányzat, részben a Magyar Közút NZrt. kezelésében lévő ingatlanokon történik. Az érintett helyszíneken jelenlegi is rendszeresen parkolás zajlik, de rendezetlen módon.

Az utépítési tervdokumentáció az alábbiak alapján készült:

- geodéziai felmérések, azok feldolgozása,
- helyszíni bejárások, egyeztetések,
- e-közmű adatszolgáltatás,
- Megbízó által támasztott követelmények.

A terv továbbá az Útügyi Műszaki Előírásokban (különösen az e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése” című és az e-UT 03.02.31 „A parkolási létesítmények geometriai tervezése (A KTSZ kiegészítése)”) foglaltak figyelembevételével készült.

A tervezési terület elhelyezkedését az *A.2. Áttekintő térkép* szemlélteti.

## 2. MEGLEVŐ ÁLLAPOT ISMERTETÉSE

Tervezéssel érintett területek, útszakaszok bemutatása – Isaszegi út

A tervezési terület, az Isaszegi út országos közút, amely Pécel belterületén található, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon. Az érintett útszakasz a Hősök útja csomópontjától kelet felé található. A Hősök útja csomópontjánál található a Pécel – Gimnázium buszmegálló. A buszmegálló az Isaszegi út burkolatán van kialakítva burkolati jellel, nem tartozik hozzá buszöböl. Az Isaszegi út érintett szakaszán az aszfalt útburkolat 8,20 m szélességű. Az útszakasz északi oldalán gyalogos járda halad, illetve a Pécel – Gimnázium buszmegálló párja helyezkedik el. Az útszakasz déli oldalán rossz állapotú burkolat halad az útburkolat mentén „K” szegélyssal elválasztva. A szegélyssor állapota helyenként leromlott, megsüllyedt.

A tervezési területen az Isaszegi út burkolatszélé és a 326 hrsz.-ú ingatlan kerítése között 3,05-3,30 m szélességű sáv áll rendelkezésre, amelynek az út felőli részét jelenleg is parkolásra használnak, rendezetlen módon, valamint a kerítés mellett futó (kb. 0,80 m széles) felület rossz állapotú gyalogos járda.

A tervezési szakasz eleje (nyugati vége) a Ráday Gedeon tér körforgalma felé folytatódik, a szakasz vége az Isaszegi útban folytatódik.

Az Isaszegi út helyszínrajzi vonalvezetése közel egyenes. Magassági értelemben síkvidéki jellegű az útszakasz.

Az Isaszegi út keresztesése kétoldali. A csapadékvíz elvezetést a burkolatszél két oldalán található víznyelő aknák oldják meg zárt csapadékvíz-elvezető rendszerbe kötve.

A tervezési terület elhelyezkedését az *A.2. Áttekintő térkép* szemlélteti.

### **3. TERVEZETT ÁLLAPOT ISMERTETÉSE**

#### **3.1. A tervezési munka leírása**

A tervezési munka az alábbiakat foglalja magába:

- 9 db új, párhuzamos elrendezésű személygépkocsi parkolóhelyek kialakítása a 70/3 és 70/4 hrsz.-ú ingatlanokon, az Isaszegi út mentén;
- a párhuzamos elrendezésű parkolóhelyek mentén haladó, meglévő gyalogos járda burkolat felújítása.

#### **3.2. Tervezési paraméterek**

A tervezési paraméterek kielégítik a belterületi mellékút (B.V., gyűjtőút, tervezési sebesség: 50 km/h) számára előírt (ÚME) követelményeket.

Az érintett ingatlanokon tervezett parkolóhelyekre vonatkozó tervezési paraméterek a meglévő, csatlakozó útszakaszokhoz és adottságokhoz alkalmazkodva a következők szerint lettek meghatározva:

- párhuzamos elrendezésű személygépkocsi parkolóhely mérete: 6,5 m x 2,0 m;
- új parkolósávok oldalesése: 2,5 %;
- felújított járdaburkolat oldalesése: 1,5 %.

Az érintett utak tervezési osztálya a jelenleg meglévőkhöz képest nem változik.

#### **3.3. Tervezői döntések igazolása**

A tervezett megoldások a Megbízóval folytatott egyeztetések alapján lettek kialakítva, figyelembe véve az tervezett építmények funkcionalitásának, üzemeltetésének igényeit és az

építményekkel szemben támasztott elvárásokat. Az alábbi igényeket kellett kezelni és a lehetőségek szerint biztosítani:

- a tervezési területeken a szabványosan kialakítható parkolóhelyek tervezése (párhuzamos elrendezésű),
- a parkolóhelyek mentén haladó gyalogos járda burkolatának felújítása.

### **3.4. Az utak kategóriába sorolása**

A tervezett beavatkozások (parkolóhelyek létesítése, gyalogos járdaburkolat felújítása) során az érintett utak tervezési osztálya a jelenleg meglévőkhöz képest nem változik.

### **3.5. A területrendezési tervekkel, helyi építési szabályzattal való összhang**

A tervezési területen létesülő parkolóhelyek belterületi, országos közutak mentén helyezkednek el. A Megbízó (Pécel Város Önkormányzata) kezelésébe kerülnek a megvalósuló létesítmények. A tervezett parkolóhelyek elrendezése a Helyi Építési Szabályzattal és a rendezési tervekkel összhangban történt.

### **3.6. Forgalmi vizsgálat**

A tervezett beavatkozások nem befolyásolják jelentősen a kapcsolódó útszakaszok forgalmát, mivel az érintett területeket jelenleg is rendszeres parkolásra használják. A tervezett parkolóhelyek a parkolási körülményeket javítják, valamint elősegítik a rendezettebb és biztonságosabb módon történő parkolást. Tehát a tervezett fejlesztések forgalomvonzó ereje csekély, leginkább a meglévő forgalom biztonságosabb és kényelmesebb kiszolgálását támasztják alá.

