AZ ÖNKORMÁNYZAT JAVASLATAI AZ ÚJ TÍPUSÚ TELEPÜLÉSTERVEKHEZ

A szövegben előforduló rövidítések:

TÉKA: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
TKR: Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településképének védelméről szóló 1/2026. (I.27.) önkormányzati rendelete
HÉSZ: Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII.21.) önkormányzati rendelete
MaTrT.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény
419/2021. Korm. Rendelet: A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

	kérelem leírása	főépítész megjegyzése, indoklása, véleménye	tervező véleménye	döntés
1.	Az Mk/1 és Mk/2 jelű övezetek összevonása egy övezetté, amelyben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m2, a beépíthető legkisebb telekméret pedig 3000 m2	E két övezet jellegre teljesen azonos, sűrűn keverednek a szőlőhegyeken, gyakori, hogy az övezethatár egyetlen telket vagy egy-két telekből álló telekcsoportot fog körbe. Ez erősen korlátozza a telekalakításokat, beszűkül a tulajdonosok mozgástere. Véleményem szerint az azonos adottságokkal bíró egybefüggő területeknek egy övezetet kell alkotniuk, az ilyen szintű fragmentáció nem indokolt. Az Mk/1 jelű övezetbe az 5000 m2 alatti telkek lettek besorolva, az Mk/2-be az 5000 m2 felettiek. Mk/1-ben a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekméret egyaránt 3000 m2, Mk/2-ben 5000 m2. Ha az összevont övezet kialakítható legkisebb telekméretét 5000 m2-ben, a beépíthető legkisebb telekméretet pedig 3000 m2-ben határozzuk meg, akkor az új övezet sem beépíthetőség, sem a telkek felosztható sága szempontjából nem lesz sem szigorúbb, sem engedékenyebb, mint a jelenlegi szabályozás. A telekméreteken kívül csak a beépíthető telek legkisebb szélességében különbözik a két övezet (ez ritkán mérvadó), illetve a beépítettség maximumában, de ez egy már folyamatban lévő módosítási eljárás keretében egységesítve lesz.		
2.	Az Mk/4 jelű övezet megszüntetése a szabályozási tervlapon	Az övezeti jel tévesen került a szabályozási tervlapra, nem tartoznak hozzá szöveges övezeti előírások, a helyi építési szabályzatban nem szerepel.		
3.	A Tk/1 jelű övezet megszüntetése a szabályozási tervlapon	Az övezeti jel tévesen került a szabályozási tervlapra, nem tartoznak hozzá szöveges övezeti előírások, a helyi építési szabályzatban nem szerepel.		
4.	A beerdősült mezőgazdasági területek erdő övezetbe sorolása	Az erdővel határos, kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek között számos olyan található, amelyet sok év óta nem művelnek, és az erdő kiterjedt rájuk, vagy a beerdősülés köztes fázisában vannak (bozót, több-kevesebb fával). Ezen telkek többsége beépíthető, azzal a feltétellel, hogy a telek 80%-án szőlőművelés folyik. Bár a Nemzeti Parknak elviekben lehetősége van ezeket az erdőket megvédeni a kivágástól, mégis célszerű tiszta helyzetet teremteni a szabályozásban, és egyértelművé tenni, hogy ezek a fajgazdag élőhelyek megőrzendők, és nem kívánatos, hogy a helyüket vegyszerigényes monokultúra foglalja el.		

