

## PÉCEL

### Pécel Településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosítása

#### Tervezői válaszok

#### 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§(7a) szerint

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (IV. 25.) sz-Kt határozatával és az azt kiegészítő, 136/2024.(V.30.), és 137/2024.(V.30.) számú Kt. határozataival döntött a módosításról, amit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint teljes eljárásban bonyolít le.

A teljes eljárás során a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerint a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

**A Partnerségi-lakossági véleménynyilvánítás határideje**

2024.07.02-től – 2024.07.12-ig (10 nap)

**A Partnerségi véleménynyilvánítás – E-TÉR felületén**

(egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap) 2024.07.02 -től – 2024.07.22-ig (20 nap)

#### **Tervezési folyamat:**

Pécel Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7 tervezési folyamathoz az E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont véleményezési szakasz.

**Megállapítható, hogy a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.**

#### **Véleményező szervek Írásos véleményt nyilvánítottak listája:**

##### **Válaszadást igényel:**

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
2. Pest Vármegyei Főépítész
3. Budapest Főváros Főpolgármesteri hivatal Várostervezési Főosztály
4. Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály

##### **Válaszadást nem igényel:**

5. Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály
6. Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
7. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1.
8. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 2.
9. Országos Vízügyi Főigazgatóság
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
11. Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
12. Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ
13. Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
14. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
15. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti-főosztály Építményengedélyezési Osztály
16. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
17. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
18. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

## Véleményező szervek írásban tett észrevételeinek tervezői válaszai:

### Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda észrevétele: (Hivatkozási szám: M/41-45/2024.)

#### A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:

„A tervdokumentáció szerinti 10. számú módosítással összefüggésben felhívjuk a figyelmet az R. 78/D.§ (4) bekezdése b) pontja alapján a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Fenti jogszabályi hivatkozás értelmében a településszerkezeti tervet is érintő módosítás (vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriából kertvárosias lakóterület kijelölése) új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül.

Az érintett terület vonatkozásában az alábbi igazolások, dokumentumok pótlása szükséges:

- — Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi döntés benyújtását kérjük, amelyben igazolásra kerül, hogy a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 40. § (1) bekezdése alapján „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át”.

Fentiekre tekintettel új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki, amennyiben az összesített területnövekmény (azaz a 2019. március 15-e, a Trtv. hatálybalépése óta a településrendezési eszközök – esetleges – módosítása során újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek kiterjedésének összessége) nem haladja meg a települési térség területét.

Ezen előírásnak való megfelelést a tervdokumentációban kérjük igazolni.

- A új beépítésre szánt terület kijelöléssel összhangban a Trtv. 12.§-ában foglalt követelmények teljesítését, csereterületként zöldterület vagy erdőterület kijelölését kérjük.”

#### Tervezői Válasz:

A Tervező és az Önkormányzat a fenti észrevétel alapján úgy dönt, hogy a 10.számú módosítás vonatkozásában kizárólag a szabályozási terv vonatkozásában módosítja a tervét. Vagyis új beépítésre szánt terület kijelölést nem kezdeményez a településszerkezeti terven. A településszerkezeti terv alapján az árok területe változatlanul V vízgazdálkodási területbe marad, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (8) szabályai szerint közút területbe nem sorolhatjuk a területet, mivel nem gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti áteresz és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

Az építési telken elhelyezett épület gépjárművel történő megközelíthetősége jelenleg közterületről közvetlenül átereszen keresztül biztosított az alátámasztó munkarész főtín láthatóan. Az áteresz paramétereinek meg kell felelnie a HÉSZ előírásainak.

A hatályos HÉSZ 24.§-a rendelkezik a nyílt árkokra vonatkozó szabályokkal, melyet be kell tartani.

„A hatályos hész nyílt árkokra vonatkozó előírásai:

- ..(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsibehajtó 3 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok vagy a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,
  - a személybejárát céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,
  - a csapadékvíz-elvezetés akadálymentes legyen.
- (8) A (7) bekezdés szerinti esetben, amennyiben a kezelő az Önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.
- (9) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszesatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz-tároló túlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni, a kezelő előzetes engedélyével.
- (10) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni. "

Előzményként ismertetjük, hogy az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a 10. számú módosításban érdekelt építési telek tulajdonosával, melyben az alábbi főbb településrendezési vonatkozású vállalások szerepelnek:

(A vizsgált és módosítani tervezett árok területrész és a közút területe önkormányzati tulajdonban van.)