A létesülő parkolóhelyekhez pontos várható forgalmak nem álltak rendelkezésre, de összhangban hasonló beruházásokkal és a Megbízóval egyeztetve „C” Közepes forgalmi terhelési osztály biztosítása lett előírva.

### **3.7. Helyszínrajzi kialakítás**

Az Isaszegi út (3103 j. út) érintett szakaszán az alábbi létesítményeken történnek beavatkozások:

- 9 db párhuzamos elrendezésű személygépkocsi parkolóhely kialakítása 2,0 m szélességgel;
- meglévő gyalogos járda felújítása a tervezett parkolóhelyek és a 326 hrsz.-ú ingatlan kerítése között húzódó területen.

A helyszínrajzi vonalvezetés szorosan követi a 3103 j. út Isaszeg irányába vezető forgalmi sávjának burkolatszélét. A tervezett, párhuzamos elrendezésű személygépkocsi parkolóhelyeket süllyesztett szegélysor választja el a 3103 j. út burkolatától. A 3103 j. út

szegélyépítés miatt megrongálódó aszfalt kopórétegét a szegély sor mellett minimum 0,5 m szélességben helyre kell állítani.

A parkolósáv és a felújítandó járdaburkolat között kiemelt szegély sor épül. A tervezési szakasz elején a gyalogos járdaszakaszon 2,4 m hosszán 5%-os hosszúságú rámpa kialakítása tudja biztosítani az akadálymentes közlekedést. Ezen a szakaszon a járda és a parkolóhely közötti szegélyt ki kell futtatni süllyesztett szegéllyel.

A tervezett beavatkozások nem érintik a közelben közlekedő, meglévő buszjáratok útvonalait és megállóhelyeit.

A tervezett kialakítást az *A.3. Részletes helyszínrajz* tartalmazza.

### **3.8. Hossz-szelvényi kialakítás**

A tervezett parkolósáv teljes hosszán a csatlakozó közút vonalvezetését követi magassági értelemben. Ennek megfelelően a tervezett térkő burkolatú parkolósáv és aszfalt útburkolat közötti elválasztó süllyesztett szegély sor az út burkolatszélének magasságához igazodik.

A parkolósávok kiemelt szegély sorral határolt, a csatlakozó útburkolattal szemközi oldalán gyalogos járda szakasz kapcsolódik. A tervezési szakasz elején a gyalogos járdaszakasz első 2,4 m hosszán 5%-os hosszúságú rámpát kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.

A tervezett hossz-szelvényi kialakítást az *A.4. Hossz-szelvény* ábrázolja.

### **3.9. Keresztmetszeti kialakítás, tervezett pályaszerkezetek**

(1) Új építésű parkolóhelyek és kapubehajtó pályaszerkezetek:

- 8 cm beton térkő (parkolóhelyek: szürke színű; parkolóhelyeket elválasztó sávok: piros színű)
- 3 cm 0-4-es zúzottkő ágyazat
- 15 cm Ck<sub>t</sub>-4 cementstabilizációs útalap ( $E_2=120 \text{ MN/m}^2$ ,  $tr_r=\text{min. } 95\%$ , hengerezve)
- 18 cm FZKA 0/32 (folyamatos szemmegoszlású) zúzottkő alapréteg

(2) Tervezett gyalogos járda:

- 6 cm Beton térkő
- 3 cm 0/4 kiegyenlítő zúzalék
- 15 cm Ck<sub>t</sub>-4 cementstabilizációs útalap ( $E_2=120 \text{ MN/m}^2$ ,  $tr_r=\text{min. } 95\%$ , hengerezve)
- 15 cm M22 mechanikai stabilizációs alapréteg

A burkolati rétegek és az útszegélyek általános előírásai, jellemzői

A kiemelt szegély (útszegély) kerekített sarkú keresztmetszetű elemekből épüljön, szorított hézaggal, gérbe vágva, kb. 12 cm magassággal. A szegélyköveket minimum C20 minőségű betongerenda megtámasztással kell beépíteni.

Az ágyazó anyag legnagyobb szemcsemérete 4 mm lehet. Olyan ágyazó anyagot nem szabad alkalmazni, amelyben összefagyott vagy jeges állapotú szemcséket tartalmaznak. A hézagok kitöltése előtt addig kell döngölni a betonkő burkolatot, amíg a kövek szilárdan elhelyezkednek. A ledöngölt burkolat felületének a közművek és csatornák fedlapjához, valamint egyéb építményekhez a terv szerinti szelvényben és magasságban kell illeszkednie. A hézagokat az előírt minőségű szemcsés anyaggal kell kitölteni.

A szegélyeket a burkolatépítés megkezdése előtt kell megépíteni. (e-UT 06.03.11 UME)

Szegélyalapok kivitelezésénél a vastagság a szegélykő alatt legalább 10 cm, a szélessége a külső oldalon 10 cm, kiemelt szegély külső oldalán az alap felső éle 5 cm-rel legyen a szegélykő felső síkja alatt, a kiálló sarkot legalább 45 fokos szögben, 4-5 cm szélességben kell letompítani.

Az előre gyártott szegélykövek külső oldalának támasztásához támaszbetont kell a szegély oldalához bedolgozni. A támaszbeton 10 cm-nél sehol ne legyen keskenyebb. A még friss, meg nem kötött betonlapra kell a szegélyeket ráültetni.

Az alaprétegek folytonos szemmegoszlású zúzottkő (FZKA, Ck<sub>t</sub>) anyagból készüljenek. A burkolat építése csak akkor kezdhető el, ha az alap tömörsége, szilárdsága, egyenletessége és geometriai méretei a követelményeket kielégíti.

