



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/377-2/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat
elfogadásához egyszerű többség, a
rendeletalkotási javaslat
elfogadásához minősített többség
szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. augusztus 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, Topolyos városrészt érintő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés tárgyát képező fejlesztési területen társasházi tulajdonban áll a Pécel, belterület 4079 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Párhuzamos utca 1/B szám alatti ingatlanon (telken) álló 2 lakásos lakóépület, mely ingatlant a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) az Lk-SZ/9 jelű, kisvárosias építési övezetbe sorolta. Az ingatlanon (telken) lévő épület a hatályos építési övezeti előírásoknak megfelel, de az azzal kapcsolatban tervezett új funkció kialakítása miatt az építési övezeti besorolás módosítása vált szükségessé.

A tervező által megjelölt fejlesztési terület része továbbá a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában álló 0370/196 helyrajzi számú, illetve az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (a továbbiakban: Egyházmegye) tulajdonát képező 0370/259, 0370/263 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Párhuzamos utca – Rét utca sarkán fekvő közterület, mely jelenleg a HÉSZ szerint Zkk jelű közpark és KÖu besorolású közút beépítésre nem szánt övezetekbe tartozik. Ezen ingatlanoknak a 4079 hrsz.-ú ingatlannal történő összevonása és azonos építési övezeti besorolása és ezáltal a településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) és a HÉSZ módosítása válik szükségessé a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

Az Egyházmegye mint fejlesztő elkészítette a fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ és a TSZT módosítását megalapozó, a „Pécel, Párhuzamos utca – Rét utca sarkán fekvő 4079 hrsz és 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz ingatlanok tervezett köznevelési célú fejlesztéséről” címet viselő telepítési tanulmányt, mely részletesen ismertette a fejlesztési területként megjelölt ingatlanok jelenleg hatályos és tervezett, beépítésre szánt terület kijelölésével járó építési övezeti besorolását és jogszabályi előírásból eredő kötelező településrendezési feltételeit.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 43/2024. (II. 15.) Kt. határozatával (2. melléklet) úgy döntött, hogy egyetért az Egyházmegye kérelmével az ingatlanok övezeti átsorolására vonatkozóan, a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) alapján az előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra került, az M/265-11/2024. iktatószámú levélben foglaltak szerint, és a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a tervezettel kapcsolatosan a környezeti értékelés kidolgozását, környezeti vizsgálat elvégzését egyhangúlag nem tartották szükségesnek.

A TTr. alapján az E-TÉR felületen a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került, a partnerektől a tervezettel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett.

A Képviselő-testület a 163/2025. (V. 8.) Kt. határozattal a partnerségi egyeztetést lezárta (3. melléklet). A döntés figyelembevételével a polgármester kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél. A záró véleményezési szakasz lefolytatásra került, az állami főépítész a PE/AF/00265-24/2025. ügyiratszám, 2025. július 10. napján kiadta a záró szakmai véleményét (4. melléklet).

A képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített mellékelt dokumentáció – a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) módosítására vonatkozó határozati javaslat és rendeletalkotási javaslat – amely tartalmazza a tervezethez kapcsolódó minden iratot és az illetékes állami főépítész záró szakmai véleményét.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások

A rendelettervezetben foglaltak elősegítik, javítják az óvodai ellátás körülményeit.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltak környezeti következménye nem jelentős.

4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei.

A jogalkotás megtörténtével egyes ingatlanok szabályozása valósul meg.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a területek beépítési paraméterei nem kerülnek módosításra.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal, illetve Pécel Város Önkormányzata szervezetén belül rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az érintett területekkel kapcsolatban, Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán az alábbi határozati javaslatot és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) a következők szerint módosítja, azzal kapcsolatban a következő döntést hozza:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel településszerkezeti tervének módosítását:
 - a) jelen határozat 1. mellékletét képező, a szerkezeti tervlapot módosító tervlapot, a módosítás területi hatályára vonatkozóan (TSZT),
 - b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.
2. A jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításával
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik,
 - b) a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik,
 - c) a települési térség területi mértéke nem változik.
3. Pécel Város a települési térségén belül kijelölt 0,0840 ha új beépítésre szánt terület kijelölésével és ezzel egyidejűleg 0,1117 ha beépítésre szánt terület visszasorolásával beépítésre nem szánt területbe, a továbbiakban Pécel 12,9 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik.

4. Jelen határozat hatálybalépését követően a TSZT elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
5. Jelen határozat hatálybalépését követően a Pécel Város közigazgatási területére készítendő szabályozási terveket a módosított településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni.
6. Jelen határozat, valamint az annak az 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap és a 2. mellékletét képező településszerkezeti tervi leírás 2025. augusztus 19. napján lép hatályba.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2025. augusztus 19.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2025. augusztus 13.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. rendelettervezet
2. a 43/2024. (II. 15.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
3. a 163/2025. (V. 8.) Kt. határozat
4. állami főépítész záró szakmai véleménye
5. településszerkezeti tervlap (TSZT egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)
6. településszerkezeti tervi leírás (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)

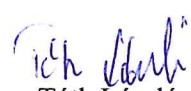
Az előterjesztést készítette:


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 Károlyfi Levente főépítészt és Sin Emília tervezőt kívánom meghívni.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] Jelen rendelet célja Pécel Város közigazgatási területén egyes területek beépítési feltételeinek meghatározása, módosítása.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, – figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezésekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. és 65. §-ában rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben az SZT-B4 jelű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_M9_08-13_egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása, módosítása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítását tartalmazza.

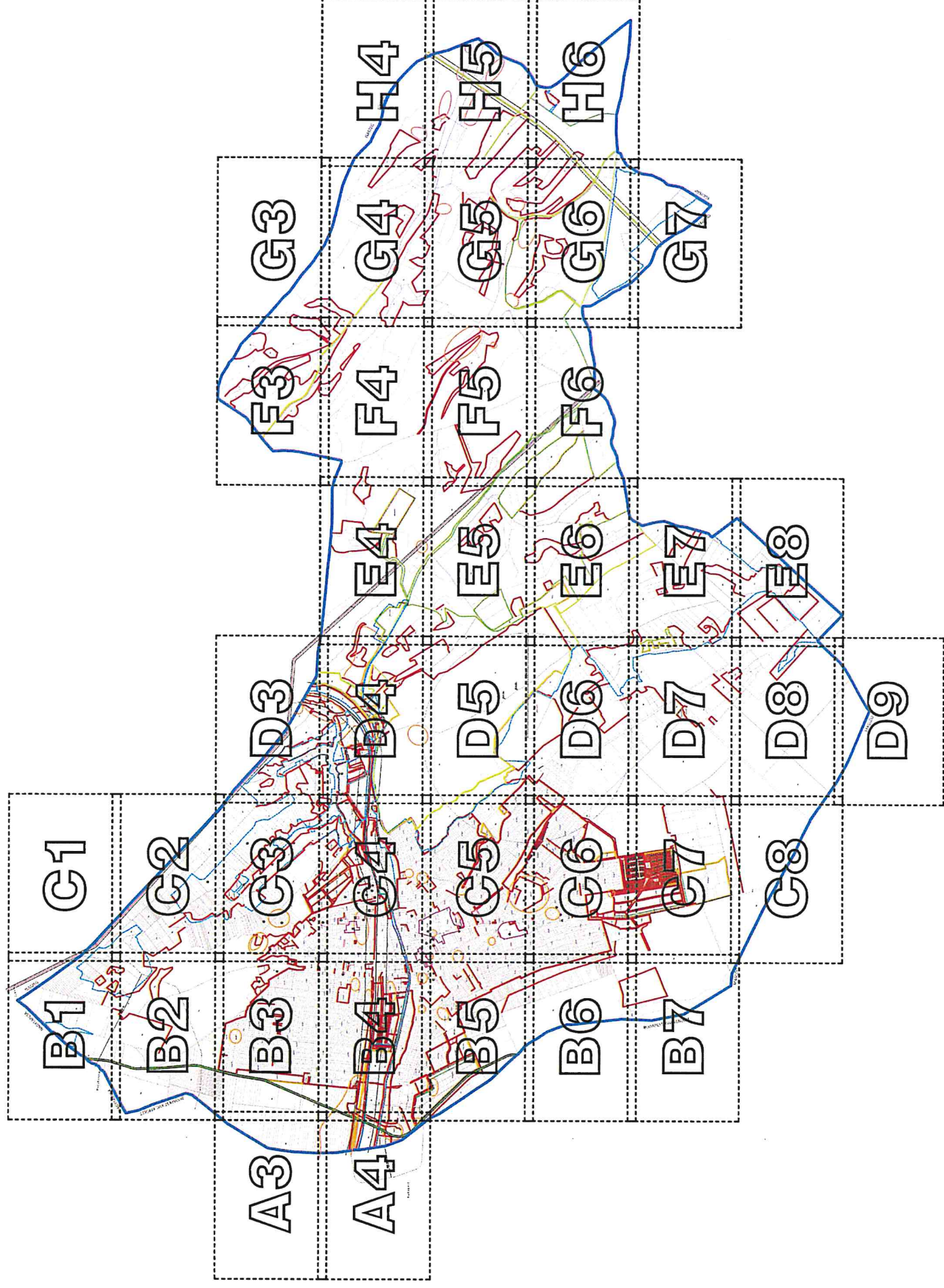
A 2. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

VÁROS

A 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadva.

[illegible]



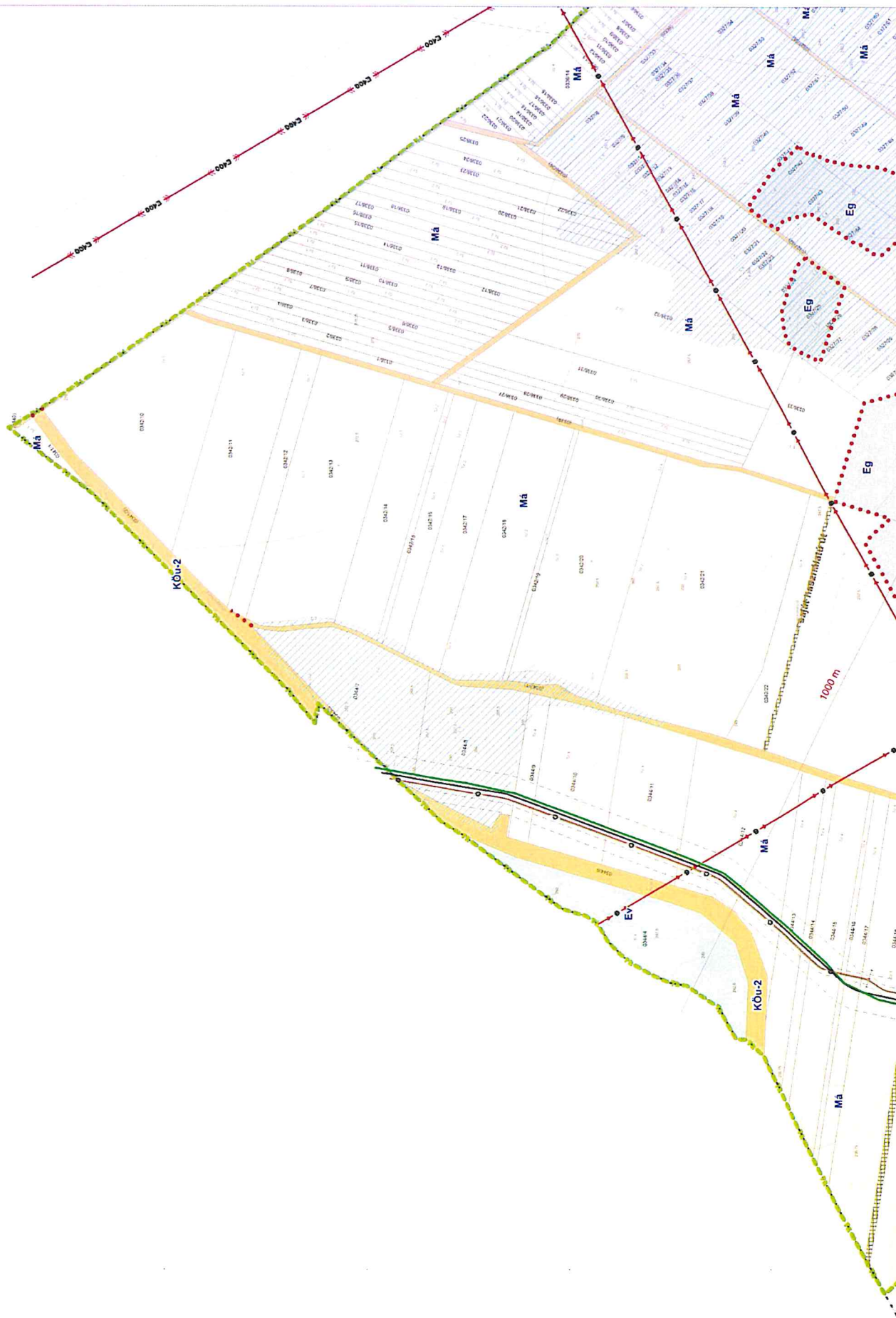
JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet jele
	Építési övezet, övezet határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Kötélmező megszűnési jel
	általános építményhelyezési sáv
	távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület
	egyesített építmény
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerékpárút
	kölötpályás tömegközlekedés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-legye földvár és lápi területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájképvédelmi körzet határa (fokozottan védett terület)
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	
SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000	
Jelmagyarázat	