5.	A támfalépítés szigorúbb szabályozása: 15%-os lejtés alatt támfal nem építhető. 15-25%-os lejtésnél legfeljebb 1 méter, 25% feletti lejtésnél legfeljebb 1,5 méter magas támfal építhető és a terepszint függőleges értelemben legfeljebb ugyanilyen mértékben változtatható meg. Támfal csak köz- vagy magánút kialakítása, épület megközelítése érdekében, vagy az épülettől 5 méternél közelebb építhető.	Több támfal épült az utóbbi időben a szőlőhegyeken, amelyek látványos, súlyos tájsebek, és eszköztelenek vagyunk velük szemben, részben mert túl sokat enged a jelenleg érvényben lévő szabályozás, részben mert az építéshatóság által előírt szabályossá tétel túl könnyen kikerülhető hozzátöltéssel, amit aztán az eljárás lezárultával eltávolítanak. Gyakran azért építenek támfalakat, hogy vízszintes zöldfelületeket (pázsitot, szabadidőkertet) hozzanak létre, ami a tájképi és természetvédelmi szempontú közérdekkel ellentétes. Olyan korlátozást kell felállítani, ami nem akadályozza a telek rendeltetésszerű használatát, tehát a mezőgazdasági (remélhetően hamarosan már nem csak szőlő-) művelést, a termények feldolgozását, és ésszerű, szerény mértékben lehetőséget nyújt rekreációs tevékenységekre is, például egy kisebb, asztallal és székekkel berendezett terasz kialakítható. Azonban a telek nagyobb léptékű kertvárosias használata (focizás vízszintes gyepen) nem megengedhető, és a természetes lejtés csak a feltétlenül szükséges mértékben változtatható meg.		
6.	A HÉSZ 3.§-ból (fogalommeghatározások) kérjük törölni a 7., 9. és 16. számú meghatározásokat (kerti építmény, melléképület, terepszint alatti beépítettség mértéke).	A kerti építmény fogalma szükségtelenül bonyolulttá teszi a szabályozást, az épület, építmény és műtárgy fogalomhármas elegendő. Egyébiránt pedig mindhárom fogalmat a TÉKA definiálja.		
7.	Törlendő a HÉSZ 24.§ (3) bekezdése: "Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető."	A HÉSZ-be változtatás nélkül beemelendő TKR a szerelt kéményt a törlendő bekezdésnél szélesebb körben tiltja (közterületről látszó módon nem helyezhető el).		
8.	Törlendő a HÉSZ 25.§ (1) bekezdése: "Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül: a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető, b) napenergia hasznosító berendezés a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető. c) napenergia hasznosító berendezés telepítését, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén max 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki."	A TKR 10.§ (4) bekezdése szabályozza a napelemek, napkollektorok elhelyezését, a TKR 12.§ (10), 13.§ (4), 15.§ (9) bekezdései pedig a légkondicionáló berendezések kültéri egységeinek elhelyezését (a HÉSZ-nél szigorúbban).		
9.	Törlendő a HÉSZ 27.§-a: "Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a Településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet rögzíti."	A HÉSZ és a TKR egybeolvadásával a hivatkozás értelmét veszti.		
10.	A HÉSZ 28.§ (1) bekezdése: "Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telekrész övezetbe eső területének megfelelően." kiegészítendő az alábbi pontosítással: "Épületelhelyezés csak akkor lehetséges, ha az érintett telekrész önállóan kielégíti a minimális beépíthető telekméretet."	Az előírás nem ad egyértelmű eligazítást arra, hogy az említett esetben a minimális beépíthető telekméretet hogyan kell figyelembe venni.		
11.	A HÉSZ 28.§ (2) bekezdése törlendő: "Új beépítésű területeken - egyéb szabályozás hiányában - az előkert mélysége 5 m."	Ismétlés; tartalmilag megegyezik a HÉSZ 29.§ (4) bekezdésével.		
12.	A HÉSZ 29.§ (1) bekezdése törlendő: "A Szabályozási terveken szereplő építési övezeti, övezeti jelekben a „K" jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti."	A szabályozási terveken szereplő övezeti jelekben K betű csak az övezet nevének rövidítéseként szerepel, pl. Gksz-ben "kereskedelmi", K-T-ben, K-BMÜ-ben "különleges".		

13.	A HÉSZ 29.§ (4) bekezdésében: "Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben - amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik - az előkerti építési határvonal a telekhatártól számítva: a) lakóövezetek esetében: 5 m; b) gazdasági övezetek esetében: 10 m; c) egyéb övezet esetében: 5 m." az építési határvonal helyett az építési vonal kifejezést kérjük használni.	Az építési határvonal egy minimális távolságot jelöl a telekhatártól, az építési vonal viszont kötelező távolságot (minimális és maximális egyben). Ha csak határvonalat határozunk meg, akkor - a HÉSZ azon rendelkezéséből következően, miszerint a már részben beépített utcaszakasz esetén az előkerti építési vonalnak a kialakult állapothoz kell igazodnia - az első ház építője határozza meg az egész utca építési vonalát, ami lehet akár 30 méter is.		
14.	A HÉSZ 29.§ (7) bekezdése."Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m." így módosuljon: „Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m, azzal, hogy a 3 méteren belül álló, jogszerűen vagy 10 évnél régebben épült épület telekhatártól való távolsága oldalkerti építési határvonalként vehető figyelembe."	A gyakorlatban lehetetlen helyzeteket teremt, hogy a nyeregtetős épület, ha belelóg az oldalkertbe, nem folytatható természetes módon, a nyeregtető meghosszabbításával.		
15.	A HÉSZ 30.§ (1) bekezdése törlendő: "Épületek elhelyezése: már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és hátsókert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni."	Az előkert tekintetében ismétlés, a 29.§ (3) bekezdése ugyanezt mondja, a hátsókert esetében pedig hiba a kialakult állapotot követni, mert az általában sokkal több, mint a TÉKA által előírt 6 méter, és ez lehetetlen helyzeteket eredményezhet a gyakorlatban.		
16.	A 32.§ (5) bekezdése törlendő: "Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia."	Ismétlés: a 29.§ (3) bekezdése ugyanezt mondja.		
17.	32.§ (7) bekezdés törlendő: "Kialakult teleknagyság út szabályzás következtében a beépíthető teleknagyság alá csökken, a telek akkor is beépíthető, de a csökkent területnagysággal kell a beépíthetőség nagyságát meghatározni."	Beépíthető minimális telekméretet csak külterületen ad meg a HÉSZ, ahol út kialakítása elképzelhető akár egy telek kettévágásával is, minek következtében akár felére is csökkenhet a telekméret, aminek a beépítése nem indokolt. Ezen felül nem könnyű megállapítani, hogy egy telek mérete mikor és minek következtében csökkent a beépíthető méret alá. Ezt a kiskaput érdemes bezárni.		
18.	A 38.§ tetőtéri ablakok mennyiségéről szóló (2) bekezdése törlendő.	A TKR szabályozza.		
19.	A 48.§ (6) bekezdés törlendő: "Temető terület építési övezeteinek területén - kivéve a 0126 hrsz.-ú telken elhelyezkedő kegyeleti parkot - településszerkezeti (kegyeleti) okokból a kerítés 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,00 m közötti magasságú lehet. A kerítés belső oldalán védőfásítást kell telepíteni."	Nem indokolt.		
20.	A 42.§ (4) és (5) bekezdése cseréljen helyet.	A Vt/2 jelű övezetre vonatkozó előírások egy blokkban kell hogy legyenek, máskülönben borítékolható, hogy a később következő figyelmen kívül lesz hagyva.		
21.	Az 56.§ (8) bekezdést kérjük törölni: "Mezőgazdasági területek övezeteiben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el."	Mezőgazdasági területen elhelyezhető egy épület és egy pince. Az épülethez csatlakozóan lehet építeni fedett teraszt is. Véleményem szerint egyéb építmény nem indokolt.		