Fagyvédő, javító vagy védőréteg építése szükséges a tényleges talajfajta, talajvízszint és vízelvezetések figyelembevételével. Jelen esetben a zöld területeken, teljesen újként épülő pályaszerkezetek esetében lehet szükséges.

A földművet a tervezett pályaszintig – földmű tükörszint – a végleges útprofillal kell kialakítani. A tömörített földmű teherbírásának el kell érnie az  $E_2=40 \text{ MN/m}^2$ , a tömörségének pedig a  $tr_r=\text{min. } 95\%$  értéket.

A tervezett keresztmetszeti kialakítást az *A.5. Mintakeresztmetszselvény* mutatja be.

### **3.10. Közúti csomópontok, útlejárók, párhuzamos utak, kapubejárók, útcsatlakozások, szervizutak**

A tervezett parkolóhelyek előtti szakaszon, nyugati irányban a 326 hrsz,-ú ingatlan kapubehajtója és gyalogos kapuja található, a tervezési szakasz vége után kelet felé pedig a 315 hrsz,-ú ingatlan kapubehajtója helyezkedik el. A tervezett beavatkozások nem érintik a szomszédos kapubehajtókat.

## 4. MŰTÁRGYAK

A tervezett útépitési beavatkozások műtárgyakat nem érintenek.

## 5. KÖRNYEZETVÉDELEM

### *Levegőtisztaság-védelem*

A 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet előírja a levegőminőség védelmének általános szabályait, az alkalmazandó vizsgálati eljárásokat és védelmi övezetek kijelölésének szempontjait. A rendelet 5§ (1) bekezdése alapján tilos a környezeti levegő határértéket meghaladó terhelése.

Az építés alatt kizárólag olyan gépjárművek, munkagépek alkalmazása, üzemeltetése lehetséges, amelyek megfelelnek a mozgó pontforrásokra vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak. A munkagépek, szállítójárművek motorjai feleslegesen nem terhelhetik a környezeti levegőt kipufogógázokkal. Törekedni kell a lehető legkorszerűbb, kis légszennyezőanyag-kibocsátású munkagépek alkalmazására.

Az anyagok beszállításának, illetve a feleslegessé váló építési anyagok elszállításának időszakát a helyi forgalmi adottságok figyelembevételével kell meghatározni. Célszerű a késő délutáni és kora reggeli közúti szállítást kerülni, mert a környező úthálózat forgalmi telítettsége a csúcsóra forgalmak miatt nagy.

Az építés során gondoskodni kell a kiporzás elleni védelemről, az anyagdepóniák és a közutakon történő anyagszállítás esetében is. A szállító járműveket ponyvás takarással kell ellátni. A környező területek beépítettsége miatt állandó jelleggel gondoskodni kell a kiporzás elleni védelemről. Szükséges esetén locsolással kell a pormentesítést megoldani az érintett helyeken.

Az építkezés, tereprendezés során a hulladék égetése tilos.

### *Zajvédelem*

A beruházás során tervezett fejlesztések megvalósítását követően nem keletkezik nagyobb, gépjármű forgalom számára rendelkezésre álló felület. A kiépülő új burkolatok kisebb zajterhelést eredményeznek, mint a jelenlegi rossz minőségű burkolatok. A beruházást követően a zajterhelés későbbi növekedésének megakadályozása érdekében a felújított burkolat jó állapotát folyamatos ellenőrzés és karbantartás mellett fenn kell tartani, ami a mindenkori közútkezelő feladata, kötelessége.

A bontási- és építési munkálatok során az alábbiak miatt keletkezhet környezeti zajterhelés:

- (munka)gépek üzemeltetése;
- rakodási műveletek végzése;
- szállítási forgalom lefolyása.



Az építés körülményeiről, az alkalmazni kívánt technológiákról, stb. a jelen tervfázisban (engedélyezési terv) csak tájékoztató jellegű, a korábbi tapasztalatok, vizsgálatok alapján becsülhető információk adhatók az alábbiak szerint, mivel a beruházás kivitelezője még nem ismert.

A 284/2007. (X. 29.) sz. Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól a 12. és 13. § alatt tartalmazza az építésre vonatkozó előírásokat.

A 27/2008. KvVM-EüM együttes rendelet 2. sz. melléklete adja meg az építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zajterhelési határértékeket. A mindenkor kivitelező köteles az építés alatt az előírásokban előírt, vonatkozó határértékeket betartani.

A 7/2006. (II. 8.) KvVM-GKM együttes rendelettel módosított az egyes kültéri berendezések zajkibocsátásának korlátozásáról és a zajkibocsátás mérési módszeréről szóló 29/2001. (XII. 23.) KöM-GM együttes rendelet rögzíti a kivitelezéskor használatos gépektől származó zajterhelést.

Fentiek alapján jelen tervezési szakaszban javasolt a védendő épületek térségében 1 hónapnál rövidebb építési ütemek megszervezése, a vonatkozó zajterhelési határértékek betartása mellett.

A létesítmények építési munkálatai során szükséges környezetvédelmi intézkedések:

- kizárólag kifogástalan állapotú, megfelelően karbantartott és ellenőrzött (lehetőleg korszerű) gépekkel lehet az építést végezni;
- a gépek a vonatkozó jogszabályokban rögzített határérték alatti kibocsátásúak lehetnek;
- a meghibásodott (csöpögő, stb.) gépeket a munkából azonnal ki kell vonni;
- a szállítási útvonalakat azok teherbírása, állapota alapján kell kijelölni, az érintett lakosság által használt útvonalak legkisebb zavarásával;
- kerülni kell az éjszakai munkavégzést és anyagszállítást;
- a szállítások során elhulló, elszóródó anyagokat lehetőség szerint azonnal fel kell takarítani.