**Önkormányzati feladatvállalás:** „Figyelemmel arra, hogy a Fejlesztési Terület és a Táncsics Mihály utca (210 hrsz) között húzódik a Pécel 233 helyrajzi számú kivett árok megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Árok**), az Ingatlan közterületről a Táncsics Mihály utca irányából közvetlenül nem közelíthető meg, ezért Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Árok 1. sz. mellékleten jelölt, az Ingatlan előtt húzódó részét KÖu jeltű kiszolgáló utak övezetbe jelöli ki, majd a HÉSZ jelen pont szerinti módosítását követő 180 napon belül az 1. sz. melléklet szerinti tartalommal telekalakítási eljárást folytatott le, majd engedélyező telekalakítási határozat esetén gondoskodik annak ingatlan-nyilvántartási átvezettetéséről. ..

**Fejlesztői feladatvállalás:** „Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges behajtó, a behajtó alatt átereszt megépítése annak érdekében, hogy a 233 hrsz-ú árok funkciója zavartalanul biztosítva legyen, szilárd burkolatú út, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, Ingatlannak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli.”  
Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- előkészítésének,
- tervezetésének,
- megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- kiviteli tervei elkészítésének,
- megépítésének,
- használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját költségén történő megvalósítása.”

Vizsgáltuk a kétszintű szabályozás lehetőségét is. Továbbiakban javasoljuk, hogy az új településterv készítése során az árkok területét lehetőség szerint közút vagy mellette lévő területfelhasználás szerinti övezetbe, illetve területhasználatba sorolják.

A kétszintű szabályozás az OTÉK értelmében a a) a folyóvizek medreire, b) az állóvizek medreire, c) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetekre, d) a közcélú nyílt csatornák medreire és parti sávjára, e) a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterületeire, f) a nagyvízi meder területeire alkalmazható.

### **A rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételeink:**

1. A „fedett gépkocsi tároló” fogalmával összefüggő rendelkezések tekintetében felhívjuk a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § alapján elő- és oldalkertben épület nem állhat, kérjük felülvizsgálni és törölni „fedett gépkocsi tároló” elő- és oldalkerti elhelyezhetőségének szabályozását, a HÉSZ-tervezet 30. § (24) és 39. § (3) bekezdését.

### **Tervezői Válasz:**

A kérésnek megfelelően visszaléptünk a fedett gépkocsi tároló előírással összefüggő rendelkezések módosításától.

A módosítási területre kialakított új Lke-SZ/4 jelű építési övezet területén az előkert méretét 0 méterben állapítjuk meg, mely az épített garázs épületek fennmaradását biztosítja.

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a HÉSZ-tervezet felülvizsgálatát kérjük.

- A HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti rendelkezés számonkérhetőségét vitathatónak tartjuk – nem egyértelmű rendelkezés – emellett a mondat tagolását is kérjük felülvizsgálni.

- HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés f) pont

- A HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés a) pontját nyelvtanilag kérjük felülvizsgálni.

- Szerkesztési hibából adódóan a módosító rendelet-tervezet 15.§-ában a kiegészítő rendelkezés előtt (14) bekezdés szerepel a (15) bekezdés helyett.

### **Tervezői Válasz:**

A kérésnek megfelelően a szövegezést ellenőrizzük és javítjuk.

3. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.

Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet vonatkozó részeinek felülvizsgálatát, átfogalmazását kérjük.

Pl.: HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés (helyesen (15) bekezdés) c) pont

Védőtávolságok meghatározásával van lehetőségük az állattartó épületekkel összefüggésben rendelkezniük.

4. A szabályozási tervlapok módosulásáról szóló rendelkezést kérjük aszerint kiegészíteni, hogy az érintett tervlapok a módosítással lehatárolt terület vonatkozásában módosulnak. [módosító rendelettervezet 17.§]

### **Tervezői Válasz:**

A kérésnek megfelelően a szövegezést ellenőrizzük és javítjuk.

---

### **Pest Megyei Főépítész észrevétele:**

„A módosítási szándékok nem ellentétesek: • a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival, • a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival, • Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint • a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival sem, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelek kifogást.

*Felhívom azonban szíves figyelmét arra, hogy a TSZT határozat 1 pontja nehezen értelmezhető. A TSZT határozat 2. pontja szerint „a 10/2020. (VI.30.) rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési tervében meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4 pontjában igazoltan.” A megállapítás hibás, mivel Pécel agglomerációs település lévén nem is szerepel a PmTrT 1.17. számú mellékletében, a térségi területi mérlegben.*

*A TSZT határozat 3. pontjában az előterjesztés 1. számú mellékletére hivatkozni nem megfelelő, hiszen az előterjesztés nem fogja a határozat részét képezni.*

*A TSZT 1. mellékletében az „Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sora törlendő, mert a fejezet nem „A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége”-ről szól. „*

#### **Tervezői Válasz:**

A figyelemfelhívást köszönjük. a TSZT határozattervezet szövegezését az alábbiak szerint javítjuk:

2. pont „Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A településrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.”