22.	A Kb-Rek/1 övezet beépítési paramétereit kérjük felülvizsgálni.	A Kb-Rek/1 jelű rekreációs övezetben 10%-os a legnagyobb megengedett beépítettség. Az övezetbe tartozó egyetlen telek egy több, mint 4 hektáros szántó, teljesen beépítetlen. A szabályozás által megengedett épületvolumen azonban nem realizálható, mert egy közelmúltbeli jogszabályváltozás eredményeképpen védett természeti területen nem építhető be a szántó művelési ágú terület. Az ügyben egyeztetés történt a Nemzeti Parkkal és az állami főépítésszel. A szántó művelési ág megváltoztatását az egész területre vonatkozóan nem támogatják, azonban a falusias lakóövezet folytatásában egy kisebb részen talán keresztülvihető. A szabályozás újragondolása szükséges a tulajdonosok bevonásával. Véleményem szerint a tulajdonosok számára a felsőbb szintű jogszabály megváltozása olyan mértékű vagyonvesztést jelent, aminek a lehetőség szerinti kompenzálása, például néhány lakótelek kialakításával, támogatható. A lakótelkek kialakítása szerves folytatása lenne a falusias beépítésű utcának, és ezekre nagy lakossági igény mutatkozik. (2016 és 2023 között Vk központi vegyes terület (?!) volt, 20%-os beépítettséggel, 4,5 méteres épületmagassággal.)		
23.	Kérjük levenni a szabályozási vonalat minden olyan esetben, ahol épületen megy keresztül, illetve ahol kőkerítés elbontásával járna a szabályozás végrehajtása.	Az épületek elbontása nem reális forgatókönyv, ellenben a szabályozási vonal megköti a tulajdonosok kezét. A kőkerítések értékes elemei a faluképnek.		
24.	A 0103/9 helyrajzi számú földrészlet északkeleti részén, a Templom utca mentén kérjük megvizsgálni lakótelkek kiszabályozásának lehetőségét.	A település nagy vonzerővel bír, az ingatlanárak felszöktek, nagy az igény építési telkekre. A falusi beépítés szerves folytatásaként kialakított lakótelkek környezetbarátabb és tájképi szempontból kíméletesebb megoldást jelentenek, mint a szőlőhegyeken épített lakó- vagy nyaralóépületként használt gazdasági épületek. A terület magterülettel érintett, megvizsgálandó, hogy ennek módosítására van-e lehetőség. Ezenfelül egy légkábel halad át a telken átlós irányban, ami nehezíti a beépítést.		
25.	Kérjük a 295 helyrajzi számú lakóterületi földrészletről a magterület levételét.	A Nemzeti Parkkal egyeztettünk, megerősítették, hogy a tárgyi telekre furcsán, hegyes szögben betüremkedő magterületi kontúrvonal rajzi hiba, a 295 hrsz. területe valójában nem magterület, csak szomszédos vele.		

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A. • TEL.: 06-96-519-320 • FAX.: 06-96-519-321
INFO@TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A. • TEL.: 06-96-519-320
FAX.: 06-96-519-321 • INFO@TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M. U. 17/A. • TEL.: 06-96-519-320 • FAX.: 06-96-519-321 • INFO@TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M. U 17/A.

Burgyánné Czibik Éva Polgármester Úrhölgy részére
Polgármesteri Hivatal
8245 Pécsely, Vásártér út 148/A.

Tárgy: árajánlat Pécsely község településterv készítése

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

Ajánlati felkérésüket köszönjük. Pécsely község **településtervének tervezési munkálataira** – a 2026. július 14. keltezésű, postán küldött - megkeresésük alapján - a következő ajánlatot tesszük.

A településterv elkészítése érdekében 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 69. §. szerint **teljes eljárást kell lefolytatni**.

I. Környezeti értékelés szükségességéhez kapcsolódó dokumentáció

Tervezési díj: 3 000 000 Ft.+ 27% ÁFA= 3 810 000 Ft.
Határidő: a szerződéskötéstől számított számított 30 nap.
Fizetési határidő: tervszállítás után 8 nappal.

II. Véleményezési tervdokumentáció és környezeti értékelési dokumentáció

Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás

1. Jóváhagyandó munkarészek
Településszerkezeti és Szabályozási tervlap módosítása M 1:10 000, M 1:2000
Helyi építési szabályzat módosítása
2. Alátámasztó munkarészek, örökségvédelmi hatástanulmány

Tervezési díj: 5 500 000 Ft.+ 27 % ÁFA= 6 985 000 Ft.
Határidő az I. pont eljárásában résztvevő államigazgatási szervek véleményeinek visszaérkezésétől számított 45 nap (a részszámla két szakaszban számlázható).
Fizetési határidő: tervszállítás után 8 nappal.