### ***Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás***

Hulladékok keletkezésével túlnyomórészt az építés folyamatában kell számolni, amelyről az érvényben lévő előírásoknak megfelelően gondoskodni kell. (A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény)

Az építés-bontásból adódó hulladékok kezelésének, nyilvántartásának, bejelentésének az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályozásáról szóló 45/2004. (VII.26.) BM–KVVM együttes rendeletben foglaltaknak megfelelően kell történnie. A hatályos jogszabályi előírások alapján ideiglenes tároló, lerakó helyek kialakításával meg kell akadályozni a hulladék szétszóródását, így a környezet esetleges szennyezését.

Az építés időszaka alatt a hulladékok gyűjtése, megfelelő tárolása a mindenkori kivitelező feladata. A fel nem használt építési anyagokat illetve földet el kell szállítani a megfelelő lerakóba. A szállítást és a kezelést kizárólag a megfelelő engedéllyel rendelkező szervezet végezheti. Az építési területet a kiviteli munkák végzése alatt is tisztán kell tartani.

Gondoskodni kell arról, hogy sem a talaj és talajvíz, sem a felszíni vizek ne szennyeződjenek. A veszélyes hulladékokhoz kapcsolódó tevékenységeket a 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően kell végezni. A veszélyes hulladékokat csak engedéllyel rendelkező szállítónak lehet átadni elszállításra.

A kommunális hulladékok elszállítását az adott település kommunális hulladéklerakójába javasolt elszállítani, elhelyezni.

Törekedni kell az építési-bontási munkák során keletkező nem veszélyes hulladék újra felhasználására. A jó minőségű, hasznosítható bontási hulladék elkülönítése érdekében szelektív bontás szükséges.

Az építés befejeztével az építési területet és az ideiglenesen használt területeket (pl. lerakóhelyek, szállítási útvonalak) meg kell tisztítani a hulladékoktól, építési törmelékektől és felesleges építési anyagoktól, majd gondoskodni kell azok elszállításáról.

<i>A hulladék anyagi minősége szerinti csoportok</i>	<i>Azonosító kód</i>	<i>Mennyiségi küszöb (tonna)</i>
Kitermelt talaj	17 05 04	20,0
	17 05 06	20,0
	17 05 07*	20,0
	17 05 08	20,0
Betontörmelék	17 01 01	20,0
Aszfalttörmelék	17 03 01*	5,0
	17 03 02	5,0
Fahulladék	17 02 01	5,0
Fémhulladék	17 04 01	2,0
	17 04 02	2,0
	17 04 03	2,0
	17 04 05	2,0
	17 04 07	2,0
	17 04 11	2,0
Műanyag hulladék	17 02 03	2,0
Vegyés építési és bontási hulladék	17 09 04	10,0
Ásványi eredetű építőanyag hulladék	17 01 02	40,0
	17 01 03	40,0
	17 02 02	40,0
	17 06 04	40,0

Ha az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a fenti táblázatban megadott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 10. §-ban foglalt, alábbi kötelezettségek alól:

*„10. § (1) Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot.*

*(3) Az (1) bekezdés szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építető köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat.”*

Amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége az anyagi minősége szerinti csoportban meghaladja a megadott mennyiségi küszöbértéket, a hulladékot egymástól elkülönítetten kell tárolni a hulladékkezelőnek való átadásig.

Az építés időszakában a munkavégzés helyszínein keletkező kommunális szennyvizeket zárt tartályokban kell gyűjteni, majd gondoskodni kell azok szennyvíztisztító telepre való elszállításáról. A szállítást igazoló dokumentumokat meg kell őrizni.

## **6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

A tervezési terület illetve a tervezett beavatkozás táj- vagy természetvédelmi területet nem érint.

## **7. HÓFÚVÁS ELLENI VÉDELEM**

A tervezett beavatkozások esetén nincs szükség hófúvás elleni tervezésére.

## **8. VÍZELVEZETÉS, CSATORNÁZÁS**

Az Isaszegi út (3103 j. út) mentén tervezett parkolósáv burkolata északi irányba az Isaszegi út burkolata felé lejt. A gyalogos járda a parkolósáv felé lejt. A parkolósáv az útburkolattal azonos hosszúsággal lejt nyugati irányba, az Isaszegi út és a parkolósáv között tervezett süllyesztett szegélysor vezeti le a járdaszakasz és a parkolósáv csapadékvizét. Az Isaszegi út burkolatának szélén meglévő víznyelő aknák vezetnek le a területen keletkező csapadékvizeket a meglévő, zárt csatornába. A meglévő csapadékvíz-elvezető rendszer bővítésére nincs szükség, mert a keletkező csapadékvíz mennyisége nem növekszik jelentősen, az érintett terület csapadékvizeit jelenleg is meglévő rendszer vezeti el.

## **9. VASÚTI ÉS EGYÉB PÁLYÁK, VEZETÉKEK KERESZTEZÉSEI**

A tervezett beavatkozások vasúti és egyéb pályát nem érintenek.

## **10. AZ ÉRINTETT KÖZMŰVEK ÉS AZOK EGYMÁSHOZ VISZONYÍTOTT ELHELYEZÉSE, EGYEZTETÉSEK**

A tervezett beavatkozásokhoz kapcsolódóan nem történik közműkiépítés vagy kiváltás. A bontási és földmű építési munkákat kiemelt figyelemmel és kézi feltárással kell végezni. Esetleges közműfeltárás esetén kizárólag az üzemeltetővel való egyeztetést követően folytatható a munkavégzés.

A tervezési területen található közművek üzemeltetőivel – az E-közmű rendszeren keresztül – történik a közműegyeztetés.