3. pont: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2024. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. számú mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul. „

Az 1. melléklet Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sorát töröljük a javaslatnak megfelelően.

---

#### **Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály észrevétel:**

*„A módosítások közül 3 darab a TSZT módosítását is igényli, melyek közül 1 darab (a 10. számú módosítás) esetében kerül sor beépítésre szánt területfelhasználási egység kijelölésére, melynek révén vizsgádzalkodási területből 144 m2 falusias lakóterületbe kerül, de ez – a dokumentáció szerint – az R. 78. § (4) bekezdés b) pontja értelmében nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének. Pécel Budapest XVII. kerületével határos, a tervezési területek közül egy (6/a terület) fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett. A tervezett módosítások helyi jelentőséggel bírnak, a tervezett TSZT átsorolások a beépítésre szánt területeket csak lokálisan, kis mértékben növelik. A módosítások várhatóan nem érintik kedvezőtlen módon a táji-, természeti értékeket, illetve a térség zöldinfrastruktúra hálózatát, továbbá várhatóan nem eredményezik a környezeti állapot érdemi, negatív irányú megváltozását. A településrendezési eszközök módosítása – beleértve a közös közigazgatási határ mellett fekvő 6/a területet is – Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír; Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást. A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:*

*• A 20. oldalon, a 6-os számú módosítás 6/a területe esetében a dokumentáció szerint a Határ utca szabályozási szélessége 8 méterre csökken, ugyanakkor a tervezett szabályozási tervi kivonaton továbbra is 12 méter szerepel. Kérem az ábra javítását. „*

#### Tervezői Válasz:

Az észrevételt köszönjük. Az alátámasztó javaslat 20. oldalán az ábrák feletti elnevezésben láthatók, hogy a dokumentáció bemutatja mind a hatályos mind a tervezett állapotot. Javításra nincs szükség.

„• A 26. oldalon, 10-es számú módosítás esetében a dokumentáció szerint „A 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel közút kialakítása érdekében történik a tervezett módosítás.”. Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a megállapítás pontatlan, mivel a hivatkozott jogszabályi hely szerint „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek (...) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”. Azaz, csak akkor nem számítana új beépítésre szánt terület kijelölésnek a 10-es számú módosítás, ha a 233 helyrajzi számú telek közlekedési (és nem vízgazdálkodási) célú terület lenne. E helyett a módosítás épp ellenkezőleg, falusias lakóterületbe sorolja a telekrészt.”

#### Tervezői Válasz:

A választ lásd a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda első válaszában.

Pécel az új beépítésre szánt területként értelmezett területfelhasználás kijelölésből visszalép.

„• A 30. oldalon, a 12-es számú módosítás esetében *V<sub>i</sub>* besorolású telkek kerülnek *L<sub>f</sub>* területbe, ezzel „visszaállítva” a 2022. évi felülvizsgálat előtti állapotot. Az alátámasztásból azonban nem derül ki, hogy a 2022-es átsorolás indokául szolgáló körülmény („A vegyes területfejlesztés indokoltságát a településfejlesztési koncepcióban rögzítettek alapján, a szolgáltatási és kereskedelmi egységek, egyes intézmények külsőbb városrészi megjelenésének igénye támasztja alá. »A lakóterület fejlesztésekkel összhangban a városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátása, fejlesztése elengedhetetlen, a Városközpont városrésznél is említett új vasúti kereszteződések kiépítésével együtt.«”) fennáll-e még. Kérem a munkarész kiegészítését. „

#### Tervezői Válasz:

A 12-es módosítás vonatkozásába kiegészítjük az alátámasztó munkarészt.

A városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátásának igénye továbbra is fennáll, de ebben a telektömbben csökkentett területi kiterjedésben van lehetőség ezen funkciók bővítésére. A továbbiakban átgondolandó, a jelenlegi kijelölt intézményi területek beépítési intenzitásának növelése, ha erre van mód, illetve egyéb alternatív terület kijelölése a későbbi intézményfejlesztési igényeket figyelembe véve.

„Pécel városának HÉSZ-ét és TRT-jét érintő módosítási tervezetekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket kívánom tenni klímaadaptáció, csapadékvíz-gazdálkodás szempontjából: Pécel saját szennyvíztisztítóval rendelkező, azonban a Rákos-patak vízgyűjtőjén elhelyezkedő település.