II. A záró szakmai vélemény megkéréséhez szükséges dokumentáció összeállítása

Tervezési díj: 910 000 Ft.+ 27% ÁFA= 1 155 700 Ft.
Határidő: a II. pont eljárásában résztvevő államigazgatási szervek véleményinek visszaérkezésétől véleményétől számított 30 nap.
Fizetési határidő: tervszállítás után 8 nappal.

Tervezési díj összesen: **9 410 000 Ft.+27% ÁFA= 11 950 700 Ft.**, azaz tizenegymillió-kilencszázötvenezer-hétszáz Forint.

ÉPÍTÉSZ TERVEZÉS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

TÉR-HÁLÓ ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
9024 GYŐR,BABITS M.U.17/A. • TEL.:06-96-519-320 • FAX.:06-96-519-321 • INFO@TER-HALO.HU • WWW.TER-HALO.HU • 9024 GYŐR, BABITS M.U.17/A. • TEL.:06-96-519-320 • FAX.:06-96-519-321 • INFO @TER-HALO.HU • WWW.TER-HALO.HU • 9024 GYŐR,BABITS M.U.17/A.

Az államigazgatási eljárási határidők figyelembe vételével a teljes átfutási idő kb. 12 hónap. Fenti összeg tartalmazza az összes érdekelt államigazgatási szervvel valamint egyéb érdekelt fórumokkal történő egyeztetésben való részvételt (az államigazgatási eljárás lefolytatásához minden segítséget megadunk). Az ajánlat tartalmazza az E- TÉR használatához szükséges információk biztosítását. *Jelen ajánlatunk nem tartalmazza a hatóságok által - az eljárás alapján – esetlegesen készítésre kötelezett NATURA 2000 hatásbecslési, természetvédelmi, közlekedési, vízügyi és egyéb dokumentációk elkészítésének költségeit.*

Ajánlatunk 30 napig érvényes!

Győr, 2026. július 24.

A további együttműködés reményében tisztelettel:

Leitner Attila
ügyvezető
Tér-Háló Terra Kft.
adószám:13488747-2-08

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
9024 Győr, Babits M. u. 17/A
Adószám: 13488747-2-08
Bsz.: 10403356-33521061-00000000

ÉPÍTÉSZ TERVEZÉS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

A TELJESÍTÉS IDŐBELI ÜTEMEZÉSE

Munkarészek:	**Tervezési díj (nettó Ft)**	**Tervezési díj (bruttó Ft, 27 ÁFA)**
A. településrendezési eszközök készítéséhez tartozó megalapozó dokumentumok **Határidő:** a szerződés kötés után számított 45 nap	**800.000 Ft**	**1 .016.000 Ft**
B. környezeti vizsgálat szükségességének megkérése elkészített dokumentáció **Határidő:** szerződés kötés után számított 45 nap	**2.200.000 Ft**	**2 .794.000 Ft**
C. településfejlesztési terv egyeztetési anyag **Határidő:** a visszaérkezett szakhatósági nyilatkozatok kézhezvételétől számított 30 nap	**1.000.000 Ft**	**1 .270.000 Ft**
D. településfejlesztési terv véleményezési dokumentáció **Határidő:** a testületi döntésektől számított 30 napon belül.	**2.000.000 Ft**	**2 .540.000 Ft**
E. szabályozási terv és HÉSZ véleményezési dokumentáció **Határidő:** a partnerségi eljárás lezárásától számított 30 nap	**2.500.000 Ft**	**3 .175.000 Ft**
F. záró szakmai véleményezési dokumentáció **Határidő**: a testületi döntésektől számított 15 napon belül	**910.000 Ft**	**1 .155.700 Ft**
ÖSSZESEN:	***9.410.000 Ft***	***11.905.700 Ft***

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
9024 Győr, Babits M. u. 17/A
Adószám: 13488747-2-08
Bsz.: 10403356-33521051-00000000

Győr, 2026. július 24.

TERVEZÉSI AJÁNLAT

PÉCSELY KÖZSÉG

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti új típusú településterv elkészítésére

Tervezési feladat:

A településterv megalapozó és vizsgálati munkarészeinek, valamint a javaslattevő anyagának, illetve egyéb, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben megjelölt, a településterv elkészítésével összefüggő munkarészek – beleértve a térinformatikai formátumú térképi munkarészeket is – elkészítése. A javaslattevő anyag egyeztetésre bocsátása az E-TÉR rendszerben, a beérkezett vélemények tervezői feldolgozása, megbízói elfogadása, az ezekből következő módosítások elvégzése a terven, az elfogadási dokumentáció elkészítése. Mindezen tevékenységek elvégzése megfelelő településrendezési jogosultsággal bíró tervező által.

Tervezési tevékenység összege:

11.500.000,- Ft azaz tizenegymillió-ötszázezer Ft +27% ÁFA

MUNKARÉSZ	Tervezési díj nettó	Határidő:
I. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG		
I.1 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4 600 000 Ft	**20 hét**
I.2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	2 300 000 Ft	**20 hét**
I.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	3 900 000 Ft	**20 hét**
II. VÉGSŐ, VÉGLEGESÍTETT SZAKMAI DOKUMENTÁCIÓ	600 000 Ft	**10 hét**
III. ELFOGADOTT DOKUMENTÁCIÓ	100 000 Ft	**2 hét**

Az ajánlatban foglaltakat 3 hónapig tartjuk fenn.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

1. gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései, lakossági kezdeményezések
2. egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek)
3. hatályos településrendezési eszközök, településfejlesztési koncepció
4. Lechner adatszolgáltatás
5. ha van, telepítési tanulmánytervek

Az árajánlat tartalmazza az örökségvédelmi hatástanulmányt és a szakági tervezők munkadíját, Környezeti értékelést (az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint), valamint a településképi rendelet bedolgozását (azaz a meglévő rendelettel dolgozunk, nincs teljeskörűen felülvizsgálva) a Helyi Építési Szabályzatba.