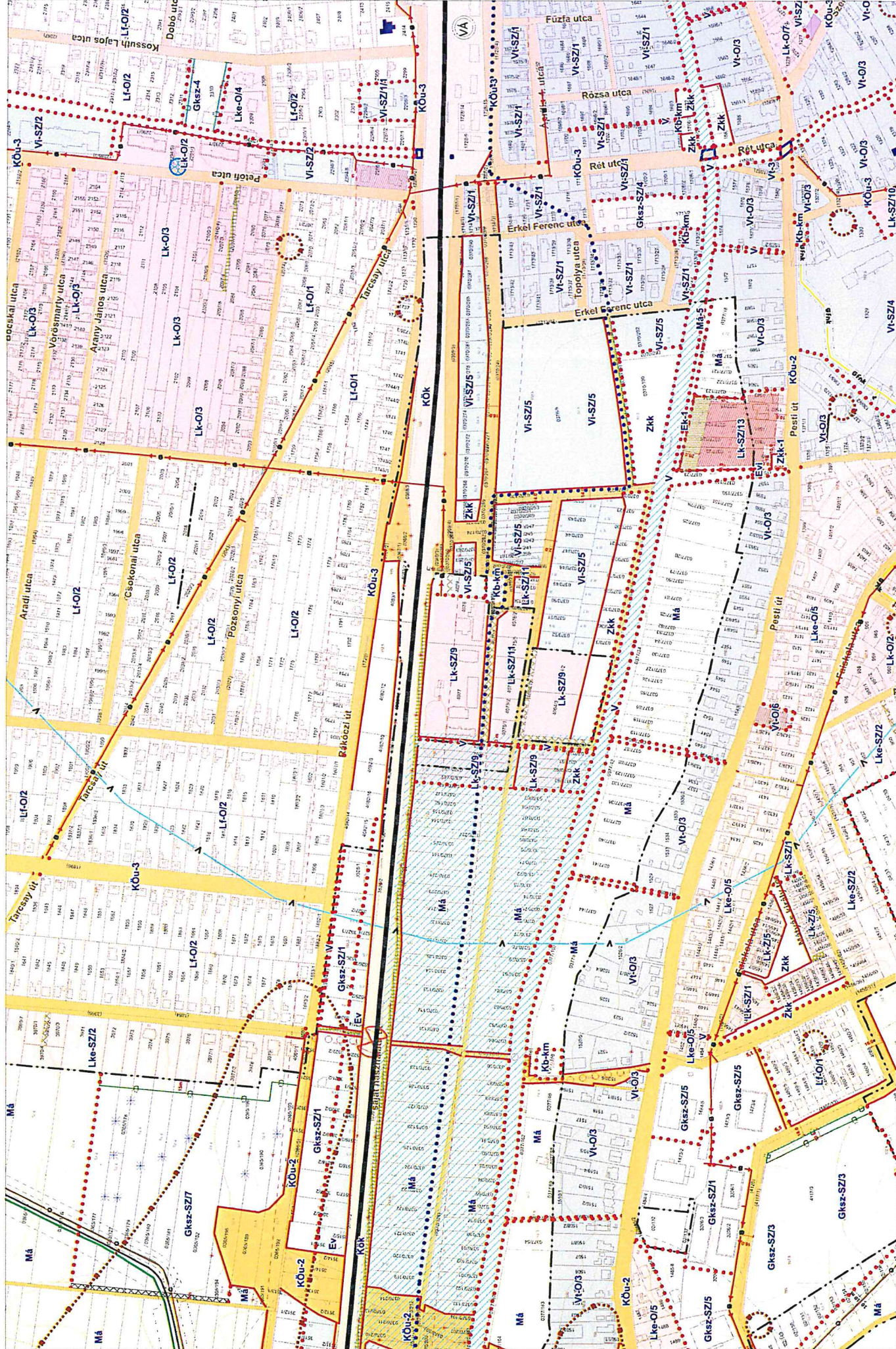
	Tájképvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózati nagyerület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózati puffertérület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájértékek jele
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Olajvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület
	felültelehez kötött építési jog
	Beépítési kötelezettségű terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő belterület-határ, Tervezett belterület-határ
	Meghatározott fűcsoport
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közterület elől elzárt és el nem zárt megálló
	saját használatú utak
BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lt	Falusias lakóterület

VI	Településközpont vegyes terület
VI	Infézményterület
Gsz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Hévízvíz házhasználati terület
Kau	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kra	Rekreációs terület
Klt	Tájkepi jelentőségű lánys terület
BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüli közlekedési terület
KÖk	Közülpályás közlekedési terület
Zkk	Közüli terület
Zkp	Közüli terület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közüli erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-szt	Hulladékkezelő, -lerakó, személtisztító terület
Kb-T	Termelő terület
Kb-t	Beépítésre nem szánt tájkepi jel, lánys terület
Kb-km	Beépítésre nem szánt közút terület
Kb-ro	Beépítésre nem szánt rekreációs terület
Kb-REU	Beépítésre nem szánt egészségügyi / rekreációs terület
Kb-kert	Beépítésre nem szánt kiskertes terület
Jelmagyarázat	

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel .
Utoljára módosította a 29/2025. (VII. 4.) Önk. rendelet
Hatályos 2025. július 5. napjától.





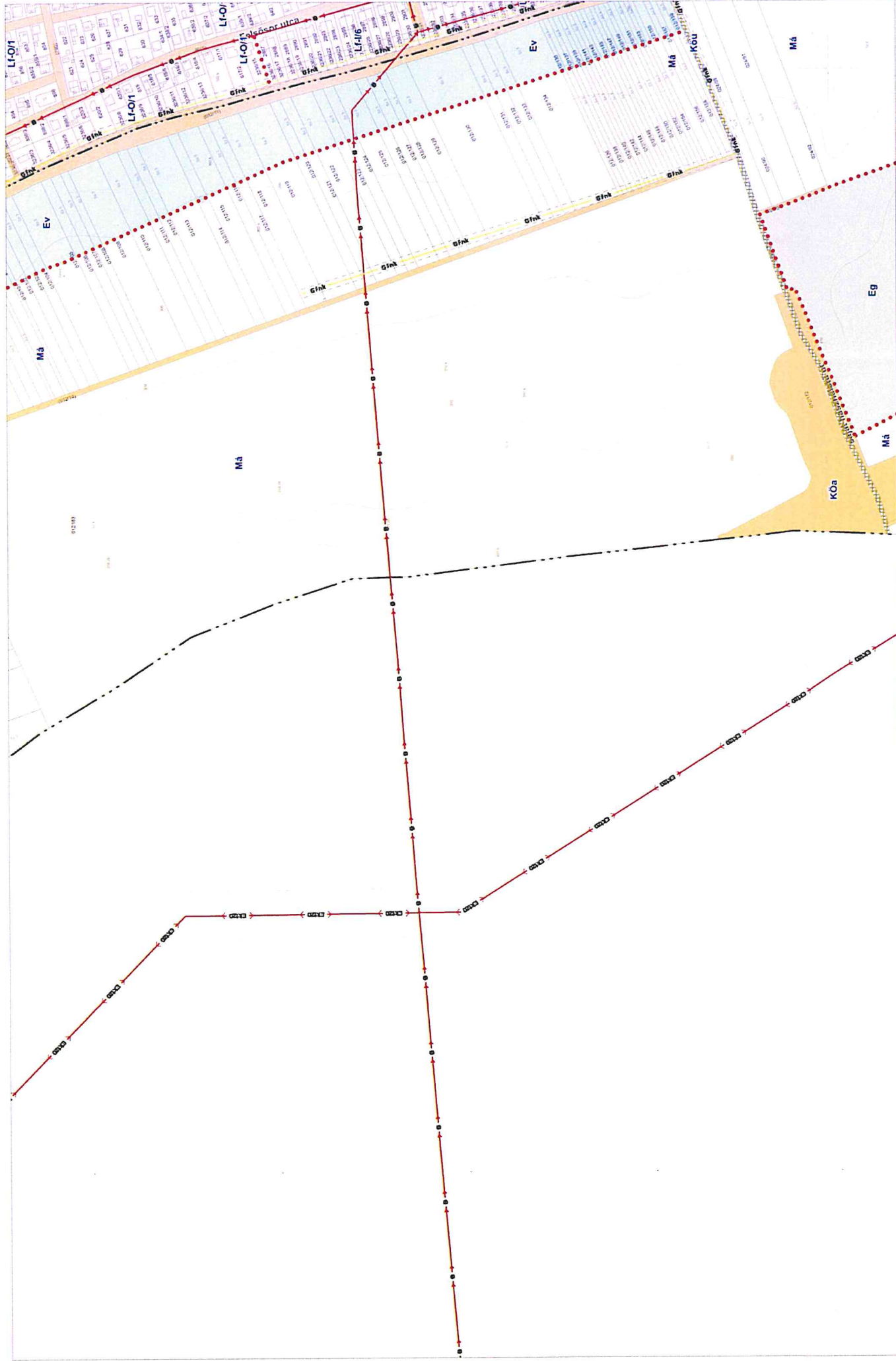


Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Újraellenőrzött a 2023. évi. önk. rendelet.
Hatályos 2023. évi. május 1. napjától.