A vízgazdálkodási övezetbe tartozó 233 hrsz.-ú telek 144 m<sup>2</sup>-nyi területrészenek közút övezetbe és a 210 hrsz.-ú telekhez történő átcsatolása amennyiben a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, akkor alapvetően nem jelent majd a vízelvezetést tekintve változást, így közműves akadálya nincs a telekmódosításnak. Amennyiben a vízügyi hatóság, mint a vízgazdálkodási területek fölött ellenőrzési jogot gyakorló hatóság is engedélyezi az érintett telekrész vízgazdálkodási övezetből történő átsorolását KÖu övezetbe, akkor a módosítási igény teljesíthető. Lényeges kihangsúlyozni, hogy az átsorolással egyidejűleg a vízelvezető árok érintett 144 m<sup>2</sup>-nyi területének a karbantartási kötelezettsége is az útfenntartóra száll át.”

A fent hivatkozottak miatt a 7/a. számú módosítást nem támogatom, továbbá – a vázolt közműhelyzet miatt – megfontolásra javaslom a területen engedély nélkül felépített és építés hatósági eljárással érintett építmények bontásának elrendelését.

*A klímaváltozás miatt várható egyre gyakoribb extrém csapadékesemények kezelhetősége, az ingatlanok és infrastruktúra-elemek elöntési kockázatának csökkentése megköveteli a településeken belüli vízgazdálkodási övezetek, de legalább olyan közterületek fenntartását, amelyek helyet biztosítanak a károsító csapadékvizek ideiglenes tározásának, a csapadékvizek által károkozástól mentesen elönthető – akár multifunkcionális – közterületek kijelölésének.*

*Ennek az elvnek a tükrében a 10. számú módosítást kizárólag akkor tartom támogathatónak, ha a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, a vízügyi hatóság is engedélyezi az övezeti átsorolást, és az útfenntartó érdemben értesül új kötelezettségéről. Mindezek mellett a helyi építési szabályzat csapadékvíz-kezeléssel kapcsolatos előírásait áttekintettem, és azokat megfelelő részletességűnek és szigorúságúnak ítélem meg (ld. pl. 9. §, 14. §, 19-24. §). A fentiekben megfogalmazott észrevételeinket megfontolásra javaslom.”*

*„Klímaadaptáció és/vagy csapadékvíz-vízgazdálkodás szempontjából különösen a 7/a., 7/b. és 10. számú módosítást, valamint az előkertek méretének csökkentésére vonatkozó módosításokat (visszatérés a 2022-es településtervi felülvizsgálat előtti állapothoz) tartom relevánsnak. Fontos továbbá, hogy a vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12. számú módosítási területet. Utóbbi miatt a dokumentáció rögzíti, hogy az „érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani”, illetve a „12-es [...] módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított”. A 7/a. és 10. számú módosításokkal elvi alapon nem tudok egyetérteni, külön kiemelendő, hogy azokat a tárgyi dokumentáció is feltételekhez kötné – tekintettel az alábbiakra: „*

*„7-es számú módosítás: [...] A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében [...] 7./a módosítási terület: A 0119 hrsz.-ú telektömb övezeti átsorolása kapcsán, amennyiben az új övezeti előírás már engedni szeretné épület elhelyezését az övezet telkein, abban az esetben az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett telkeknek. [...] a vizsgált telkeknek jelenleg kizárólag a közhálózaton keresztüli villamosenergia ellátása biztosított. [...] A telkek közhálózaton keresztül történő vezetékes vízellátása csak irracionális költség mellett lenne megvalósítható [...] Az önkormányzatnak mindenképpen településrendezési szerződésben kellene rögzítenie a telektulajdonosokkal közösen, hogy a telkek esetén csak azzal a feltétellel érvényes az épületelhelyezési és épületfennmaradási engedély, ha a telek tulajdonosa az önkormányzat vízellátási kötelezettségéből eredő költségeit maradéktalanul megfinanszírozza. Önkormányzattal szembeni díjhátralék esetén pedig a telken elhelyezkedő épületek használati joga felfüggesztésre kerül. [...] A telkeken keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésére a közüzemű szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan nem reális opció. [...] A telkek a szennyvizeiktől így ártalommentesen vagy az OTÉK 47.§ 3-as bekezdésében foglaltak alapján házi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy az OTÉK 47.§ 4-es bekezdésében foglaltak alapján vízzáróan kivitelezett és rendszeresen ürített szennyvíztároló alkalmazásával tudnának megszabadulni. [...] A vízzáróan kivitelezett szennyvíztárolóval kapcsolatban külön kiemeli az OTÉK, hogy csak ellenőrzött elszállítás esetén engedélyezheti az önkormányzat, vagyis az önkormányzatnak meg kellene szerveznie a szennyvíz elszállításának az ellenőrzését, hiszen a szennyvíztároló alkalmazásának engedélyezésével az önkormányzat magára vállalja a szennyvíztárolóba kerülő szennyvíz maradéktalan elszállításának az ellenőrzését. Ez abból a szempontból is felvet problémákat, hogy érdemi szankcionálási jogkört viszont nem biztosít a jogszabályi előírás az önkormányzat számára [...]”*