Az ár 1 lakossági fórumot és 5 személyes egyeztetést tartalmaz. Papírdokumentáció 2 példányban készül az elfogadott anyagból. Minden egyes további egyeztetés, fórum vagy dokumentáció díja külön megállapodás tárgya.

Az ár nem tartalmazza a főépítészi munkát. A határozatok és előterjesztések elkészítését, az E-térbe való tervfeltöltést és az egyeztetések levezetését. Természetesen a tervező részt vesz a hatóságokkal való minden egyeztetésen külön díjazás nélkül.

Budapest, 2026. július 21.

Tisztelettel:

Poltrade Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.
Bankszámlaszám:
10102086-10426602-00000009
Asz.: 28393661-2-43

Mohácsi Gábor cégvezető

REFERENCIALISTA

Fiatal település- és tájépítészmérnökökből álló csapatunk a Poltrade Bt. keretében 2008-ban alakult. Csapatunk generál tervezőként és társtervezőként is közreműködik településekre, valamint településrészekre készülő településrendezési tervek, fejlesztési koncepciók készítésében. Bővebb információkat a www.uld.hu oldalon találnak, melyen megtekinthetőek munkáink is.

POLTRADE BT. - URBAN LANDSCAPE DESIGN (www.uld.hu)
1096 Budapest, Telepy u. 23., Tel.: 06 21 20 257 62

Mohácsi Katalin
településtervező TT 01-6108
kulturális örökségmenedzser és fenntartható fejlődés szakreferens

dr. Laposa József
okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök,
településtervezési vezető tervező TT/1T 19-0384
okl. kertészmérnök TK/1 19-0384, K 19-0384

Településrendezési tervek

- **Balatonakali** településtervének elkészítése a Laposa Műhely Kft-vel
- **Ősagárd** településtervének elkészítése
- **Felsőpetény** településtervének elkészítése
- **Nőtincs** településtervének elkészítése
- **Kisnémedi** településtervének elkészítése
- **Noszvaj** településtervének elkészítése a Laposa Műhely Kft-vel
- **Egerszalók** településtervének elkészítése
- **Nivegy- völgy települései**nek felülvizsgálata a Laposa Műhely Kft-vel
- **Dörgicse** településrendezési tervének felülvizsgálata a Pagony Kft-vel
- **Ősagárd** településrendezési tervének módosítása
- **Újlengyel** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Balatonszőlős** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Vászoly** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Balatonakali** településrendezési tervének módosítása
- **Ostoros** településrendezési tervének módosítása (elfogadva: 2019)
- **Alsópetény** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2020)
- **Legénd** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Nézsa** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2020)
- **Szentmártonkáta** településrendezési tervének felülvizsgálata, Presztizs Kft-vel (folyamatban)
- **Parád** településrendezési tervének módosítása (elfogadva: 2018)
- **Demjén** településrendezési tervének felülvizsgálata

- **Novaj** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Egerszalók** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2017)
- **Kisnána** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Andornaktálya** településrendezési tervének felülvizsgálata
- **Recsk** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2019) https://issuu.com/bodrogkeresztur/docs/recsk_megalapozo_vizsgalat
- **Szigethalom** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2018)
- **Verpelét** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2017)
- **Noszvaj** településrendezési tervének felülvizsgálata (elfogadva: 2015. december) https://szepulo-noszvaj.webnode.hu/ujdonsagok/
- **Felsőtárkány** településrendezési tervének felülvizsgálata, Völgyzugoly Műhely Kft-vel (elfogadva: 2015)
- **Bodrogkeresztúr** településendezési terveinek módosítása Abaúj-Zemplén térségi hulladékkezelő területére, Tájterv Műhely Kft-vel (elfogadva: 2013. december)
- **Balatonakali** község településrendezési tervének felülvizsgálata,
- településfejlesztési koncepciójának elkészítése (elfogadva: 2014. december)
- **Újlengyel** község településrendezési terveinek módosítása, Tájterv Műhely Kft-vel (elfogadva: 2013. október)
- **Ádánd** község településrendezési tervének 10 éves felülvizsgálata, településfejlesztési koncepciójának elkészítése, Tájterv Műhely Kft-vel (elfogadva: 2012. november)
- **Felsőtárkány** településrendezési tervének 10 éves felülvizsgálata (elfogadva: 2011. január)

Településfejlesztési koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia

- **Felsőtárkány** Integrált Településfejlesztési Stratégiája (elfogadva: 2013. november)
- **Noszvaj** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (elfogadva: 2014. december, megtekinthető: http://szepulo-noszvaj.webnode.hu/ujdonsagok/)
- **Egerszalók** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (elfogadva: 2014. december, megtekinthető: http://egerszalokholnap.webnode.hu/ujdonsagok/integralt-telepulesfejlesztesi-strategia/)
- **Szigethalom** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (https://www.szigethalom.hu/download/teleplsfejlesztsi-koncepci/)
- **Verpelét** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (elfogadva: 2015. december)
- **Andornaktálya** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (http://andornaktalya.hu/dokumentumok/2017/2017-04/Andornaktalya_TFK_Velemenyezesi.pdf)
- **Recsk** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (http://www.recsk.hu/?module=news&action=list&fname=INTEGRALT)