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI

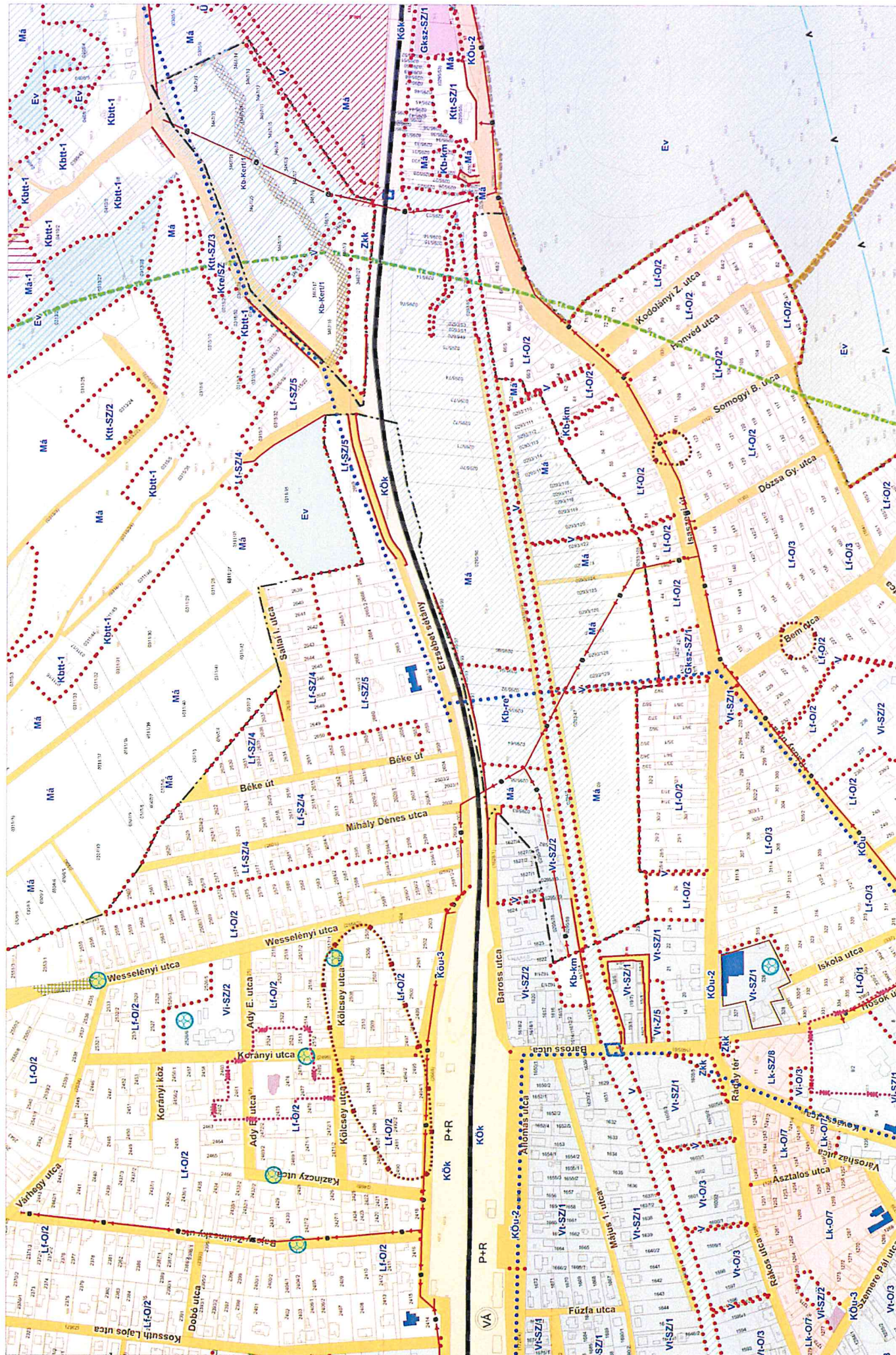
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