*„10-es számú módosítás: [...] Tánacsics utca 2. (240 hrsz.) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területet érintően. [...] A 240 hrsz.-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem*

biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében átereszt kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható. [...] A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m<sup>2</sup>-es területrésze közút területbe kerül a 210 hrsz.-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. [...]"

#### Tervezői Válasz:

Az észrevételt köszönjük. A felvetések alapján a tervmódosítási szándékot átgondoljuk és mérlegeljük.

A 7/a módosítási szándékkal nem ért egyet Budapest Főváros Önkormányzata. Az elutasítás jogszabályi hivatkozás hiányában került megállapításra, ezért annak figyelembevételétől eltekint Pécel Város Önkormányzata. Tájékoztatásul jelezzük, hogy a területen kialakult épületek gazdasági épületek. A területre vonatkozóan folyamatban van a településrendezési szerződések előkészítése. Amennyiben a tulajdonosok nem írják alá, úgy a tervezett módosítást kiveszik a tervmódosítási programból.

A 10-es számú módosítás esetén tervezett cél, hogy az árkok továbbra is helyükön maradjanak és változatlanul vízelvezetési funkciót lássanak el. Erre a hatályos HÉSZ 24.§-a is tartalmaz előírásokat. A javasoltaknak megfelelően a vízügyi hatóság véleményét és az útfenntartó előzetes véleményét áttekintjük.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti átereszt és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

---

#### **Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály észrevétele:**

„A PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya (közlekedési hatóság) a tervezett módosítások által érintett alábbi részterületekkel kapcsolatos álláspontja a következő:

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 47 § szakasza meghatározza - többek között —, hogy , 12.az út határa: az útnak — a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsút, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízelvezető létesítményt is magában foglaló — külső széle; 13.az út területe: az út határai közötti terület és a hozzá tartozó földrészlet;”

A Kkt. 29. § (7) bekezdése előírja, hogy Szilárd burkolatú közút és közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, korszerűsítéséhez, építési engedélytől való eltéréséhez, és a nem kizárólag az építettő, építetők tulajdonában álló területen megvalósuló földút létesítéséhez, építési engedélytől való eltéréshez (a továbbiakban együtt: építés), forgalom részére történő átadásához, megszüntetéséhez, elbontásához — mint fontos közérdekű és közcélú tevékenység végzéséhez — a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

Éppen ezért a bármikor felmerülő új úthálózati elem létesítésének, megszüntetésének szükségessége (Kkt. 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32§(3) bek.) esetén hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban érvényesíthetők.

Az 5. sz. projekteleme végrehajtását a dokumentáció nem javasolja (7.old.), mivel a jogszabályokkal ellentétes”.

Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön útügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a hozzájárulását nem adhatja meg (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút , tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata).



**Hatóságomnak a véleményezési dokumentációval kapcsolatos — általános - észrevételei:**

Általában egy településen belül a közúti közlekedés folyamatosságának és zavartalanságának egyik legfőbb alapfeltétele a kellően széles közúti közlekedési célú területek szélessége, valamint kiépítettsége. Már kialakult településszerkezet esetén az előbbi már jelentős érdeksérelem nélkül nem korrigálható. Éppen ezért — közlekedési szempontból — a helyi közúthálózat fenntartható, hosszú távú fejlődésének a biztosítása (a) a közúthálózat továbbépítésével, (b) a szilárd burkolattal még nem ellátott utak aszfaltburkolattal való ellátásával (c) meglévő gyalogosjárdák felújításával, (d) forgalomszabályozás eszközeivel, (e) parkolási rendszer fejlesztésével, (f) lehetséges elkerülő utak létesítésével, (g) településeket összekötő, illetve a városon belüli kerékpáros hálózat kialakulásának támogatásával" lehetséges elérni.

A módosítandó részterületeken a kialakítandó közlekedési célú területek esetében célszerű-a minél szélesebb utak kialakítása, még ha azt az TRT. előírások nem is követelik meg. Helyi gyűjtőutak esetében a 22m, lakó utak esetében is javasoljuk a minimum 12-16 m szabályozási szélességet (pl. 6-8m széles utcák kialakítása helyett).

