



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0 / 462-23/2025.

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

Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2025. október 30-ai rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a Pécel, belterület 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával, az Ingatlan bérletére, illetve tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan (1. melléklet).

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Lk-SZ/9 építési övezetben (kisvárosias lakó építési övezet) van, és a HÉSZ 36. § (1)–(3) bekezdése értelmében ebben az övezetben nem helyezhető el nevelési, oktatási rendeltetésű épület, ezért szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

Az Ingatlan beépíthetőségére vonatkozó fő paramétereket a HÉSZ 37. § (5) bekezdése rögzíti, miszerint az építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető. Az övezet beépítési határértékeit a HÉSZ 2. mellékletének 1.1. táblázatának 10. sora tartalmazza, mely alapján a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2000 m², szélessége 18 m, a beépítési módja szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett és terepszint alatt is 40 %, a legkisebb zöldfelület 30 %, a legnagyobb épületmagasság 7,5 m, a szintterületi mutató 0,7. Ezen előírásoknak jelenleg az Ingatlan megfelel.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdésének a)–d) pontjai értelmében a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A településrendezési eszközök (így pl. a HÉSZ) eseti módosításához a TTr.-ben meghatározott eljárási szabályok figyelembevételével, az időben leggyorsabban lefolytatható eljárási típus, az egyszerűsített eljárás alkalmazása javasolt, az alábbi jogszabályi felhatalmazással élve:

A TTr. 68. § (1) bekezdésében foglaltak alapján:

„A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

- a) készítése vagy módosítása esetén, ha
- aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
- ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy
- b) módosítása esetén, ha
- ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,
- bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan övezeti előírásainak kiegészítése tekintetében a HÉSZ módosítására kerül sor, ezért célszerű ugyanezen módosítás során a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása is. A magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosításával a Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatósága a HÉSZ-nek megfelelő lesz, így a terület tulajdonjogának rendezése is megvalósítható.

Jelen előterjesztés sürgősséggel való megtárgyalását az indokolja, hogy a Képviselő-testület a 2025. október 27-ei rendkívüli ülésén határozott a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése ügyében, így jelen előterjesztés csak a 2025. október 30-ai rendes képviselő-testületi ülés kiküldési határidejét (2025. október 22.) követően készülhetett el, illetve kerülhet kiküldésre. A Gesztenyés Tagóvoda végleges elhelyezését szolgáló ingatlan HÉSZ előírásainak való megfeleltetése érdekében rövid időn belül dönteni kell a HÉSZ módosításának megindításáról.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megindítja az alábbi 2 részfeladatra vonatkozóan:

aa) a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon elhelyezhető rendeltetések kibővítése érdekében,

ab) a 2119 Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében, a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosításának tekintetében;

b) a HÉSZ módosításának a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le;

c) a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésének megfelelően a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja;

d) felhatalmazza a polgármestert, hogy a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést aláírja.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal

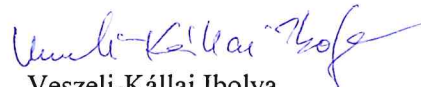
Pécel, 2025. október 29.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozat
2. főépítési feljegyzés (egyben a határozati javaslat melléklete is)
3. szöveges kivonatok a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletről
4. térképi kivonatok a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletről
5. táblázatos kivonat a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletről
6. helyszínrajzok
7. tulajdoni lapok
8. változási vázrajz a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan megosztásáról

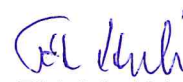
Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László jegyző

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

1. melléklet

KIVONAT

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

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete név szerinti szavazással 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

394/2025. (X. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) megállapodást (a továbbiakban: megállapodás) köt a HAROYÁL Export-Import Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2119 Pécel, Laury liget 1., képviseli Aszódi Csaba ügyvezető), a Pécel belterület 4064/2 hrsz.-ú ingatlan bérletére, illetve tulajdonjogának adásvétel útján való megszerzésére. A Képviselő-testület az ingatlant – az Önkormányzat tulajdonába kerülését követően – a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület a megállapodással kapcsolatos bérleti díj, illetve vételár összesen 764,4 M Ft pénzügyi fedezetét a következők szerint biztosítja a 2026., 2027., 2028. és 2029. évek tekintetében:

- 2026. évben: bruttó 42.600.000 Ft (bérleti díjra)
- 2027. évben: bruttó 73.800.000 Ft (bérleti díjra)
- 2028. évben: bruttó 615.000.000 Ft (vételárra)
- 2029. évben: bruttó 33.000.000 Ft (vételárra)

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jegyző útján gondoskodjon a fenti összegek fedezetének tervezéséről a 2026-2029. évi önkormányzati költségvetési rendeletek összeállításakor.

A Képviselő-testület a vételár pénzügyi fedezetének biztosítása érdekében felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes ingatlanok elidegenítése érdekében, illetve azokat döntéshozatal céljából terjessze be a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező tartalommal elfogadja a megállapodást, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal, a megállapodás aláírására 2025. november 11., a pénzügyi fedezet tervezésére 2026. február 15., 2027. február 15., 2028. február 15., 2029. február 15., az ingatlanértékesítés előkészítésére 2026. március 31.

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan

Módosítási igények:

1 részterület: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 389/2025. (X. 17.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával folytasson tárgyalásokat a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából (1. melléklet). Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban Ingatlan) tulajdonosával az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Lk-SZ/9 építési övezetben van, mely övezeti besorolás szerint ebben az övezetben nem helyezhető el nevelési, oktatási épület, ezért szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

2. részterület:

A Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása is szükséges.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben meghatározott tartalommal szükséges elkészíteni Pécel Város rendezési tervének (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A rendezési terv jelen módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennek megfelelően nem szükséges a biológiai aktivitás érték számításának bemutatása sem.

A módosítás során településrendezési szakági munkarész elkészítése szükséges.

Javasolt tartalmi elemek:

1. A tervmódosítás célja
2. Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció (Szakági javaslatok: Településrendezési javaslatok)

Tahitótfalu, 2025. október 28.



Károlyfi Levente
települési főépítész

(5) A történeti településrészben, a településközpont területén haszonállat tartására szolgáló építmény, építményrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől számított legalább 10 m-es védőtávolság megtartásával építhető.

30. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

34. §

A település - külön előírásban meghatározott katasztrófavédelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített – katasztrófa-elhárítási, védelmi tervének előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

35. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lk jelű kisvárosias lakó építési övezet,
- b) Lke jelű kertvárosias lakó építési övezet,
- c) Lf jelű falusias lakó építési övezet,
- d) Vt jelű településközponti vegyes építési övezet,
- e) Vi jelű intézményi építési övezet,
- f) Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet,
- g) Üh jelű üdülő területek építési övezet,
- h) Keü jelű különleges egészségügyi építési övezet,
- i) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet,
- j) Ktt jelű különleges tájképi tanyás építési övezet,
- k) Kre jelű különleges rekreációs építési övezet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetek övezeti előírásait a 2. melléklet tartalmazza.

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. §

(1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2)²³ Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

²³ A 36. § (2) bekezdése a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

(3)²⁴ Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések - kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik - nem helyezhetők el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.

33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. §

(1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a 2. melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhetők, figyelembe véve a 30. és 31. § rendelkezéseit.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

- a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;
- b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.

(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.

(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(7)²⁵ Az Lk-Z/12 építési övezetekben:

- a) a 36. §-tól eltérően különállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető;
- b) az építési övezet területén melléképület elhelyezhető;
- c) az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el;
- d) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkerti határvonala nem kötelező építési vonal;
- e) a Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhetők el a 36. §-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.
- f) különálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek számít, amelynek a közterületre merőleges oldal határának hossza kisebb, mint 40 méter;
- g) a 30. § és a 32. § előírásaitól eltérően:

24 A 36. § (3) bekezdése a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2025. (VI. 2.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

25 A 37. § (7) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

6. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

9. §

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.
- (2) A lakó, vegyes és különleges övezetekben a magánút szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 10 m, 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12 m, a szükséges közművezetékek, a térvilágítás és a felszíni vízelvezetés biztosítása és legalább egyoldali fasor létesítése mellett.
- (3) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút szélessége legalább 14 m.
- (4) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút szélessége legalább 14 m.
- (5) Minden magánútról kiszolgált telek esetében biztosítani kell a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését.
- (6) A magánút szélessége legalább a 9. § (2) bekezdése szerint alakítandó ki, annak érdekében, hogy a biztonságos közlekedés feltételei és a szükséges közművezetékek, magánvezetékek elhelyezése biztosítható legyen.

Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kisvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	ter- ep- szin- t al- att			
2.	Lk-SZ/1	600	18	szabadon álló	50	50	20	7,5	*1,3
3.	Lk-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	7,5	0,75
4.	Lk-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	5,0	0,8
5.	Lk-I/4	200	18	ikres	40	40	30	6,0	0,7
6.	Lk-Z/5	200	10	zárt sorú	60	60	20	6,5	0,8
7.	Lk-SZ/6	1000	18	szabadon álló	60	80	20	10,0	2,0
8.	Lk-O/7	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,5
9.	Lk-SZ/8	800	10	szabadon álló	45	45	20	12,0	*1,0
10.	Lk-SZ/9	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7
11.	Lk-SZ/10	2000	18	szabadon álló	60	80	30	11,5	*2,0
12.	Lk-SZ/11	500	18	szabadon álló	40	40	30	6,0	0,7
13. ⁴⁰	Lk-Z/12	300	10	zárt sorú	50	50	25	6,5	0,8
14.	Lk-SZ/13	2000	---	szabadon álló	40	30	20	10,0	2,4

* terepszint fölötti érték

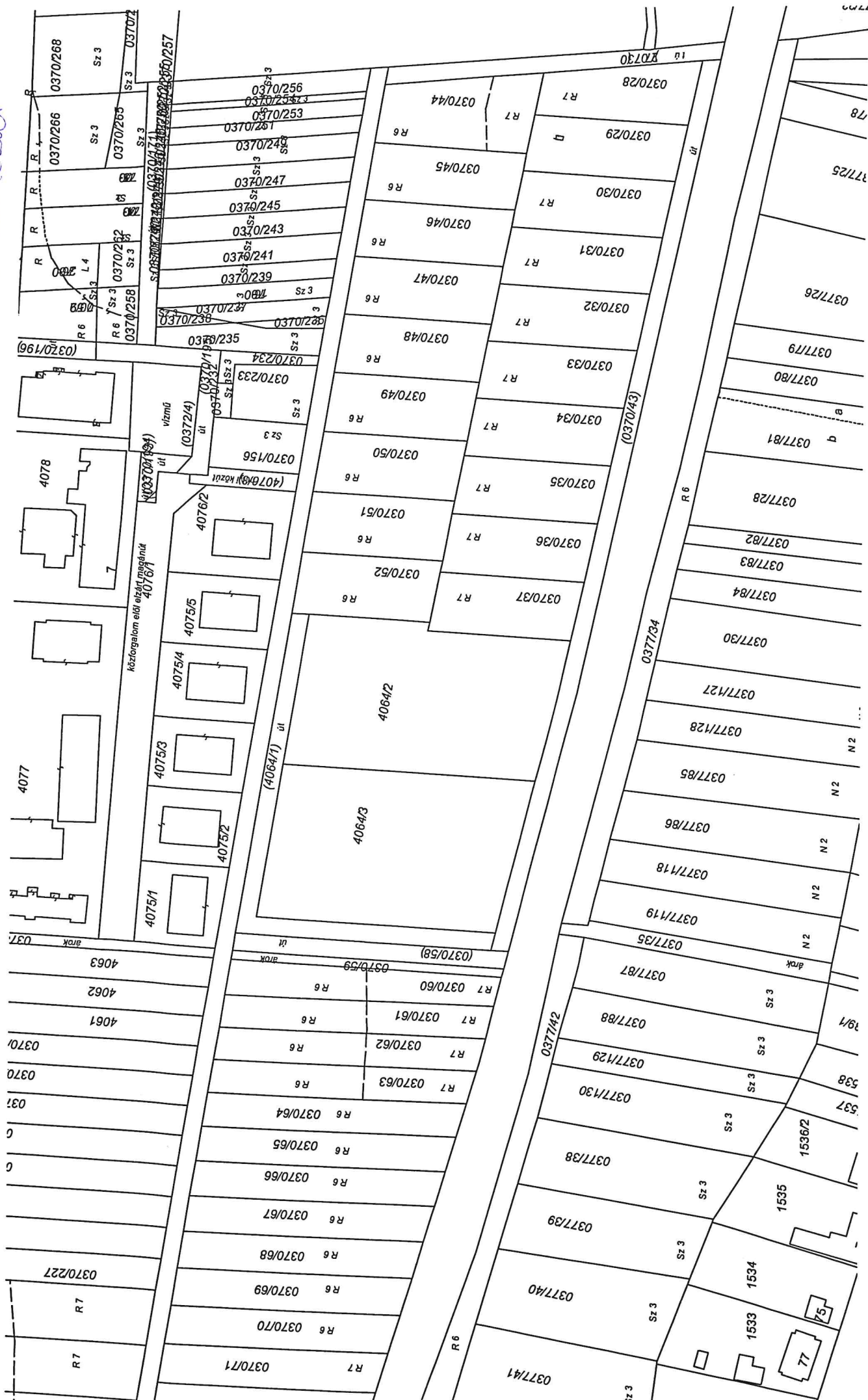
1.2.⁴¹ Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöld felület (%)		legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató

40 A 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 13. sorát a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

41 A 2. melléklet 1.2. pontja a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2023. (X. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

6. melléklet







Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251016/425271
2025.10.16

Oldal 1/2

Pécel
Belterület, 4064/2 helyrajzi szám

Pécel, Belterület, 4064/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 230822/2025.05.07			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar /2 lakás/	0	4422	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 221421/2020/2019.12.19			
Vízvezetési szolgalmi jog				
Terheli a(z) PÉCEL belterület 4064/3 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 221421/2020/2019.12.19			
Vízvezetési szolgalmi jog				
Illeti a(z) PÉCEL belterület 4075/4 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezetési szolgalmi jog				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 221421/2020/2019.12.19			
Csatornavezetési szolgalmi jog				
Illeti a(z) PÉCEL belterület 4064/3 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatornavezetési szolgalmi jog				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 231932/3/2020.06.10			
Csatornavezetési szolgalmi jog				
Illeti a(z) PÉCEL belterület 4075/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Csatornavezetési szolgalmi jog				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 235893/2024.07.08			
Vízvezeték-átvezetési szolgalmi jog				
Illeti a(z) PÉCEL külterület 370/198 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezeték-átvezetési szolgalmi jog				
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 235893/2024.07.08			
Szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog				
Illeti a(z) PÉCEL külterület 370/198 hrsz-ú ingatlant terhelő Szennyvízcsatorna-átvezetési szolgalmi jog				

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 237514/2023.08.11
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: adásvétel
	Név: HAROYÁL EXPORT-IMPORT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
	Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Laury liget 1.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44938/2/2016.05.09
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekalakítási eljárás során a 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073 hrsz-ú ingatlanokból keletkeztek a 4064/1, 4064/2, 4064/3 hrsz-ú ingatlanok.



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251016/425271
2025.10.16

Oldal 2/2

Pécel
Belterület, 4064/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 221421/2020/2019.12.19
	Önálló szöveges bejegyzés
	Terheli az ingatlan 75 m2 nagyságú területére vonatkozóan I/2. sorszám alatt bejegyzett, a PÉCEL, belterület 4046/3 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosait megillető vízvezetési szolgalmi jog.

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



2119 PÉCEL, HATÁR ÚT . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Pécel, Belterület, 1460/10

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 242831/2022.08.17				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	502	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv., 42203/1992.10.14 Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53258/2012.06.11				
	Vezetékjog				
	102 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetérendszer (20749) javára Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 226291/2022.02.22				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása megtörtént				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 242831/2022.08.17				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekhatár rendezés során a 1460/10 hrsz-ú ingatlanból 24 m2 nagyságú terület a 4126/1 hrsz.-ú ingatlanhoz átjegyezve				

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1460/10 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Munkaszám: 117/2023

$$M = 1:1000$$

Változás előtti állapot										Változás utáni állapot										Megjegyzés
Hrsz	Alfésztlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alfésztlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok								
	Jel	műv. égs	Mín.o.				Jel	műv. égs	Mín.o.											
1460/10	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14							
	kivett helyi közút			0.0502	-	1460/11	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0074	-									
						1460/12	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0069	-		Nyitólsg 13 m ² -re (M03-5620/12) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/13	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0065	-		Vasútsg 14 m ² -re (M03-5620/13) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/14	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0061	-		Nyitólsg 14 m ² -re (M03-5620/14) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/15	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0044	-		Vasútsg 11 m ² -re (M03-5620/15) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/16	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0046	-		Vasútsg 11 m ² -re (M03-5620/16) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/17	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0042	-		Vasútsg 11 m ² -re (M03-5620/17) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/18	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0043	-		Vasútsg 11 m ² -re (M03-5620/18) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
						1460/19	kivett közforgalom elől elzárt magánút			0.0058	-		Nyitólsg 17 m ² -re (M03-5620/19) Jogtul: Emd Házast Elaszt Kt. (1132 Budapest, Václav 72-74.)							
Össz.:										0.0502										

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

637301|2023

E-17/2023
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
keletrésztől származó egy évig hatályos.

Pócel, 2023.10.22.

Készítő: Földmérés ig. száma: 6927/2015

Göddöllő, 2023. 19 hó 23 nap

Minőségért tanusító:
Ing. rend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: 10302

P.h. Záradékoló:
Inq. rend. min. száma:/.....