- **Kisnána** Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája
- **Szentmártonkáta** Településfejlesztési koncepciója (folyamatban)
- **Újlengyel** Településfejlesztési koncepciója (folyamatban)

Örökségvédelmi hatástanulmány

- **Noszvaj:** https://issuu.com/bodrogkeresztur/docs/__r__ks__gv__delmi_hat__stanulm__ny
- **Egerszalók:** http://files.egerszalokholnap.webnode.hu/200000005-ÖRÖKSÉGVÉDELMI%20HATÁSTANULMÁNY%20EGERSZALÓK.pdf
- **Verpelét**
- **Andornaktálya** http://andornaktalya.hu/dokumentumok/2017/2017-06/36.2017.%20(05.29)%20hat.%20mell.%20%ÖRÖKSÉGVÉDELMI%20HATÁSTANULMÁNY%20%ÉS%20%ÉRTÉKVÉDELMI%20TERV.pdf
- **Recsk**
- **Kisnána**
- **Szentmártonkáta**

Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet

- **Alsópetény**
- **Legénd**
- **Nézsa**
- **Mátraderecske**
- **Mátraballa**
- **Demjén**
- **Novaj**
- **Egerszalók**
- **Kisnána**
- **Andornaktálya**
- **Recsk**
- **Szigethalom**
- **Verpelét**
- **Noszvaj**
- **Felsőtárkány**
- **Újlengyel**
- **Ostoros**
- **Monoszló**
- **Balatoncsicsó**
- **Óbudavár**

- **Tagyon**
- **Szentantalfa**
- **Szentjakabfa**
- **Veszprémfajsz**

PESTTERV
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 1-267-0508
e-mail: pestterv@pestterv.hu
www.pestterv.hu
ISO 9001:2000 MSZT 503/0818(1)-730(1)

Tárgy: Településterv tervezési ajánlata

Burgyánné Czibik Éva
Polgármester Asszony részére

Pécsely Község Önkormányzata
8245 Pécsely,
Vásártér utca 148/a.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettük ajánlatkérését, amely Pécsely Község Településtervének elkészítésére vonatkozik.

Tervező cégünk készséggel vállalja a Településterv elkészítését úgy, hogy az egyaránt szolgálja az Önkormányzat településfejlesztési törekvéseit és a rendezésben érintettek – Önkormányzat által is támogatott – fejlesztési szándékait. Tervezési ajánlatunk a 419/2021. (VII. 15.) sz. kormányrendeletnek megfelelő Településtervre vonatkozik.

Cégünk a feladat ellátásához megfelelő településtervezői jogosultsággal és kapacitással rendelkezik.

A terv elkészítésére cégünk által javasolt tervezők:
Településrendezés: Mátyás-Varga Eszter TT/1 01-4863, É 01-4863
Településfejlesztés: Schuchmann Péter TR-1-01-5068
Károlyi János TR 13-1017
Közlekedés: Rhorer Ádám K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Tájrendezés: Illyés Zsuzsanna TR, TK/1, K/1 01-5028

A szakági munkarészek kidolgozására alvállalkozók kerülnek bevonásra. Referenciák: rendelkezünk a vállalt feladatok elvégzéséhez szükséges ismeretekkel, tapasztalatokkal és jogosultságokkal valamint referenciákkal. Céges alapadataink és referenciáink megtalálhatóak https://pestterv.hu/referenciak/ weblapon, valamint az érintett települések honlapjain. Az ezen ajánlatkérésnek megfelelő jóváhagyott tervekkel is rendelkezünk, valamint jelenleg folyamatban van több másik Településterv készítése is.

A terv elkészítése több ütemben történne, ehhez kapcsolódóan a számlázás ütemezése is az elkészült munkarészeknek megfelelően történhetne, összesen 5-6 részletben.

A tervezési ajánlatban foglaltak pénzügyi része 60 napig érvényes.

Melléklet:
- Tervezési ajánlat

Budapest, 2026. szeptember 8.

Ajánlatunk kedvező elbírálásában bízva üdvözlettel:

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

Schuchmann Péter
ügyvezető igazgató

TERVEZÉSI AJÁNLAT
PÉCSELY teljes közigazgatási területére vonatkozó, a hatályos jogszabályoknak megfelelő TELEPÜLÉSTERV elkészítése a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján, a 2025. január 1-től hatályos tartalmi követelményeknek megfelelően

1.) Tervezési terület

A településterv hatálya Pécsely teljes közigazgatási területére terjed ki.

2.) Tervezési feladat és tartalom:

Tervezési ajánlatunk a 419/2021. (VII. 15.) sz. kormányrendeletnek megfelelő Településtervre vonatkozik.

A tervezési szolgáltatás magában foglalja:

1.1. a településfejlesztési terv (TFT) 419/2021. (VII. 15.) sz. kormányrendeletnek (továbbiakban: *a kormányrendelet*) megfelelő tartalommal történő kidolgozását:
1.1.1. *a kormányrendelet* 1. sz. mellékletében előírt Megalapozó Vizsgálat elvégzését;
1.1.2. a településfejlesztési terv kidolgozását a kormányrendelet szerint.