Helyesnek tartom, hogy a fejlesztendő területek limitálásával és a beépítés-intenzitásnak a szabályozásával a helyi szabályozó hatóság mérsékelje a környezetre, valamint a közúthálózatra vonatkozóan a várhatóan továbbra is növekvő (1 háztartás — több gépjármű) gépjárműforgalom terheltségnövekedési hatását.

Útépités, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település csapadékvíz elvezető hálózatának felülvizsgálata. Ha még nincs, javasoljuk alátámasztó munkarészként a felszíni vízvezetés mellett a helyben történő tárolás-rendszerének tanulmányterv szintű kidolgozását (esetleg vízátemelők - megújuló energia felhasználásával), javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportározó(k) helyének meghatározásával.

Mindezek mellett és az imént leírtakkal összhangban a közigazgatási területre hulló összegyűjtött és kezelt csapadékvizet — lehetőség szerint — pótolják vissza a talajba — csökkentve az a szályosodás hatásait.

Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ütiügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ütiügyi érdeket nem sértenek, így a Településterv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincs ütiügyi indoka."

**Módosított észrevétel:**

„Pécel Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településrendezési eszközökkel kapcsolatban a felepelüléstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás keretében az alábbi nyilatkozatot teszem: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütiügyi Osztály (továbbiakban: Ütiügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött, a PESTTERV Kft. (1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.) által készített PÉCEL . VÁROS több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT " c. véleményezési dokumentáció (2024. június) közlekedésre vonatkozó munkarészeit áttanulmányoztam, szakvéleményemet a 64. § szakaszának megfelelően PE/UT/01206-2/2024 ügíratszámom, 2024.07.22-i keltezéssel megadtam.

Ezt követően Pécel Város Önkormányzata M/41-65/2024 sz.-ú, Hatóságomnál 2024. augusztus 30-án érkezett levélben az alábbiakkal fordult Hatóságomhoz:

„Azzal a kéressel fordulunk Önökhöz, hogy az általános eljárásba végzett településrendezési módosítására adott véleményüket felülvizsgálni szíveskedjenek a Határ út menti 6/b számú és 1460/10 hrsz-ú közút terület vonatkozásában. Pécel Város Képviseelő-testülete szeretné ebben a ciklusban lezárni

a véleményezési szakaszt a 2024. augusztus havi ülésén, mely során eltérő vélemény nem maradhat fenn a tervvel kapcsolatban.

Pécel Város Önkormányzata kész a hivatkozott (Kkt. 29. § (7) bekezdés) és az út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32. § (3) bekezdés) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendeletben részletezeten) érvényesíthetők.

Kérjük tehát előzetes állásfoglalásuk módosítását, mely során a 6/b módosítási terület településrendezési tervi módosítását el tudnánk fogadni.

Indoklás:

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolását szeretnék elérni, mivel a területet jelenleg is az ott élők használják és a meglévő már kialakult 4126 hrsz-ú közterület megfelelő szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok számára is. A megvalósult közúti műtárgyak a mellette húzódó 4126/1 és 4117/1 helyrajzi számokon található.

Pécel Város Önkormányzata több ízben próbálkozott sikertelenül a 1460/10 hrsz-ú terület telekalakítási eljárással a Járási Földhivatalnál (telekcsoport újraosztás), melynek keretében a cél az volt, hogy az Önkormányzati utat feldaraboljuk, majd forgalomképesé tegyük és eladjuk az azt használó tulajdonosoknak, akik egyesíthetik az útdarabokat a saját telkükkel.

Az ügy megoldásának folyamatoként számos Állami Főépítési egyeztetést és konzultációt követően egyik első állomásként kezdeményeztük a településrendezési tervi módosítást, mely elősegítheti - a földhivatali és közlekedési hatóság sikeres eljárásainak függvényében - a telek egyesítéseket."

Hatóságom a fentebb idézett levél tartalma alapján a 2024.07.22-i keltezésű PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben írtakat - az alábbi kettő helyen - ezennel saját hatáskörben módosítja, így az 1. oldalon alábbi szövegrész helyébe;

Az 6. sz. projektelelem végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön ügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a hozzájárulását nem adhatja meg (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút", tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)." az alábbi szöveg kerül;

, Az 6. sz. projektelelem végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32.§(3) bekezdésében előírtak alapján a "hatáskörrel rendelkező közlekedési hatóság ..... a tulajdonos kérelmére dönt a vonatkozó elfogadott terület- vagy településrendezési tervek szükség szerinti módosítását követően a helyi közút magánúttá, minősítéséről" egy külön ügyi hatósági eljárás keretében. Ezen előírás feltételeként a területfelhasználási övezetmódosításához, azaz a közúterület falusias lakóterületbe történő átsorolásához Hatóságom a hozzájárulását megadja (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút", tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)." "

továbbá a 2. oldalon /utolsó előtti bekezdés/ alábbi szövegrész helyébe;

, Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben [leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településterv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincs ügyi indoka." az alábbi szövegrész kerül;

, Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településterv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának nincs ügyi indoka.