Érintett közműüzemeltetők:

- Vízvezeték - Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
- Csatorna - Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
- Gázvezeték - MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
- Hírközlés - Vodafone Magyarország Távközlési Zrt.
- Hírközlés - DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
- Hírközlés - Invinetwork Kft.
- Hírközlés - Invitech ICT Services Kft.
- Hírközlés - Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
- Elektromos hálózat - ELMŰ Hálózati Kft.

Az építési munkák végzése során szükséges valamennyi érintett közmű üzemeltető által előírt szakfelügyeletet előzetesen megrendelni.

A közmű keresztezéseknél kézi kutatóárkos feltárást kell végezni és meg kell győződni a közművek valós helyzetéről! Amennyiben a közművek valós helyzete eltér a közmű adatszolgáltatásként feljelölt adatoktól, úgy arról a tervezőt értesíteni kell!

A tervezési területen található közművek elhelyezkedését az *A.6. Közmű helyszínrajz* mutatja be.

## **11. VILÁGÍTÁS**

A tervezett beavatkozások nem igénylik a közvilágítási rendszer bővítését, a meglévő közvilágítási hálózat megfelelő.

## **12. ÚTTARTOZÉKOK**

Az építési területen úttartozékok létesítése nem történik.

## **13. AZ ÚTTAL KAPCSOLATOS EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK**

A tervezési területen úttal kapcsolatos egyéb építmény nem létesül.

## **14. AZ IGÉNYBEVEVENDŐ TERÜLETEK**

A tervezett beavatkozások az alábbi ingatlanok területét érintik:

- 70/3 hrsz. országos közút – Isaszegi út (3103 j. út)
- 70/4 hrsz. közterület.

## **15. ÉRINTETT ÉPÜLETEK ÉS EGYÉB LÉTESÍTMÉNYEK**

A tervezett beavatkozások nem érintik épületek és egyéb létesítmények területét. Az Isaszegi út tervezési területén történő gyalogos járda felújítása a szomszédos ingatlan (326 hrsz.) kerítéséhez csatlakozva történik a déli oldalon.

## **16. ÉPÍTÉS ALATTI ÉS UTÁNI FORGALMI REND**

### **Végleges forgalmi rend**

A tervezett kialakítások forgalomtechnikai beavatkozással járnak, szükséges függőleges és vízszintes jelzések létesítése. A csatlakozó útszakaszok forgalmi rendje nem változik.

#### **16.1. Függőleges jelzések**

A tervezett parkolóhelyek elé, az első parkolóállást megelőzően 1 db 'Várakozóhely' KRESZ-táblát kell kihelyezni a helyszínrajznak megfelelően.

A tervezési területen elhelyezendő táblák mérete a e-UT 04.00.11 Útügyi Műszaki Előírás alapján, alkalmazása és elhelyezése az e-UT 04.02.11 Útügyi Műszaki Előírás alapján határozható meg, ennek megfelelően a KRESZ-tábla mérete:

- Négyzet alakú tábla: 600mm x 600 mm.

A táblatartó oszlopok magassága 2,0 m legyen. A kihelyezendő közúti jelző táblák normál (EG) fóliával készüljenek.

## 16.2. Vízsíntes jelzések

A tervezett parkolóhelyeket elválasztó vonalakat burkolati jel felfestése helyett piros színű beton térkő elemekkel kell kirakni, ezáltal biztosítható az elválasztó vonalak tartóssága.

### Építés alatti, ideiglenes forgalmi rend

A kivitelezés alatti ideiglenes forgalomtechnikai tervek elkészítése nem része jelen dokumentációnak. A beruházás megkezdése előtt a kivitelező feladata az építés alatt bevezetendő ideiglenes forgalomtechnika érintett szereplőkkel való jóváhagyatása, szaktervekkel, szakkivitelezőkkel való organizációja.

## 17. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

A tervek EOY koordinátarendszerben készültek, a terveken feltüntetett magasságok Balti alapszinten értendők.

A kivitelezőnek be kell tartania a vonatkozó szabványokban, előírásokban, rendeletekben rögzítetteket, amelyek között a legfontosabbak:

- e-UT 04.00.11 A közúti jelzőtáblák műszaki szabályzata (JTSZ) (A 4/2001. (I.31.) KöViM rendelet, illetve módosításának, a 64/2007. (VII.2.) GKM rendeletnek a melléklete
- e-UT 04.00.15 A közutakon végzett munkák elkorlátozási és forgalombiztonsági szabályzata (A 3/2001. (I.31.) KöViM rendelet melléklete)
- e-UT 04.00.14 A közúti útburkolati jelek szabályzata (ÚBJSZ (A 11/2001. (III.13.) KöViM rendelet, illetve első módosításának, a 46/2001. (XII.20.) KöViM rendeletnek, és második módosításának, a 65/2007. (VII.2.) GKM rendeletnek a melléklete)
- e-UT 04.00.13 A közúti útbaigazítás rendszerének és jelzéseinek követelményei (ÚTIR) (A 40/2001. (IX.23.) KöViM rendelet melléklete)
- e-UT 04.00.12 Közúti jelzőtáblák. A közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményei (JETSZ) (A 83/2004. (VI.4.) GKM rendelet, illetve módosításának, a 84/2004. (VI.4.) GKM rendeletnek a melléklete)
- e-UT 04.03.11 Útburkolati jelek tervezése (ÚBJT)
- e-UT 04.02.11 Közúti jelzőtáblák. A jelzőtáblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése
- e-UT 04.05.12 Közutakon folyó munkák elkorlátozása és ideiglenes forgalomszabályozása
- e-UT 04.03.21 Közúti útburkolati jelek alakja, mérete, színe és elrendezése
- e-UT 04.05.11 A közúti útelzárás, elkorlátozás és forgalomterelés elemei
- e-UT 03.01.11 Közutak tervezése (KTSZ)
- e-UT 03.02.31 A parkolási létesítmények geometriai tervezése (A KTSZ kiegészítése)
- e-UT 06.03.11 Kerékpárutak, gyalogutak és járdák pályaszerkezete
- e-UT 05.01.14 Útépitési zúzottkövek és zúzottkavicsok 2. rész Zúzott kőanyagalmazok út-, pálya- és hídbetonokhoz

- e-UT 05.01.11 Útépitési zúzottkövek és zúzottkavicsok 3. rész Útalapok
- e-UT 05.02.42 Útburkolatok hézagkitöltő anyagai.

Ha a termékre nem vonatkozik követelmény, szabvány, vagy ha a terméket a szokásostól eltérő módon kívánják alkalmazni szükséges előírni a termék adott felhasználási célra való alkalmasságának bizonyítására Építőipari Műszaki Engedély meglétét is.

Az Építőipari Műszaki Engedélyt a 39/1997 (XII. 19.) KTM- IKiM együttes rendelet szabályozza. Jelenleg az Építésügyi Minőségellenőrzési Innovációs Kht. van kijelölve ennek tanúsítására.

A megfelelés igazolás módozatait a 3/2003 (I.25.) BM-GKM-KvVM együttes rendelet szabályozza. A megfelelés igazolása fenti rendelet alapján lehet:

- Megfelelési tanúsítvány,
- Szállító (gyártó, forgalmazó) megfelelési nyilatkozata.

Rögzíteni kell azt is, hogy a munkát érvényben lévő rendelet alapján csak felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező mérnök irányíthatja. A műszaki ellenőrnek a munka megkezdésétől, annak befejezéséig a feladatok szerződésszerű elvégzésének ellenőrzésére rendelkezésére kell állni a helyszínen.

A Vállalkozónak minőségügyi tervet kell benyújtania, amelynek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- mintavételi és minősítési terv,
- alapanyagok megfelelőségét tanúsító vizsgálati jelentések,
- keverékterv,
- technológiai utasítások az eltérő munkafolyamatokhoz.

A minőségügyi terv hivatkozik többek között:

- a kiviteli tervre,
- a megvalósítás folyamat tervére,
- a vonatkozó műszaki szabályozásra, előírásokra.

A minőségügyi tervben meg kell fogalmazni:

- a megvalósítás során elérendő minőségi célokat,
- a minőségi követelmények körét: a szerződésben és a tervdokumentációkban előírt szabályozók és a szervezet által előírt (például a minőségirányítási rendszere által előírt) követelményeket,
- a felelősségi körök konkrét felosztását a projektmegvalósítás különféle fázisaiban,
- az adott technológiai folyamathoz szükséges konkrét erőforrásokat,
- a munkafolyamatok és dokumentumok kialakítását,
- ellenőrzési (geodéziai, labor) programokat,
- helyesbítő és megelőző tevékenységet,
- a követelményeknek való megfelelés igazolásához szükséges dokumentumokat, formanyomtatványokat.

## Technológiai Utasítások (TU)

Az adott technológia alkalmazási, tárgyi, személyi, ellenőrzési feltételeit, feladatait rögzíti. Meghatározza a jellemző paramétereket is.

A TU-kat a műszaki ellenőrzést végző Mérnöknek jóvá kell hagynia a beépítés munkafolyamat megkezdése előtt.

## Az Építési Termék Direktíva

Az Európai Unióban az építőipar számára a legalapvetőbb előírásokat az Építési Termék Direktíva tartalmazza, a benne foglaltak érvényesítése a tagországok számára kötelező.

A direktíva célja, hogy megszüntesse az építési termékek szabad forgalmát gátló akadályokat, csak olyan termék kerülhessen a piacra, amelyek használatra alkalmasak, vagyis olyan tulajdonságokkal rendelkeznek, hogy a felhasználással megvalósított építmény – megfelelő tervezést és kivitelezést feltételezve – teljesítse az alapvető követelményeket. Másképpen fogalmazva megakadályozza olyan termékek forgalomba hozását, amelyek biztonság nélküli, egészségre káros, nem környezetbarát építményeket eredményeznek.

A CE jelölés egységes alkalmazását a 89/106 EGK számú irányelv és a Tanács 93/68/ EGK irányelve írta elő. Ez egy megfelelőség értékelés a forgalomba hozatalról. Ez a direktíva a legsajátosabb, legkomplexebb, mert középpontjában hat követelmény áll, nevezetesen:

- Mechanikai ellenállás, stabilitás
- Tűzbiztonság
- Higiénia, egészség és környezetvédelem
- Használati biztonság
- Zajvédelem
- Energiatakarékosság, hővédelem.

A CE jelölést a gyártó/szállító a megfelelőség tanúsítására adja ki, amelyet megelőz egy tanúsító szervezet megfelelőségi tanúsítási eljárása. Azt is jelenti a CE jelölés, hogy a termék megfelel a harmonizált szabványoknak, megfelel az Európai Műszaki Engedélynek, megfelel harmonizált műszaki specifikációk hiányában olyan nemzeti műszaki specifikációnak, amelyek megfelelnek az alapvető követelményeknek. A CE jelölést magán a terméken, ill. a termékre ragasztott csomagoláson, vagy a kísérő dokumentumon kell feltüntetni. A CE jelölést a termék ellenőrzésével megbízott szerv azonosító száma és az odaítélés éve követi, majd a gyártó neve jön és (vagy) annak azonosítója. A CE jellel ellátott termékek a közösség területén belül szabadon forgalmazhatók és tervezett céljuknak megfelelően szabadon felhasználhatók.

### Mintavétel, minősítés

A mintavételi jegyzőkönyvet sorszámmal kell ellátni. Értékelés a vizsgált paraméter jellemző értékének meghatározása a mért adatokból. Minősítés a mintával reprezentált tétel megfelelőségének megállapítása.