1.2. A település településrendezési tervének (TRT) elkészítését.
A Településfejlesztési Terv célrendszerének és prioritásainak, valamint Veszprém vármegye Területrendezési Terve és a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről a kormányrendelet településterv tartalmi követelményeire vonatkozó mellékletének együttes figyelembevételével.

1.3. Az egységes Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) megalkotását: amelynek része a helyi építési szabályzat teljes körű átdolgozása a fentiek szerint kidolgozott TRT és a *kormányrendelet* előírásai alapján, valamint az időközben elfogadott szabályozási tervek és a helyi építési szabályzat módosítások egységes szerkezetbe foglalása.

1.4. A teljes közigazgatási területre vonatkozó településfejlesztési terv és településrendezési terv digitális, térinformatikai feldolgozása az adatszolgáltatáskor kapott digitális alaptérképen.

1.5. A településfejlesztési és rendezési terv keretében ismert tervmódosítási szándékok feldolgozása a terven.

1.6. A fentiekkel összefüggésben jogszabályilag előírt tervezési előkészítő és egyeztetési eljárásokban szükséges tervezői szakmai közreműködés biztosítása.

1.7. A 68/2018.(II.20.) Korm. Rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány (továbbiakban: ÖVHT) elkészítése.

1.8. A 2/2005 (I.11.) Korm. Rendelet szerint elkészítendő környezeti vizsgálat (továbbiakban: KV) elkészítése.

3.) Fenti feladatok jogszabályban rögzített jogosultsággal rendelkező szakági tervezők bevonása mellett való elvégzésének PESTTERV Kft. által ajánlott díjai és költségei a következők:

	Munkarész	tervezési díj (ajánlati ár (nettó Ft)
I.	Megalapozó vizsgálat	4.800.000.- +27% ÁFA
II.	Alátámasztó javaslat (része a környezeti értékelés)	4.100.000.- +27% ÁFA
III.	Fejlesztési terv	3.900.000.- +27% ÁFA
IV.	Rendezési terv	3.900.000.- +27% ÁFA
V.	Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése	1.800.000.- + 27% ÁFA
	Településterv készítése mindösszesen:	18.500.000.-+ 27% ÁFA

4.) Megrendelő vállalja, hogy a dokumentáció elkészítéshez szükséges rendelkezésére álló adatokat, iratokat a szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatja a Tervező részére:

- Az E-TÉR-ben az Önkormányzat részére átadott állami alapadatok és adatszolgáltatások
- az önkormányzat településfejlesztést érintő döntései, hatályos fejlesztési és rendezési dokumentumok szerkeszthető formátumban, önkormányzati határozatok, rendeletek és azok mellékletei, a terv elkészítéséhez, a munkavégzés megkezdéséhez szükséges tervelőzmények - amennyiben készült dokumentumai, digitális állománya,
- A rendelkezésre álló digitális állományok, változási vázrajzok, egyéb tervek stb.
- Önkormányzati tervezési feladatok, lakossági kérések, az igényelt módosítások, tervezési feladatok végleges lehatárolása és paraméterei, a vonatkozó határozat(ok), előzmények, esetleges előkészítő anyagok dokumentumai;
- jogszabályban előírt feljegyzések a munkarészekhez.
- a rendezési terv készítéséhez szükséges közműadatok (energia-, víziközmű-, és távközlési nyilvántartási térképek, kapacitások, stb.) dokumentumai, digitális állománya.

5.) Az ajánlat tartalmazza

- A teljeskörű, jelen ajánlatkérés tárgyát képező feladat teljesítéséhez szükséges valamennyi munka/dokumentáció díját és költségét,
- a jogszabályban előírt véleményezési eljárásokban való részvételt és
- lakossági fórumon, bizottsági és testületi üléseken való meghatározott számú részvételt,
- a szolgáltatott mű önkormányzati célokra - beruházással összefüggésben Megrendelő által meghatározott módon - való felhasználáshoz tervezői engedélyt.
- a tervek elkészítését a fentiekben megjelölt szempontok és feladatok szerint, az összes jogszabályban előírt alátámasztó munkarésszel együtt tömbmélységű feldolgozással,
- helyszíni bejárások költségét az utazások költségével együtt,
- a rendelkezésre álló dokumentációk áttanulmányozását,
- az ajánlat az egyszeri partnerségi és államigazgatási egyeztetést tartalmazza.

6.) Az ajánlat nem tartalmazza (mert csak különleges esetben kell elkészíteni):

- anti-szegregációs program elkészítését,
- új beépítésre szánt terület kijelölésének igénye esetén közműnyilatkozatok beszerzésének költségét,

- Natura 2000 hatásbecslés elkészítését.
- az esetleges kiegészítő szakvélemények, hatásvizsgálatok (pl.: *vízügyi, talajmechanikai stb. szakvélemény, környezeti hatásvizsgálat, stb.),* az *esetlegesen szükségessé váló különleges alátámasztó munkarészek (pl. beépítési terv, látványtervek, hatástanulmányok* stb.) elkészítését.

Ezek szükségessé válása esetén jelen ajánlat kiegészítendő.

Felhívjuk a figyelmet az Építészeti törvény (Méptv.) 92. §-ára, mely szerint az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet egyes tulajdonosokkal, fejlesztőkkel a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására és a településrendezési eszközök finanszírozására is.