Hatóságom támogató szakvéleményét azzal a feltétellel adja meg, hogy az kizárólag a településrendezési eszközök kérelmezett módosítására vonatkozik, és pl. az 1460/10 hrsz.-ú kivett helyi közút művelési

ágának a földhivatali nyilvántartásban történő majdani megváltoztatásához a Kkt. 32.§(3) bekezdésében előírt és lefolytatandó közlekedéshatósági eljárás megállapítása(i) alapján meghozandó döntés végrehajtásának esetleges nem teljesítéséhez jelen jóváhagyó szakvéleményem nem szolgál hivatkozási alapként." Hatóságom tájékoztatja mindemellett Pécel Város Önkormányzatát arról, hogy a PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben foglaltakat a fenti módosítással együtt továbbra is fenntartja."

#### Tervezői Válasz:

Az észrevételt és tájékoztatást köszönjük. Pécel város Önkormányzata kész a hivatkozott 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) és a vagy egy út jelenlegi státusának változása (Kkt. 32§(3) bek.) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (93/2012. (V.10.) Korm. rendeletben részletezetten) érvényesíthetők. A módosított vélemény alapján eltérő vélemény nem maradt fenn.

#### **Válaszadást nem igényel:**

#### **Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály észrevétele:**

*„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

#### **Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály észrevételei:**

*„Az igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat a közlekedési szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett településsel kapcsolatos egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el. Pécel a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmas természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet szerint víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály észrevétele:**

*„A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból nem emel kifogást. Pécel – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny*

*felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.*

*A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály-gyógytényező**

*„A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.*

*A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Országos Vízügyi Főigazgatóság észrevétele:**

*„Meghatalmazás E-TÉR rendszerbe kézbesítendő Tisztelt Önkormányzat! Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály észrevétele:**

*„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési*

*sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.*

*Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály észrevétele:**

*„A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló*

382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építészügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

### **Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ**

„A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Pécel Város településrendezési tervének módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.

A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

### **Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács észrevétel:**

„Tisztelt Polgármester Úr! Hivatkozással az E-TÉR rendszerben megküldött M/41-45/2024. számú Pécel Város Településrendezési tervének módosításáról szóló megkeresésükre az alábbiakról tájékoztatjuk. A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács (a továbbiakban: Tanács) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. mellékletének 29. pontja alapján, mint kiemelt térségi fejlesztési tanács, jogosult a Budapesti Agglomeráció településeinek településtervei, mint a Rendeletben meghatározott egyeztetési szakterület tekintetében vélemény formálására. E véleményezési feladat során a Tanács feladata a településtervek és az agglomeráció fejlesztési koncepciója közötti összhang megteremtésének vizsgálata. A véleményezésre megküldött dokumentációval kapcsolatban a Tanács kifogást nem emel, továbbá tájékoztatom, hogy a térség területfejlesztési koncepciójának készítése folyamatban van.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

### **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály észrevétel:**

„A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelen tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek esetében terveznek övezetmódosítást:

7-es számmal jelölt, új mezőgazdasági övezet kijelölése tervezett a 0119/2-6, 0119/8-18 és 0132/81 hrsz-ú, megközelítően 4,6 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületen. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet mezőgazdasági és az új övezet kijelölésével az érintett ingatlanokon már meglévő épületek fennmaradását kívánják biztosítani, a módosítás ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a

termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1), (4) és (5) bekezdéseiben, a 11. §-ában, valamint a 16. §-ában foglalt rendelkezésekre.

13/b jelű terület esetében kiszolgáló utak övezetének kijelölését tervezik. A 0377/159 és 0377/161 hrsz-ú terület összesen 425 m<sup>2</sup> nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldet foglal magában. Tekintettel az érintett terület csekély méretére az átsorolás ellen kifogást nem emelek. A tervben szereplő további területek a dokumentációban foglaltak alapján külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem. ”

Tervezői Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

-----

**Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság észrevétele:**

„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Pécel településrendezési eszközeinek módosítását tartalmazó egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban több részterületre bemutatott eseti HÉSZ és TSZT módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

-----

**Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály észrevétele:**

„(1) (1) Felhívom figyelmét, hogy a 10. számú projektelemben szereplő Tánacsics Mihály utca helyrajzi száma hibásan szerepel, 2010 a 210 helyett. ”

Tervezői Válasz: Az észrevételt köszönjük, a számot javítjuk.