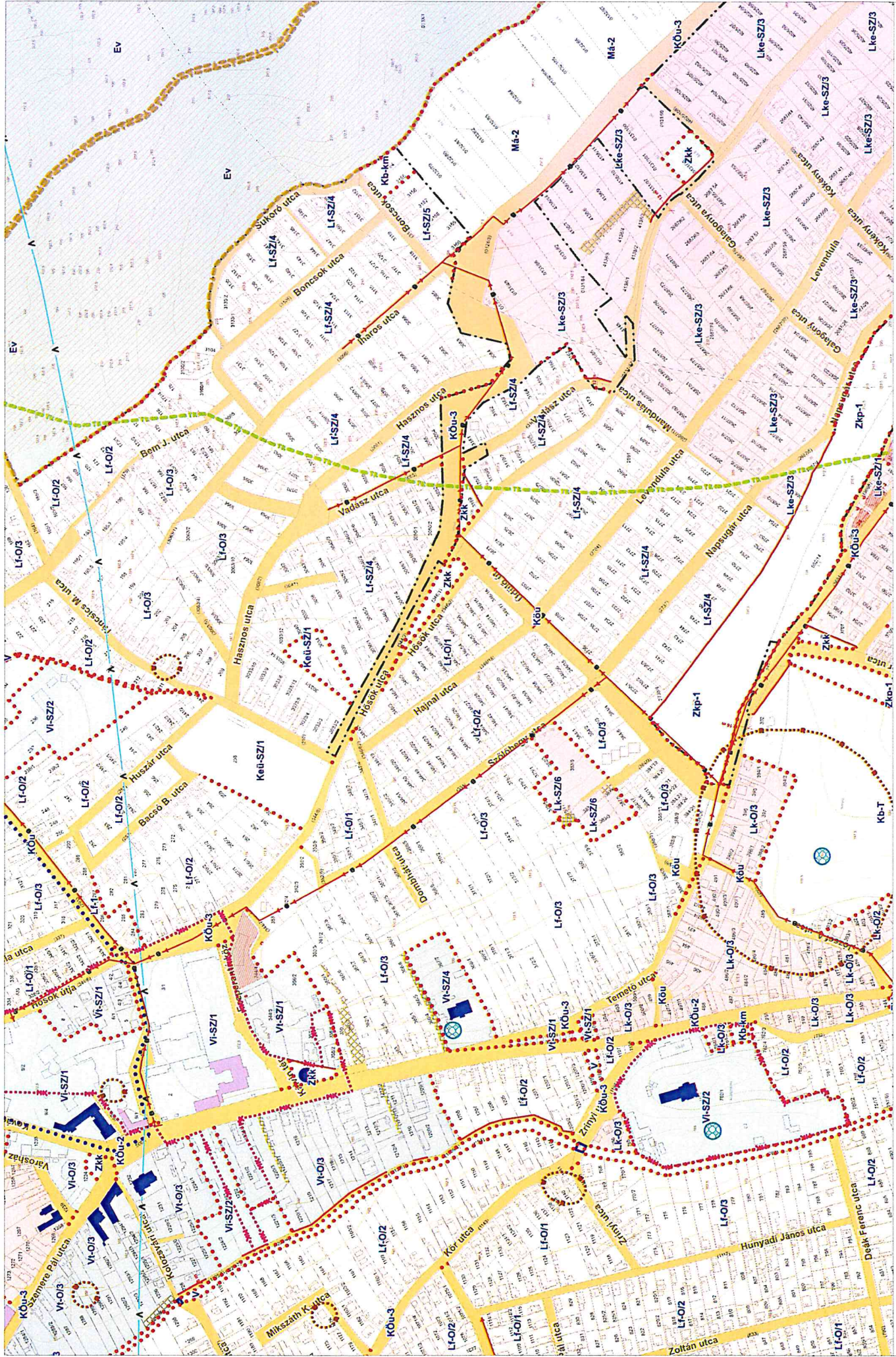
SZT-B4 SZELVÉNY

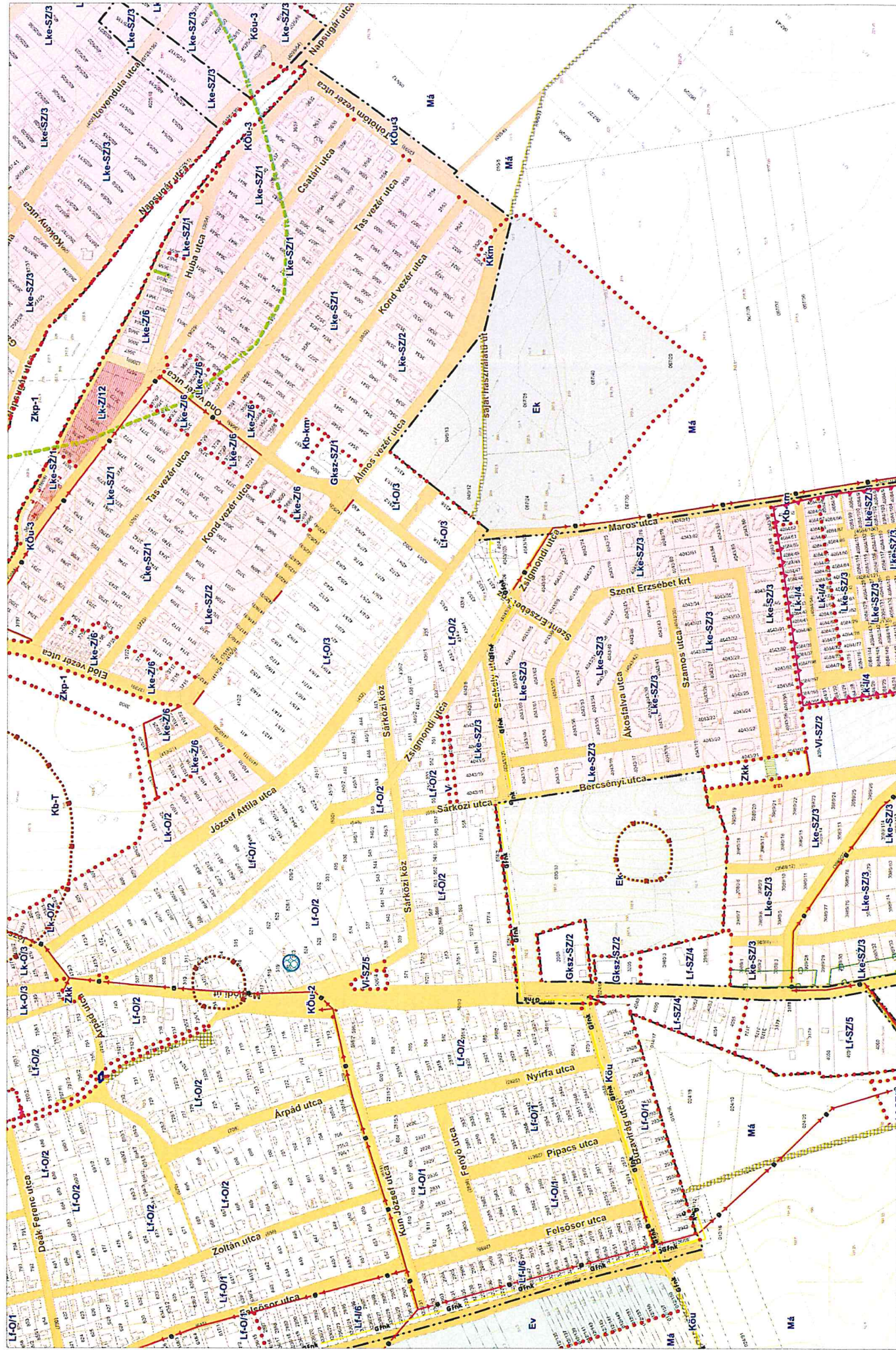


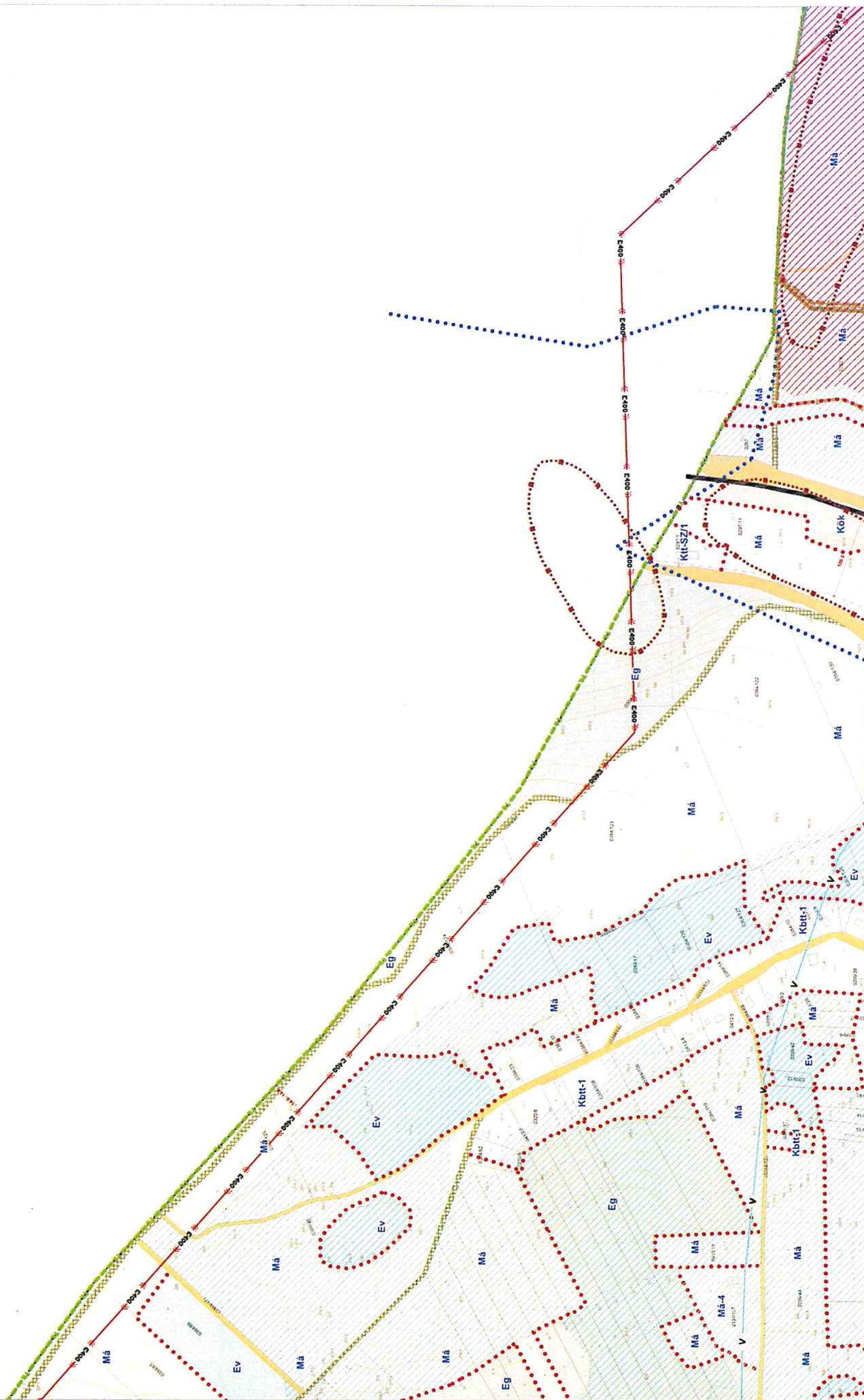










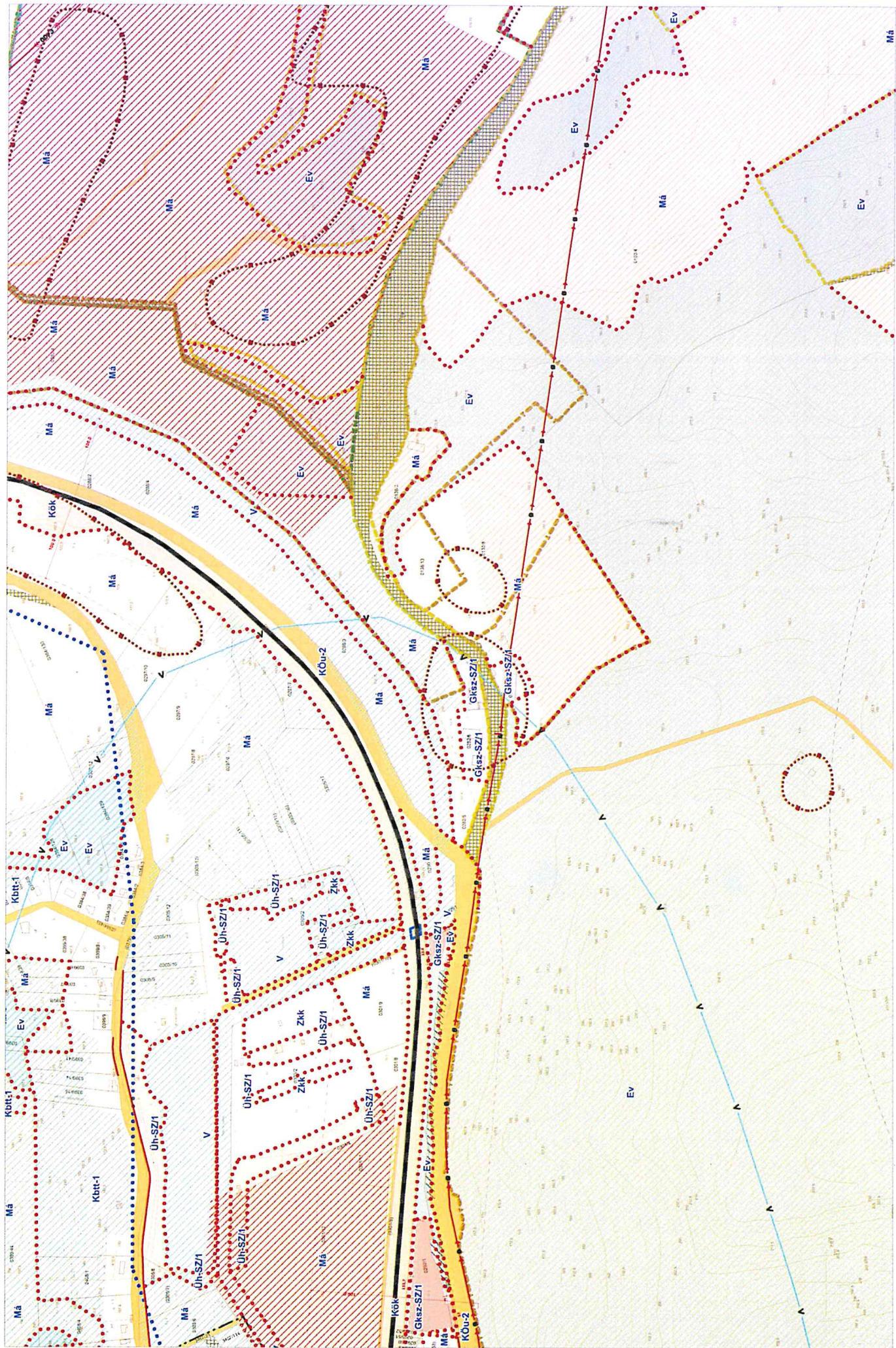


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

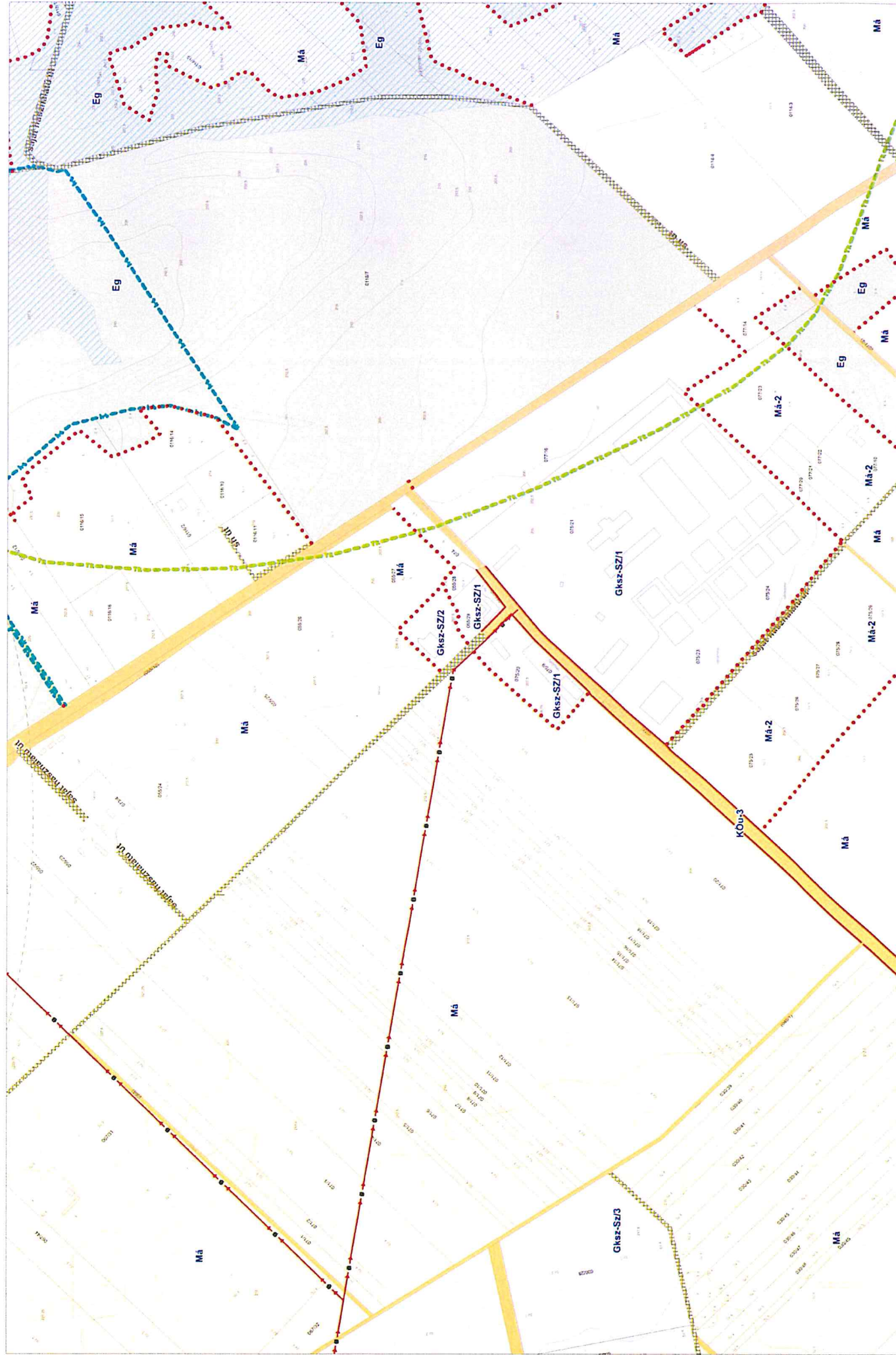
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