CÉGINFORMÁCIÓK:

Az Ajánlattevő (továbbiakban: cég) teljes neve	Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
A cég rövidített neve, ha van ilyen	PESTTERV Kft.
Cégjegyzékszáma	01-09-360514
Adószáma illetve adóazonosító jele	10925399-2-42
Pénzforgalmi jelzőszáma	10103104-11571722-00000006
Székhely	
Irányítószám, település	1085 Budapest
Utca, házszám	Kőfaragó utca 9. 4.em. 1.ajtó
Honlap	https://pestterv.hu
Postacím (ha nem azonos a székhellyel)	
Irányítószám település	
Utca, házszám	
Postafiók	
Cégjegyzésre jogosult személy	
Név, beosztás	Schuchmann Péter Géza ügyvezető igazgató
Telefon	+36 30 2660980
Mobil	+36 20 9502987
E-mail	schuchmann.peter@pestterv.hu
Az eljárásban kapcsolattartó személy	
Név, beosztás	Mátyás-Varga Eszter vezető tervező
Telefon	
Mobil	+36 70 5757507
E-mail	varga.eszter@pestterv.hu

Dátum: 2026. szeptember 8.

cégszerű aláírás

PESTTERV
PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TERVEZÉSI AJÁNLAT

PÉCSELY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV

KÉSZÍTÉSÉRE

Tartalom:

1. Összefoglaló

Készítette: **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
Tel: 06 1 439-0490
Mobil: 06 70 938-3224, 06 20 913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2026 AUG 19.
Szám: 2d/301-8
Oldalak: 2-26

TERVEZÉSI AJÁNLAT

PÉCSELY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSÉRE

1. ÖSSZEFOGLALÓ

Pécsely község településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítésére az alábbi tervezési díjat ajánljuk meg:

25.600.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen
32.512.000,- Ft, azaz Harmincкétmillió-ötszáztizenkétezer Ft

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Határidő:
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	**5.120.000,- Ft + ÁFA**	*az adatszolgáltatástól számított* **14 hét**
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	**6.400.000,- Ft + ÁFA**	*a Megalapozó vizsgálat előzetes elfogadását és a településfejlesztési tervhez szükséges adatszolgáltatást követő* **16 hét**
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	**7.680.000,- Ft + ÁFA**	*a Településfejlesztési terv előzetes képviselő-testületi elfogadását követő* **14 hét**
IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Alátámasztó munkarészek elkészítése Környezeti értékelés készítése Örökségvédelmi és műemlékvédelmi hatástanulmány készítése	**3.840.000,- Ft + ÁFA**	*a településrendezési terv munkaközi anyag képviselő-testületi elfogadását követő* **10 hét**
Véleményezési anyag összeállítása		*az alátámasztó munkarészek elfogadását követő* **2 hét**
Partnerségi egyeztetés, egyeztetés		
Egyeztetés lezárása		*a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények átadását követő* **4 hét**
Végső szakmai véleményezés	-	*a véleményezési szakasz képviselő-testületi lezárását követő* **2 hét**
V. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése		*a záró vélemény megküldésétől számított* **2 hét**
Jóváhagyott tervdokumentáció	**2.560.000,- Ft + ÁFA**	*a terv képviselő-testületi jóváhagyását követő* **2 hét**

Az ajánlatban foglaltakat 30 napig tartjuk fenn azzal, hogy az ajánlatunk elfogadása esetén a vonatkozó tervezési szerződésnek az ajánlat elfogadásától számított 60 napon belül megkötésre kell kerülnie. Amennyiben a tervezési szerződés az ajánlatunk elfogadásától számított 60 napon belül nem kerül megkötésre, úgy az ajánlatunk - ellenkező tartalmú nyilatkozatunk hiányában - érvényét veszti.

Önkormányzati adatszolgáltatás:
- E-Tér adatszolgáltatás,
- településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés,
- hatályos településrendezési eszközök,
- hatályos településfejlesztési dokumentumok,
- hatályos településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet,
- önkormányzati vagyonkataszter,
- gazdasági szereplők, vállalkozók fejlesztési elképzelései,
- lakosság településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kezdeményezései,
- meglévő és tervezett településrendezési szerződések,
- egyéb önkormányzati elképzelések dokumentumai (tanulmánytervek, engedélyes tervek),
- szőlő- és gyümölcstermőhelyi kataszter az érintett területről (amennyiben releváns).

Budapest, 2026. augusztus 17.

Tisztelettel,

Ferik Tünde
ügyvezető
Völgyzugoly Műhely Kft

Pécsely Község Főépítésze
8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a Tel/fax: 87/445-017

Iktatási Szám: 201/301-10/2026

Tárgy: feljegyzés a Pécsely Község új típusú településterveihez készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A településterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7.§ (1) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat alapján készül, és alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát a Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Korm. rendelet 1. és 2. mellékletére alapozva.

Ennek megfelelően **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:**

1. Vizsgálati térképek és szöveges értékelésük:
   a) Területhasználat
   b) Infrastruktúra-elemek
   c) Értékek, problémák, védelmek és korlátozások
   d) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, területrendezési követelmények
3. A település demográfiai helyzete
4. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
5. A település gazdasága
6. Településszerkezeti vizsgálat
7. Környezeti, földtani állapot-jellemzők
8. Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
9. Közlekedés
10. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
11. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
12. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
13. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
14. Közművesítési, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
15. Biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
16. Műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány
17. Aláíró lap

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült, hét évnél nem régebbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartásával felhasználható.

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Madarasi-Papp Rita
települési főépítész