### A minősítés feltételei:

- a minta és mintavétel szabályos volt,
- valamennyi előírt vizsgálat megtörtént értékelhető eredménnyel.



## 18. MUNKAVÉDELMI ÉS TŰZVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Az építkezés során az érvényben lévő munkavédelmi, tűzvédelmi és balesetelhárítási óvórendszabályokat be kell tartani, betartásukért a kivitelező által kijelölt munkavédelmi felelős, illetve az építésvezető személyesen felelős. Biztosítani kell, hogy a munkavégzés ideje alatt mindig legyen a helyszínen munkavédelmi felelős.

Utalva arra, hogy a balesetelhárító előírások mellőzését vagy csökkenését semmi sem indokolja, külön felhívjuk a kivitelező figyelmét az alábbiak pontos betartására:

- A munkahelyek lezárását és kivilágítását előírászerűen meg kell valósítani, a munkaárokban való átjárást kellő módon biztosítani szükséges.
- Földmunkák végzését szűk munkatér esetén kézi erővel írjuk elő.
- Gépi földmunka végzése az építési munkáknál csak olyan helyen lehetséges, ahol más létesítményekben a gépi földmunkából károk nem keletkezhetnek. Ahol a helyi viszonyok miatt ilyen kár előfordulása lehetséges, ott a gépi földmunka végzését feltétlenül mellőzni kell.
- A közművek tényleges helyzetét fel kell tární, fel kell mérni és a tervbe bejelölni. A keresztező közműveket fel kell függeszteni, vagy alá kell támasztani. A munkába vett területen lévő közművezetékek üzemeltetőitől szakfelügyeletet kell kérni, illetve biztosítani.
- Munkát csak munkavédelmi szempontból kioktatott személyzet végezhet, különös figyelemmel, gondossággal, folyamatos műszaki felügyelet és irányítás mellett, megfelelő felszerelések, védőeszközök használatával.
- A munkára vonatkozó részletes munkavédelmi intézkedések megtétele, helyszíni segédlétesítmények készítése, fenntartása, karbantartása a helyi körülmények figyelembevételével a kivitelező feladata.
- Elektromos kábelek közelében csákány vagy bontóvas használata tilos, a munkaárok feltárását ilyen helyeken igen gondos, óvatos felásással kell elvégezni. Különös gondot kell fordítani az építkezés egész ideje alatt elektromos áramütések elkerülésére. A munkahely melletti vezetéknek szakközeg (üzemeltető) útján való áramtalanításáról is gondoskodni kell. Kotró munka esetén külön ellenőrizni kell, hogy elektromos vezeték esetén a kotró és gémje azt az előírt biztonsági övezeten belül meg ne közelítse.

Az építési munkák során a területre szállított, raktározott, felhasználásra kerülő tűzveszélyes anyagokkal kapcsolatban az előírásoknak megfelelő óvintézkedéseket meg kell tenni. A szükséges tűzoltó berendezések és eszközök készenlétéről gondoskodni kell.

Vonatkozó jogszabályok:

- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
- 1996. évi LXXV. törvény a munkaügyi ellenőrzésről
- 2000. évi XXV. törvény a kémiai biztonságról
- 295/2006. (XII.23.) Korm. rendelet az Országos Munkavédelmi és Munkaügyi Főfelügyelőségről
- 5/1993. (XII.26.) MüM rendelet a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról.

Munkahelyek munkavédelmi követelményeivel összefüggő jogszabályok:

- 2/1998. (I. 16.) MüM rendelet a munkahelyen alkalmazandó biztonsági és egészségvédelmi jelzésekről
- 80/1999. (VI. 11.) Korm. rendelet a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről
- 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről
- 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- 3/2003. (III. 11.) FMM-ESzCsM együttes rendelet a potenciálisan robbanásveszélyes környezetben levő munkahelyek minimális munkavédelmi követelményeiről.

Munkaeszközök, gépek munkavédelmi követelményei:

- 14/2004. (IV. 19.) FMM rendelet a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről
- 21/1998. (IV. 17.) IKIM rendelet a gépek biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról.

Egyéni védőeszközök követelményeiről kiadott jogszabályok:

- 65/1999. (XII. 22.) EüM rendelet a munkavállalók munkahelyen történő egyéni védőeszköz használatának minimális biztonsági és egészségvédelmi követelményeiről
- 2/2002. (II. 7.) SzCsM rendelet az egyéni védőeszközök követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról
- 13/2004. (IV. 19.) FMM rendelet az egyéni védőeszközök megfelelőségét vizsgáló, tanúsító, ellenőrző szervezetek kijelölésének részletes szabályairól és az Európai Bizottságnak, illetőleg az Európai Unió tagállamainak való bejelentéséről, valamint a kijelölési eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjról.

Anyagmozgatással, közlekedéssel összefüggésben kiadott munkavédelmi tárgyú jogszabály:

- 2/1972. (I. 25.) KPM rendelet a Közlekedési Balesetelhárító és Egészségvédő óvórendszabály IV. (Anyagmozgatás és tárolás) fejezetének kiadásáról.