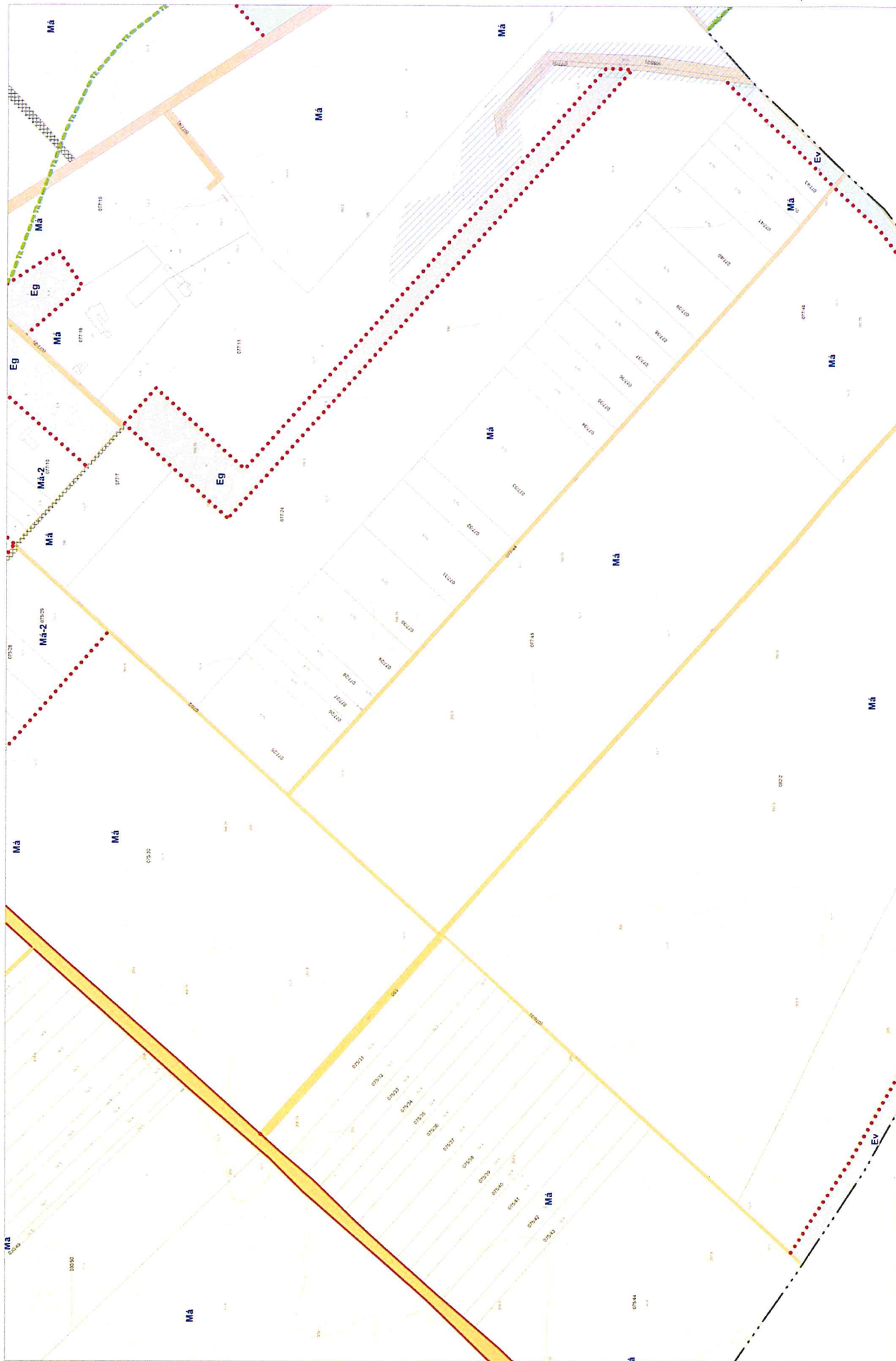
SZT-D3/M SZELVÉNY

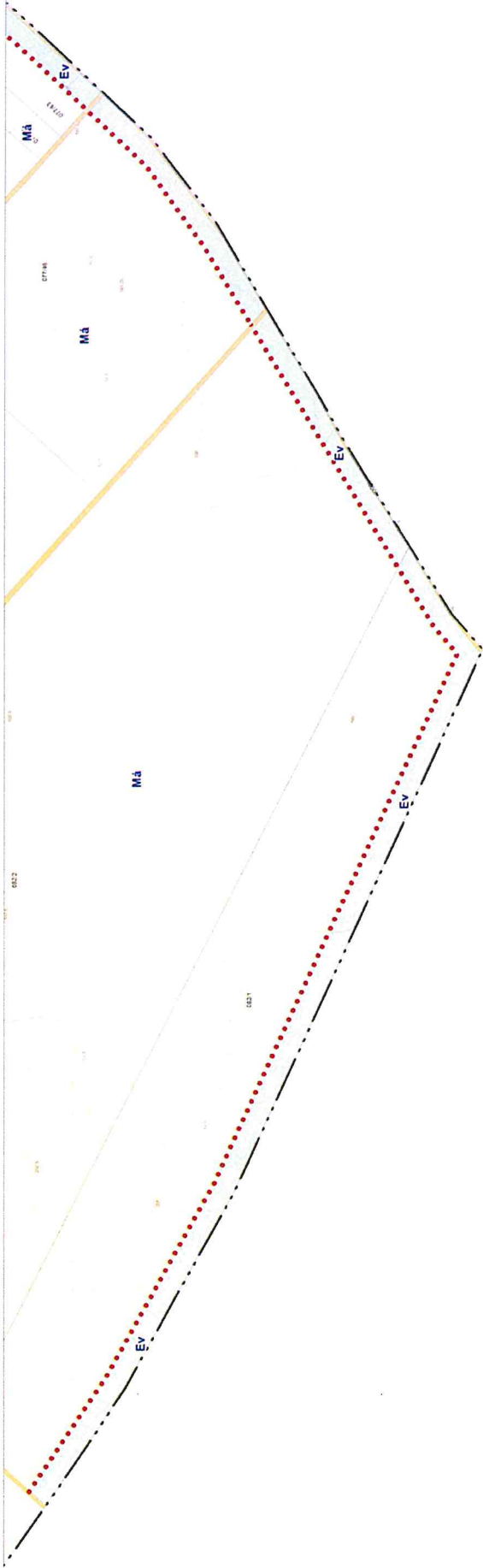
Jóváhagyva a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utólagos módosította: 30/2022. (XII. 16.) önk. rendelet.
Hatályos 2022. december 19. napjától.