„(2) Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi érdekeket érint. A 02/148 hrsz.-ú ingatlan érinti a közhiteles nyilvántartásban 26226 azonosító számon szereplő, „Pécel Vak-dűlő” elnevezésű régészeti lelőhelyet, a 210 hrsz.-ú ingatlan pedig a 26229 azonosító számú, „Pécel – Tánacsics u.” elnevezésű régészeti lelőhelyet.”

Tervezői Válasz: Az észrevételt köszönjük. Az alátámasztó munkarész vonatkozó fejezetét pontosítjuk a tájékoztatásnak megfelelően.

„(3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének csökkentésére intézkedéseket javasol. Mivel a településnek van tíz éven belüli, a módosítási helyszíneket is magában foglaló örökségvédelmi hatástanulmánya, így ennek újbóli elkészítése nem szükséges. Erre való tekintettel osztályom környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(4) A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(5) Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(6) A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(8) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum crt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

### **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevétele:**

*„Pécel Város településrendezési eszközeinek több részterületre történő kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk: Pécel Város területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak: országos jelentőségű védett természeti terület, a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet; európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Gödöllői-dombság elnevezésű, HUDI 20023 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület; a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett láp; a Tvt. 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett földvár; helyi jelentőségű védett természeti terület, a 33/2017. (XII. 20.) Ök. rendelettel védetté nyilvánított Péceli Száraz-hegy Természetvédelmi Terület. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent országos*

ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete; az MATrT-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelölt tájképvédelmi terület övezete. Módosítással érintett projektelemekkel kapcsolatos észrevételek

**1. módosítás** Több építési övezettel érintett ingatlanok övezetének, telekméretének, telekalakítási szabályainak felülvizsgálata. A telekalakítási szabályok betarthatósága érdekében a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezetekre vonatkozóan a kialakítható telekméret fogalom beépíthető telekméretre kerül meghatározásra. Tekintettel arra, hogy a módosítás valamennyi mezőgazdasági és erdő övezetre vonatkozik, bizonyára érintettek táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek is. Igazgatóságunk a tervezett módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.

**2. módosítás** Birtokközpont létesítésének tiltása általános mezőgazdasági övezetben a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása érdekében. Igazgatóságunk a módosítást táj- és természetvédelmi szempontból előremutatónak és támogathatónak tartja.

**3. módosítás** Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása, továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

**4. módosítás** Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalás beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata beépítésre szánt építési övezetekben. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

**5. módosítás** Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Jogszabályokkal ellentétes módosítás álláspontunk szerint nem fogadható el.

**6. módosítás** Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

**7. módosítás** A 0119 hrsz.-ú telektömb, továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.

**7/a. módosítás** (0119/2-19 hrsz.) határos helyi jelentőségű Száraz-hegy Természetvédelmi Területtel. A módosítással érintett ingatlanok többsége már beépült, így a terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható.

**7/b. módosítás** (0132/81 hrsz.) határos a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel, a földrészlet területét részben érinti az ökológiai hálózat pufferterület övezet, a módosítás területének egészét érinti a tájképvédelmi terület övezet. A 0132/81 hrsz- ingatlanon meglévő beépítési található. A pufferterület övezetbe tartozó ingatlanrészben gazdálkodás folyik. A terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható, különös tekintettel a tervezett szabályozásra, miszerint: „az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.” (tervezett HÉSZ 15.§ (14) f) pontja).

**8. módosítás** Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

**9. módosítás** Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.



**10. módosítás** Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

**11. módosítás** A lakó építési övezeteket érintő előkert telekméretek felülvizsgálata. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

**12. módosítás** Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészének visszasorolása a 2022 évi felülvizsgált településtervezési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

**13. módosítás** A tervi hibajavítás a Pesti út menti autómosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területén (1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1,1520/6 hrsz.). A módosítás területe határos a Rákospatak menti ökológiai folyosó övezettel. A hibajavítás az ökológiai folyosó övezet területre vonatkozó változást nem jelent, arra kedvezőtlen hatást nem gyakorol. Mindezek alapján a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.

Állásfoglalásunk kialakítása a során a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait vettük figyelembe. Állásfoglalásunkat a településtervezési tartalmáról, elkészítéséről és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 62. § a, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

**Tervezői Válasz:**

Az észrevételeket köszönjük. Válaszadást nem igényel.

-----

**Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

„Pécel Város Településrendezési tervének több részterületet érintő eseti módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.”

**Tervezői Válasz:**

Az észrevételeket köszönjük. Válaszadást nem igényel.