Építés, hegesztés, vas- és fémipari szerelés, emelőgép, ipari alpin technika speciális – munkavédelem tárgyú – jogszabályai:

- 31/1995. (VII. 25.) IKM rendelet a Vas- és Fémipari Szerelési Biztonsági Szabályzat kiadásáról
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 47/1999. (VIII. 4.) GM rendelet az Emelőgép Biztonsági Szabályzat kiadásáról
- 4/2002.(II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- 11/2003. (IX. 12.) FMM rendelet az ipari alpin technikai tevékenység biztonsági szabályzatáról

- 143/2004. (XII. 22.) GKM rendelet a Hegesztési Biztonsági Szabályzat kiadásáról
- 135/2005. (VII. 14.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos adatszolgáltatásról

Tűzvédelem:

- 47/2004. (III. 18.) Korm. rendelet egyes környezetvédelmi jogszabályok módosításáról
- 4/2004. (IV. 7.) KvVM-ESzCsM-FVM együttes rendelet a légszennyezettség határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.)KöM-EüM-FVM együttes rendelet módosításáról
- 43/2004. (IV. 26.) ESzCsM-KvVM együttes rendelet az egyes veszélyes anyagokkal, illetve veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes tevékenységek korlátozásáról szóló 41/2000. (XII. 20.) EüM-KöM együttes rendelet módosításáról
- 7/2004. (IV. 27.) KvVM rendelet a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 17/2001. (VIII. 3.) KöM rendelet módosításáról.

# TERVEZŐI NYILATKOZAT

A tervezett létesítmény megnevezése:

**2119 Pécel, „Az Isaszegi úton és a Maglódi, valamint a Hősök útján parkolótervezési feladatok ellátása”**

**1. rész: Isaszegi úti parkoló tervezése**

Tervfajta: **Egyesített engedélyezési- és kiviteli terv**

Az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű és eseti hatósági előírások, szabályzatok, az országos (MSZ) és ágazat szabványok, műszaki előírások követelményeinek.

A tervben meghatározott beruházás létesítményeinek adatai az építészeti- és egyéb vonatkozó szaktervekben foglalt előírásokkal együtt érvényesek!

Budapest, 2024. április 30.

.....  
Csizmár Robin  
felelős tervező  
KÉ-T, 01-11677

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

H. melléklet

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/58913/2024

2024.07.18

**PÉCEL**

Szektor: 34

**Belterület 14 helyrajzi szám**

2119 PÉCEL Ráday Gedeon tér 1.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett áruháza, üzlet és gazdasági épület, udvar

0	2198	0.00	
---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 67797/2016.12.21

Terheli a PÉCEL Belterület 18 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog az ingatlan vázrajz szerinti természetben meghatározott 208 m2 területű részére.

**II R É S Z**

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51436/4/2016.07.11  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 70867/2007.11.29  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: MECSEK ÉLELMISZER ÉS VEGYIÁRU KERESKEDELMI ZRT.  
cím: 7623 PÉCS Megyeri út 59.  
törzsszám: 10586138

**III R É S Z**

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 42735-3/2007. 2007.03.26

Önálló szöveges bejegyzés az 58354/2006.10.02. számú kérelem és a 42735/2007.03.26 számú kérelem rangsora megcserélve.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 51436/4/2016.07.11

eredeti határozat: 60811/2/2011.09.13  
Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 167 250 000 FT, azaz egymilliárd-százhatvanhétmillió-kétszázötvenezer FT összeg erejéig, az okiratban írt jogviszony biztosítására.  
A jogviszonyba adósként belép: COPÉ Zrt. ( Székhely: 7623 Pécs, Megyeri út 59.), A III/17. sorszám alatti eredeti bejegyzés rangsorában.  
jogosult:  
név: RAIFFEISEN BANK ZRT. törzsszám: 10198014  
cím : 1133 BUDAPEST Váci út 116-118.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/58913/2024

2024.07.18

**PÉCEL**

Szektor: 34

**Belterület**

**14 helyrajzi szám**

---

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

---

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 51436/4/2016.07.11

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés során a 14 helyrajzi számú ingatlanból 555 m2 nagyságú terület a 18 helyrajzi számú ingatlanhoz került átjegyzésre.

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 67797/2016.12.21

Önálló szöveges bejegyzés az I/2. sorszám alatt bejegyzett átjárási szolgalmi jog gyakorlása a PÉCEL, belterület 18 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosait illeti meg.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 60136/2019.10.25

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerinti jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/19.

jogosult:

név: RAIFFEISEN BANK ZRT. törzsszám: 10198014

cím : 1133 BUDAPEST Váci út 116-118.

---

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

---

TULAJDONI LAP VÉGE

---

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

5. melléklet

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/55252/2024

2024.07.05

**PÉCEL**

Szektor: 53

**Belterület 19/7 helyrajzi szám**

2119 PÉCEL Baross utca 5.

**I R É S Z**

## 1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett vásártér

0

4430

0.00

**II R É S Z**

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10  
eredeti határozat: 46453/2001.06.27  
jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 36007/2000/1998.04.28  
jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1  
törzsszám: 15730538

**III R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 19 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

## 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

## 7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45465/3/2019.05.17

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés során a 19/7 hrsz.-ú ingatlanból 117 m2 nagyságú terület a 19/4 hrsz.-ú ingatlanhoz átjegyezve.

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

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

6. melléklet

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/55254/2024

2024.07.05

**PÉCEL**

Szektor: 53

**Belterület 70 helyrajzi szám**

2119 PÉCEL Isaszegi út 70 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett közterület

0

1.9687

0.00

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41273-4/2005.04.14

Egyéb

vagyongkezelői jog bejegyzés iránti kérelme elutasítva.

jogosult:

név: KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT törzsszám: 15329358

cím : 1024 BUDAPEST Lövház utca 39.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71055/2009.12.23

Vezetékjog

4129 m2 területre, a VMB-73/2009. engedélyszámú, 2073 Gödöllő-Rákoscsaba-EP 20 kV-os

légvezetés javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 77067/2011.12.23

Vezetékjog

2973 m2 nagyságú területre a VMB-225/2011. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 2.sz.

vezetékrendszer (20673) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 53680/2012.06.11

Vezetékjog

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/55254/2024

2024.07.05

**PÉCEL**

Szektor : 53

**Belterület** 70 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról

---

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

---

TULAJDONILAP VÉGE

---