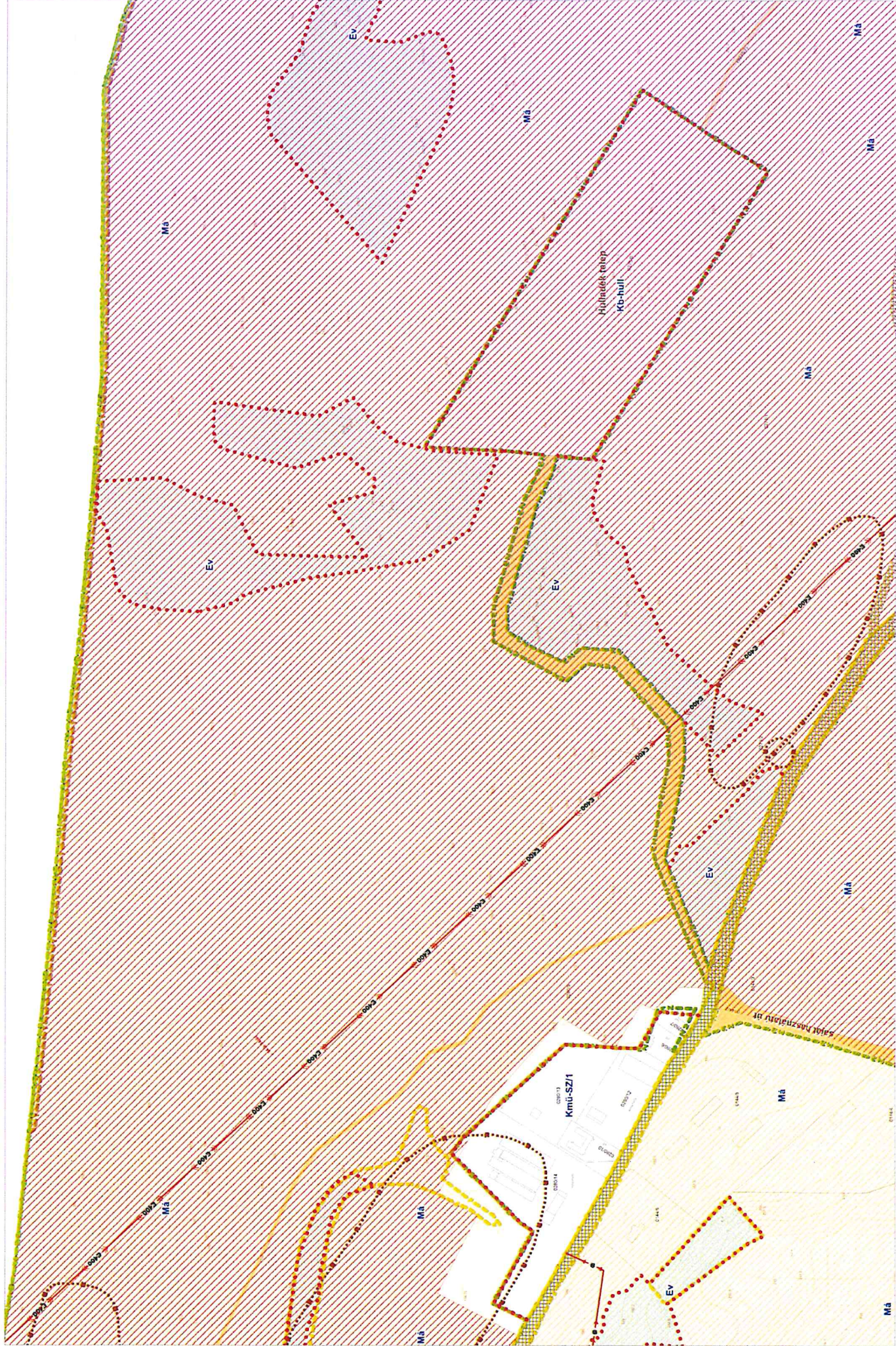


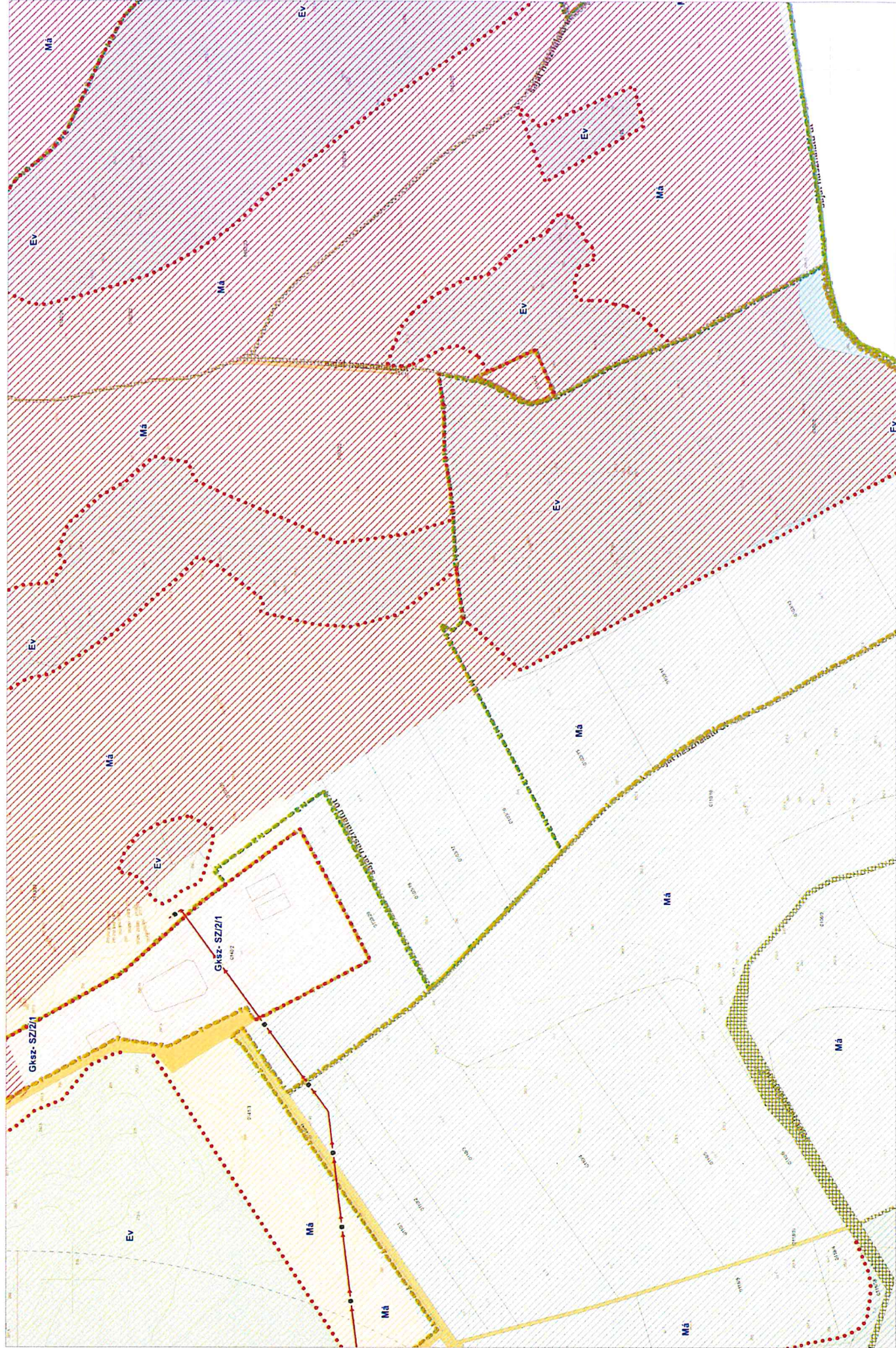




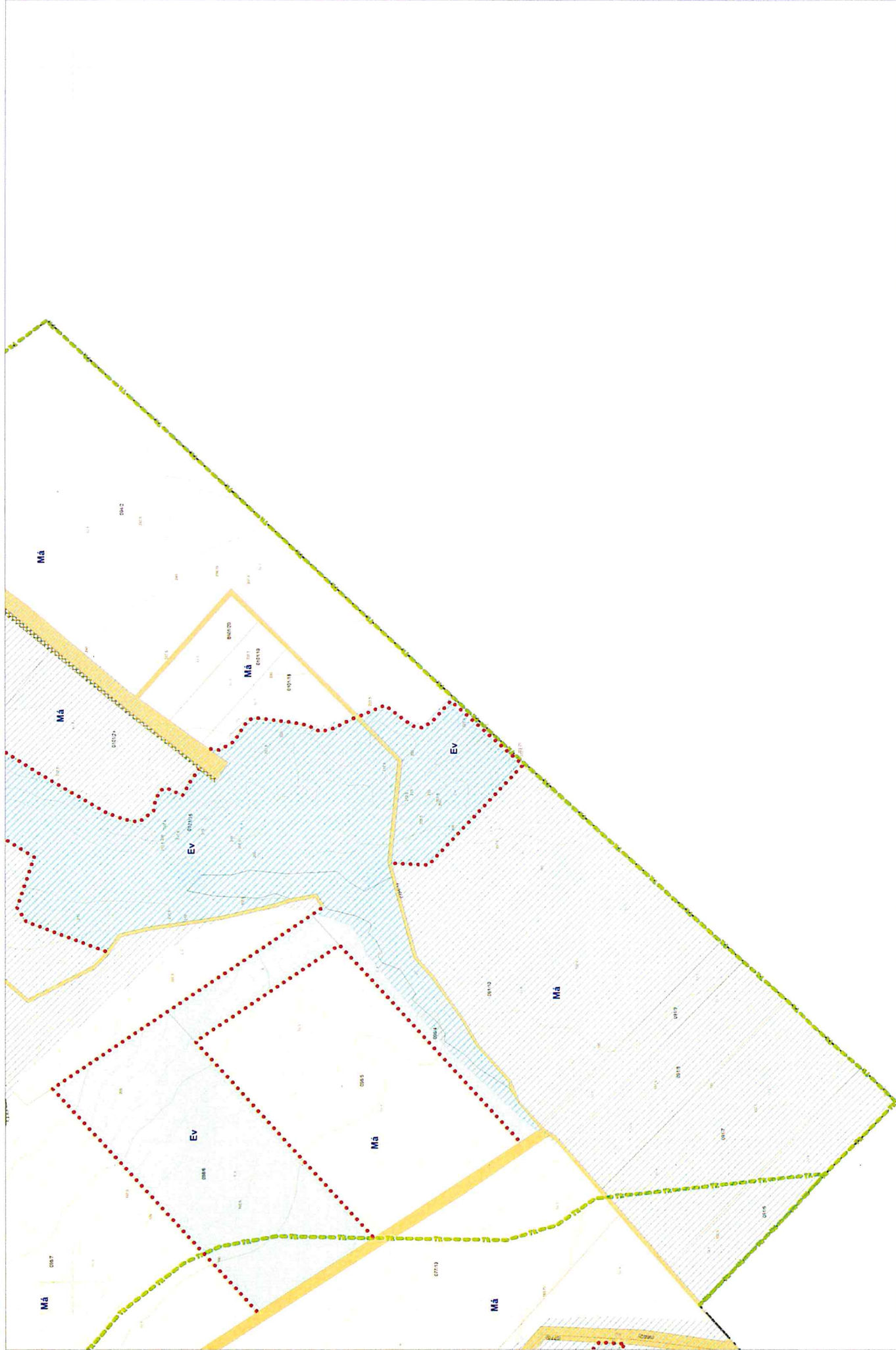








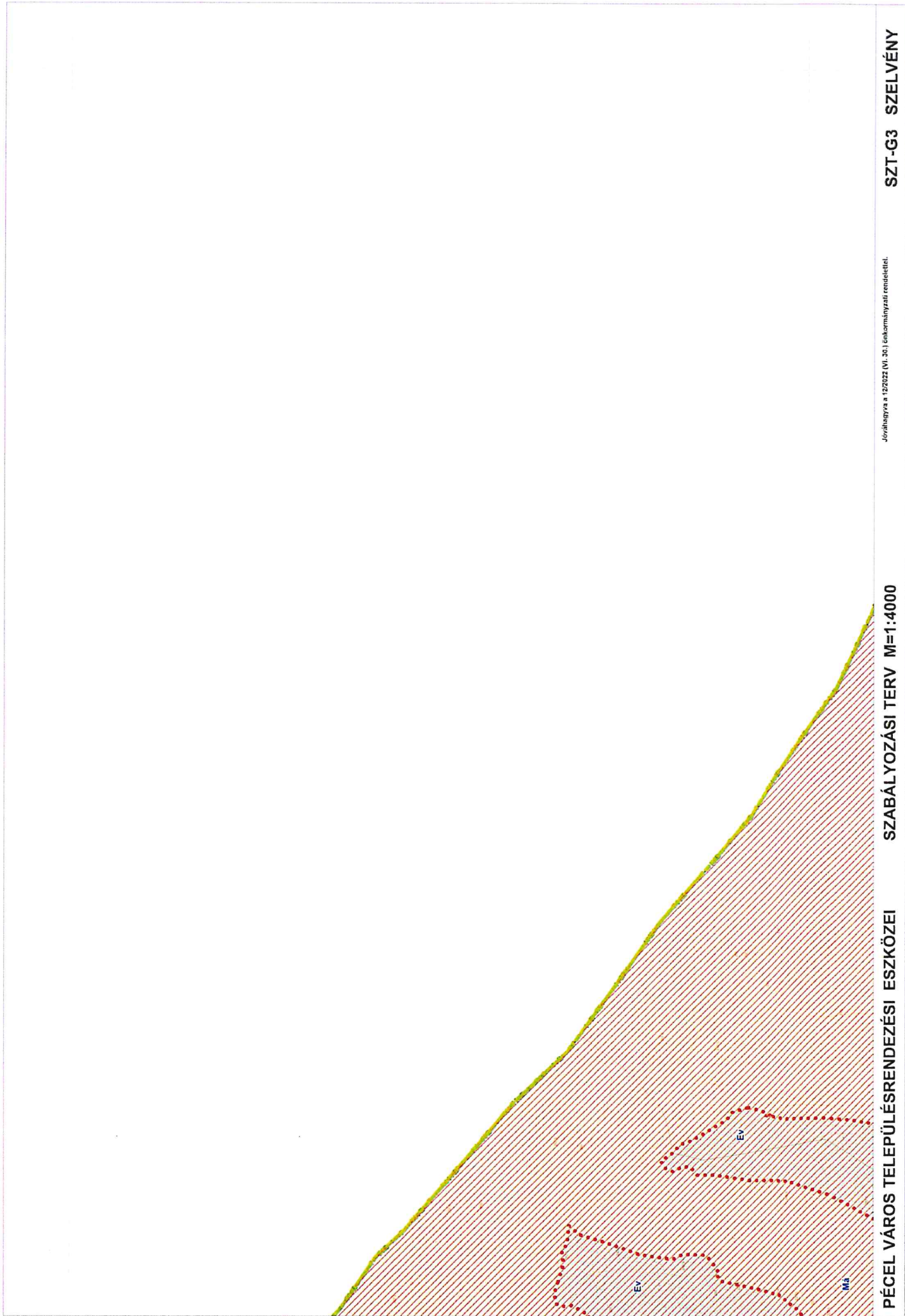




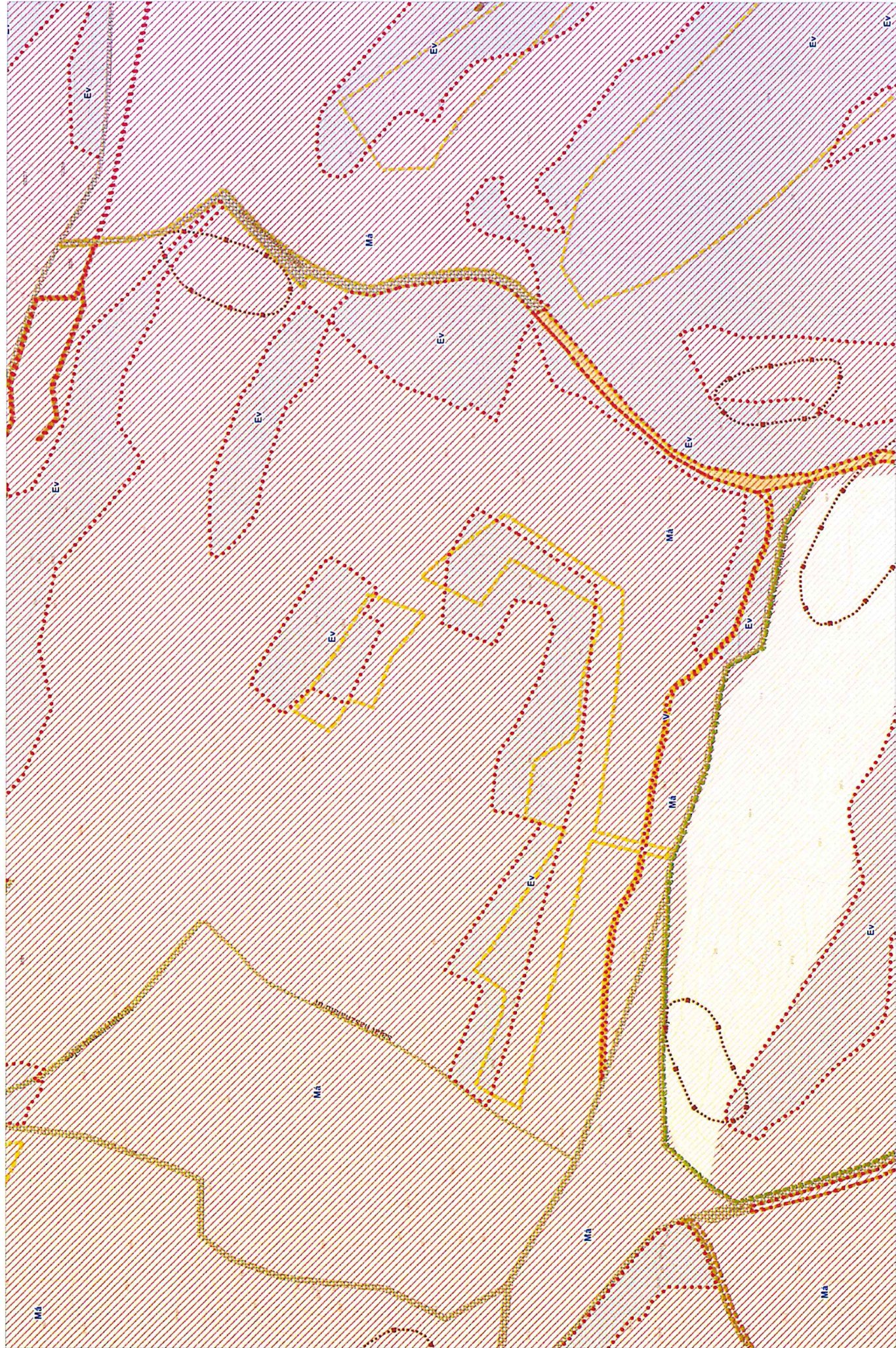




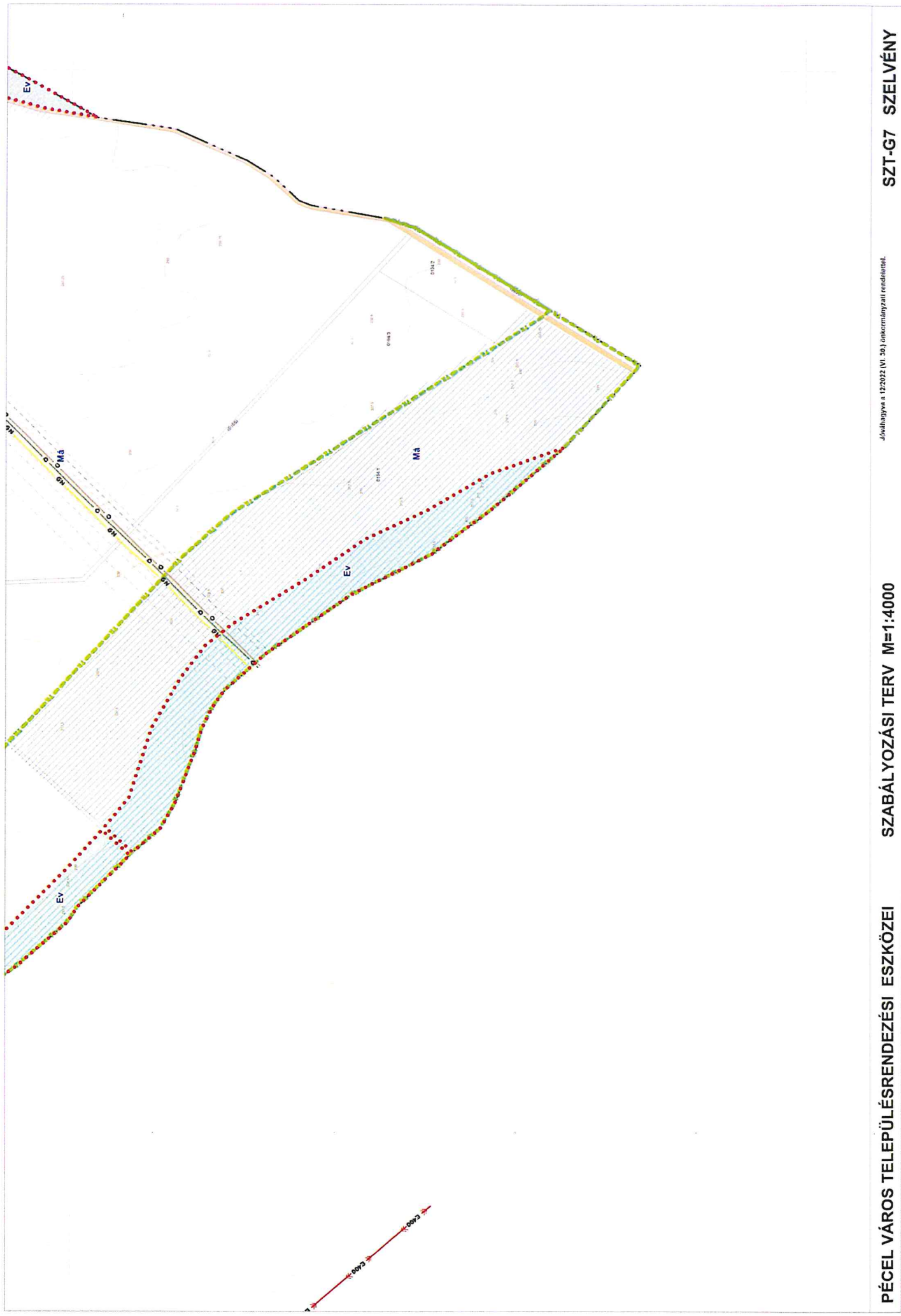


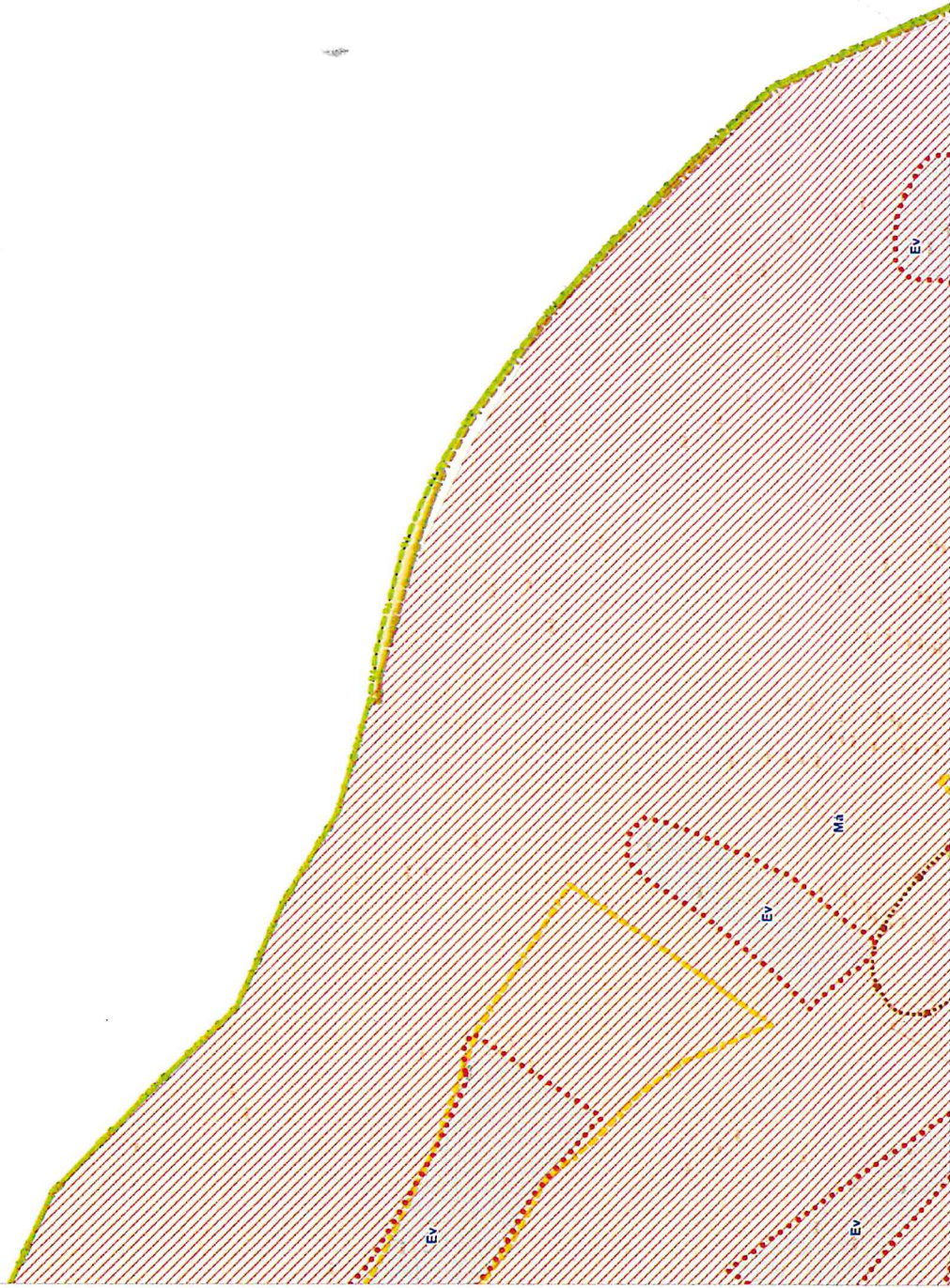


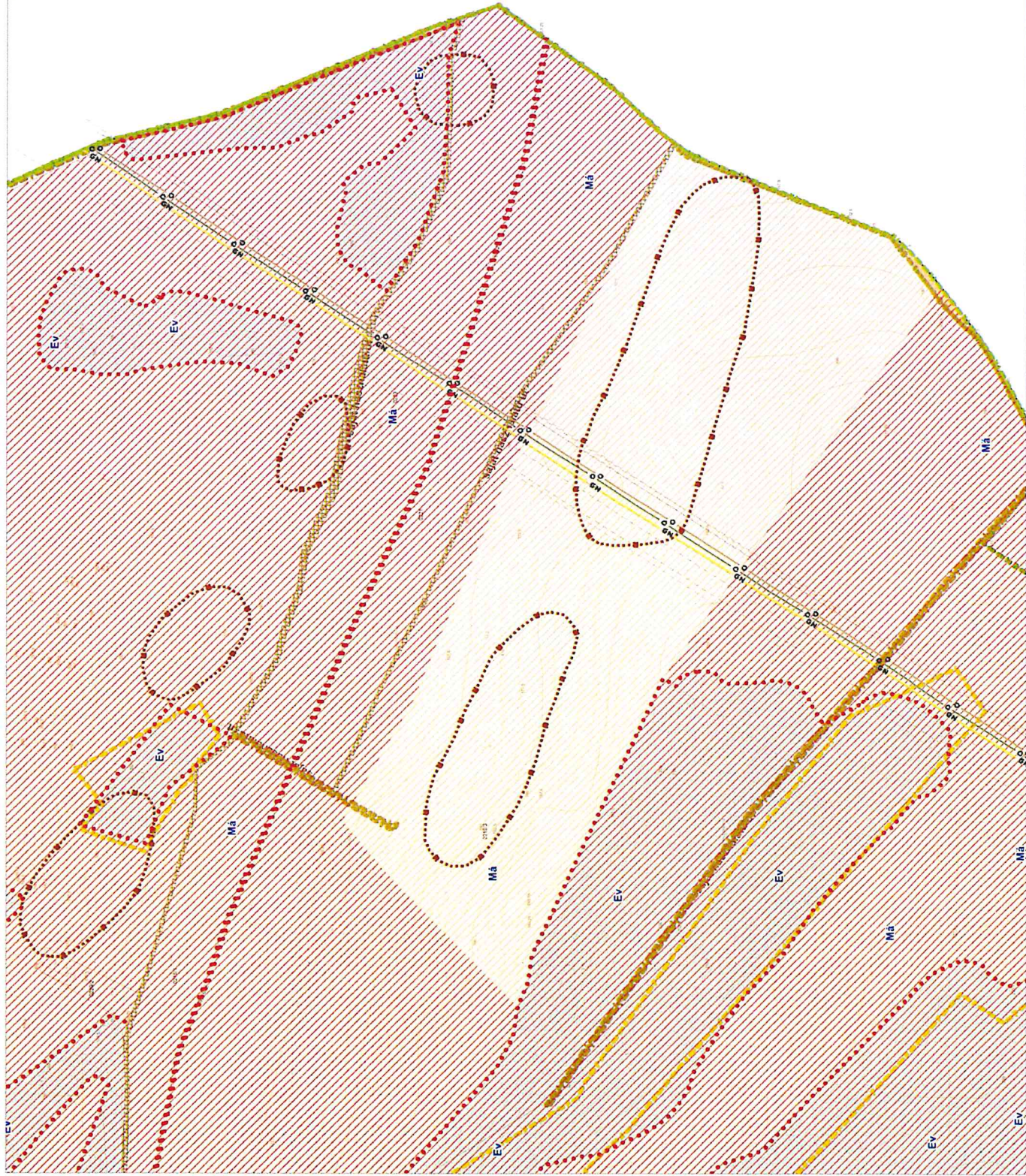


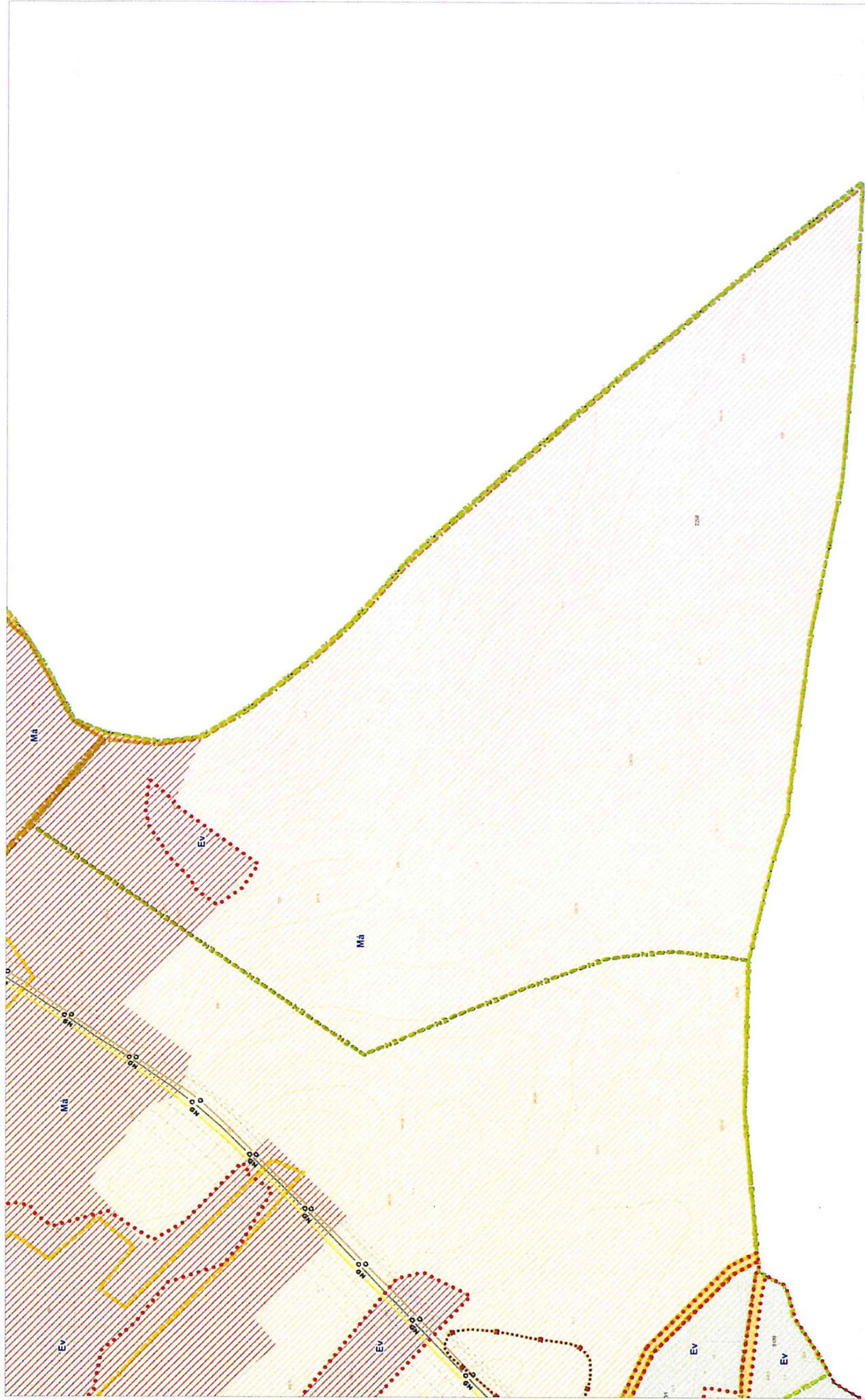












KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. május 8-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

163/2025. (V. 8.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 43/2024. (II. 15.) Kt. határozat (a továbbiakban: Határozat) figyelembevételével az elkészült, és egyeztetés alatt álló – a Pécel, Topolyos városrészen a 4079 helyrajzi számú ingatlanon álló épület rendeltetésének módosításával köznevelési intézmény megvalósítása témában történő – településrendezési eszközök eseti módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) alapján úgy határoz, hogy

- a) tudomásul veszi, hogy a módosítandó településrendezési eszköz TTr. szerinti partnerségi egyeztetése során a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, így a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- b) a tervezet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a TTr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, így a beérkezett véleményekkel összhangban dönt arról, hogy a jelen határozattal összefüggő településrendezési eszköz módosítása tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Határozat szerinti településrendezési terv módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a TTr. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti záró szakmai véleménye megkérését kezdeményezze. A Képviselő-testület jelen döntésével felhatalmazza a polgármestert, hogy a Határozatban meghatározott feladatokat a továbbiakban jelen döntés figyelembevételével és felhasználásával lássa el.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal,
a kezdeményezés megtételére 2025. május 23.,
a Határozattal kapcsolatos feladatok elvégzésére folyamatos

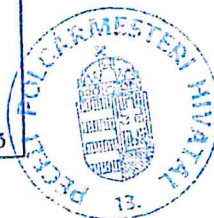
k.m.f.

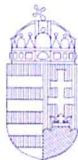
dr. Kővári Alexandra
polgármester



Tóth László
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Kelt: Pécel, 2025. MÁJ. 12.
Tóth László jegyző nevében és megbízásából:
Mikes Dóra
szervezési ügyintéző





PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00265-24/2025.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény
E-TÉR azonosító: 18173
Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Kővári Alexandra polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Mogyoród településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére tekintettel – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76.§ (1) bekezdése alapján – az Országos Főépítészt megkerestük, aki az alábbi véleményt adta:

Országos főépítész vélemény

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2025. június 25-én beérkezett, PE/AF/00265-2/2025. számú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § szerinti általános eljárás szabályai alapján elindult, Pécel város településrendezési eszközeinek módosítását az új beépítésre szánt terület kijelölésének tekintetében
támogatom.

Indoklás

Váradi Tibor állami főépítész úr fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Pécel Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változás 0,084 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazza (Zkk jelű közkert területből Vi jelű intézményi vegyes területbe átsorolásra kerül), ezért az Állami Főépítész a záró

szakmai véleményezés során – az épített környezeti alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8.§ (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az új beépítésre szánt terület egyidejűleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 0,112 hektár nagyságú zöldterület kerül kijelölésre. A dokumentáció az új beépítésre szánt terület kijelölés vonatkozásában tartalmazza az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak szerinti önkormányzati külön döntést is.

Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása az új beépítésre szánt terület kijelölésének tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítész hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg."

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

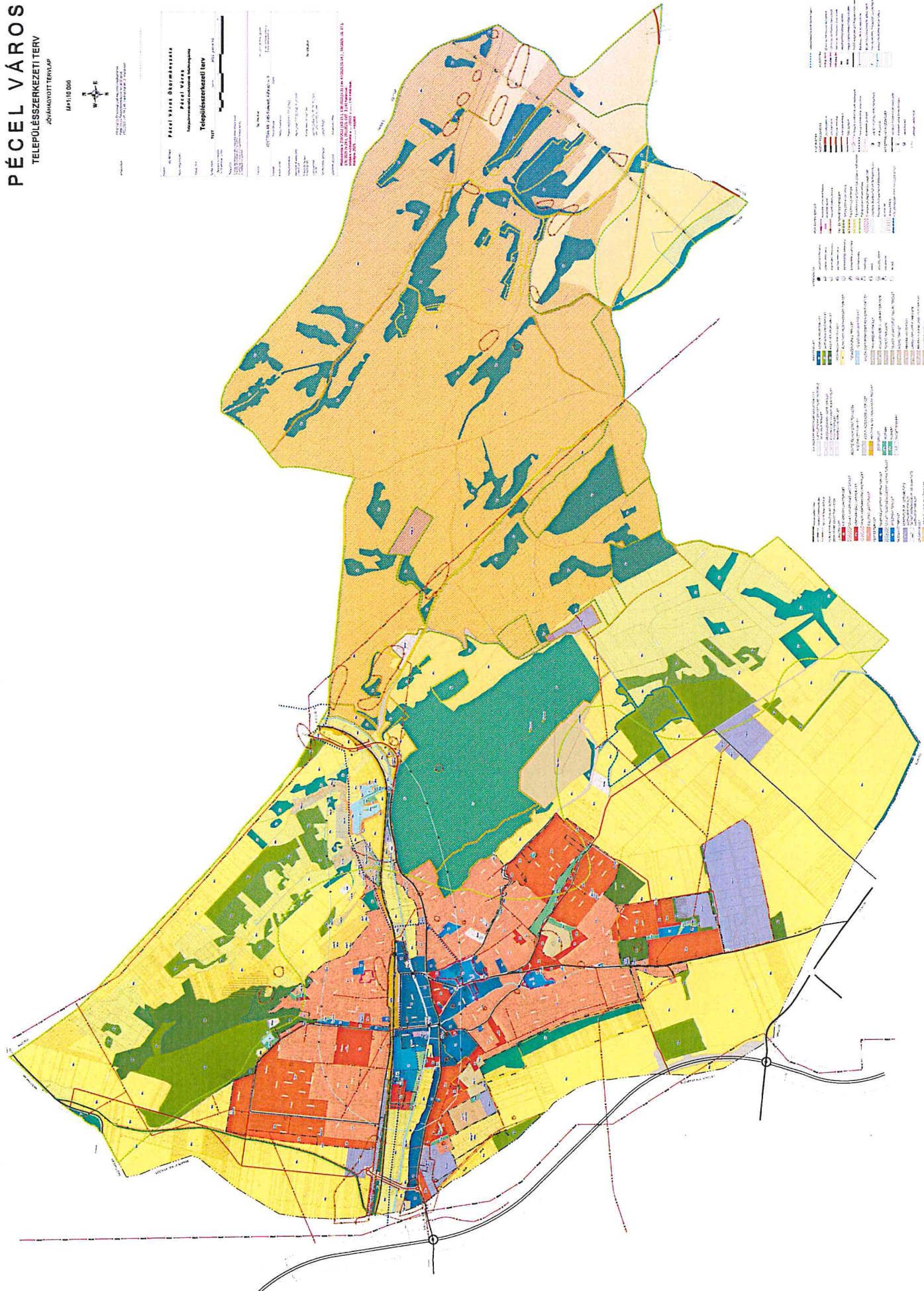
Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

PÉCEL VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
JÓVÁHAGYOTT TERVLEÍRŐ



.../2025 (...) Kt. határozat 2. melléklete

1.1.2.b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt,Vi) című fejezetben a területek listája az alábbiakkal egészül ki:

Vegyes célú módosítások:

- 62. terület: Topolyos városrészen Zkk területfelhasználásból 0,0840 ha kerül Vi területfelhasználási kategóriába,
- 63. terület: Topolyos városrészen Lk területfelhasználásból 0,1977 ha kerül Vi területfelhasználási kategóriába.

A „2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói” című táblázat kiegészül az alábbi változással járó módosításokkal:

1.beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	0370/259 0370/263	0,0840 ha	Zkk közkert	Vi Intézmény terület
2.beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	4079 0370/196 0370/197 0370/195 egy része	0,1977 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Vi Intézmény terület
3.beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	0370/293 0370/26 egy része	0,1117 ha	Vi Intézmény terület	Zkk közkert

A „3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege” című fejezet táblázatának adott sorai helyébe az alábbiak lépnek:

	hatályos	tervezett
Intézményterület (Vi)	25,38	+0,28 azaz 25,66
Kisvárosias lakó (Lk)	38,73	-0,1977 azaz 38,53
Közkert (Zkk)	16,79	+0,0277, azaz 16,81

A „4.2. A felülvizsgálatot követő módosítások területrendezési tervvel való összhang igazolása „című fejezet helyébe az alábbi fejezet lép:

Települési térségek való megfeleléség

<i>BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek</i>	<i>1016,15 ha</i>
<i>A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti térség területének 2%-át.</i>	<i>20,32 ha</i>
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatakor települési térségen kívül jelölt (23. sorszámú) új beépítésre szánt terület	0,1683 ha
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatakor települési térségen belül jelölt (2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44. sorszámú) új beépítésre szánt terület	1,2631 ha

2019. március 15 és 2022. február között külön "tárgyalásos" eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján	0,647 ha
138/2023.(V.31.) Kt. határozat alapján kijelölt új beépítésre szánt terület	5,37 ha
.../2025.(.....) Kt. határozat települési térségen belül jelölt új beépítésre szánt terület	0,084 ha
.../2025.(.....) Kt. határozat települési térségen belül beépítésre szánt terület visszasorolása beépítésre nem szánt területhasználati kategóriába	- 0,1117 ha
felhasznált területi kontingens összesen:	7,4207ha
még felhasználható területi kontingens:	12,9 ha

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya.