



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

## POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy: Javaslat a Pécel Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához szükséges közbenső döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

Pécel Város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra, amely idő óta – jelen tervmódosítás megkezdéséig – többször kerültek módosításra. Az eltelt időszakban az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek hatályba, így az önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálata mellett döntött. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2019. (I. 10.) Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközei felülvizsgálatának megkezdéséről. 2019. április 18. napján a tervezési szerződés aláírásra került a Pestterv Kft.-vel, amely vállalkozás jelenleg is végzi a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatával járó feladatokat.

A felülvizsgálat fő célkitűzése, hogy:

- egyszerűen használható, az új jogszabályi környezetnek megfelelő dokumentáció készüljön,
- vizsgáljuk felül mindazokat a területeket, ahol a jelenlegi szabályozás lakóövezetet jelöl, de annak beépítésére nincs lehetőség, vagy eddig nem indult meg,
- tekintsük át, hol vannak olyan területek, ahol városi zöldfelületek kialakíthatók, ahol alapfokú intézmények épülhetnek és ahol a város bevételét növelő ipari/gazdasági/kereskedelmi terület kialakítható.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37. § (1) bekezdésének megfelelően a készítendő településrendezési eszköz kidolgozása előtt az előzetes tájkoztató

- megküldésre került a Korm. rendelet 9. mellékletében rögzített államigazgatási szerveknek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatoknak, és
- ismertetésre került a partnerségi egyeztetés szabályai szerint.

Az államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok előzetes véleményének, továbbá a partnerek észrevételeinek, véleményeinek a figyelembevételével a Korm. rendelet vonatkozó mellékleteiben rögzített tartalommal 2020. év májusában elkészült a felülvizsgálathoz az alátámasztó javaslat, melynek 1.2. munkarésze tartalmazza a változással érintett területek összefoglaló táblázatát, a módosítási feladatokat.

A dokumentáció tanulmányozása után összegzésre kerültek a megoldandó problémák, a szabályozási változást kérő ügyiratok és a hatályos HÉSZ mindennapi alkalmazása során megjelenő hibák. Ezek összessége adja a véleményezési szakaszhoz készítendő munkarész tartalmi feladatait.

Jelen előterjesztés kizárólag a felmerült problémákról az összefoglaló anyagokat tartalmazza a szakmai ajánlások alapján, a településrendezési eszközökben módosítás még nem történik.

Alapvető hibák vannak a szabályozási és a településszerkezeti tervben, ezek egy része egyértelműen javítható, de vannak olyan ellentmondások is, amelyekhez a testület támogatása is szükséges. A hibák javítása esetén mindig arra kell törekedni, hogy a szabályozási terven meghatározott építési jogok korlátozása a lehető legkisebb mértékben történjen, illetve szem előtt kell tartani a meglévő és a tervezett zöldfelületek védelmét is.

Habár jogszabály nem írja elő, mégis szükséges a Képviselő-testületi jóváhagyás a tervezés folytatására, hogy mely feladat részek kerüljenek a felülvizsgálat véleményezési munkarészébe.

Javasolt a településszerkezeti terv módosítását is igénylő feladatok kihagyása jelen felülvizsgálat során, mivel biológiai aktivitás értéket is érinthet, illetve új beépítésre szánt terület kijelölésénél a kijelölt terület nagyság 5 százalékanak megfelelő méretű közparkot vagy véderdőt kell kijelölni. Azaz koncepcionális szinten kell a Képviselő-testületnek kidolgoznia azt a stratégiát, hogy mely szempontok alapján jelöli ki az újonnan beépítésre szánt területek után a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a által előírtakat. Az egyes beruházásoknál a változtatási szándékok vonatkozásában telepítési tanulmánytervvel szükséges a fejlesztőnek alátámasztani a fejlesztési igényt.

Jelen előterjesztés melléklete tartalmazza a Pestterv Kft. által készített alátámasztó javaslatban szereplő, fent említett, 1.2. munkarészhez szükséges kiegészítéseket, táblázatos formában (címe: „Településrendezési eszközök változtatásával kapcsolatos kérelmek”).

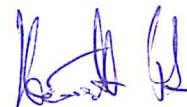
### Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy

- a) a jelen határozat mellékletében foglalt fejlesztési célokkal egyetért, azzal a kikötéssel, hogy az abban szereplő, településszerkezeti tervi beavatkozást is igénylő célok nem kerülnek be a felülvizsgálatba; ezek önálló véleményezési eljárás keretében kerülnek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában,
- b) a Képviselő-testület által kerül kidolgozásra az a stratégia, hogy mely szempontok alapján jelöli ki az újonnan beépítésre szánt területek vonatkozásában a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a által előírtakat,
- c) jelen döntéssel összhangban a településrendezési szerződések tartalmi elemeit kidolgozza a településrendezési eszközök módosításáról, majd azokat elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti,
- d) a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a főépítész útján gondoskodik a fenti döntések átvezetéséről és a véleményezési dokumentáció véglegesítéséről.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: 2021. június 30.

Pécel, 2021. január 21.



**Horváth Tibor**  
polgármester

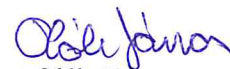
Az előterjesztés (határozati javaslat) melléklete:

- „településrendezési eszközök változtatásával kapcsolatos kérelmek” táblázata és ehhez kapcsolódó észrevételek



**Király Noémi**  
főépítész

Az előterjesztést készítette:



**Oláh János**  
jegyző

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



A. sz. melléklet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZTATÁSÁVAL KAPCSOLATOS KÉRELMEK BEÉPÍTHETŐSÉGI KÉRDÉSEK

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Iratszám	Terület	Kérelmező	Kérés	Kérelmező	Kérés	Értelmezhető új övezet	Javaslat	Településrendezési szakszolgálat (TRSZ) kötése	Tervezői észrevétel					
M/731/J/2017.	4084/34./53 és 4084/55./73	Roh-Ma Bau Kft. (Szabó Roland)	Lk-1/1 övezetben telkek összevonása esetén szabadonálló beépítés megengedését kéri és 3,0 m előkeret - feloldva a szöveges és rajzi munkarész ellentétét.		Javasolt Lk-4 Kérése szerint Lke-10	Nem		TRSZ minimumfeltétel - minden ingatlan tulajdonos köteles a közműveltséjét költségén megépíteni a legközelebbi alkalmas kapacitású befogadó pontig. - M3-2 és M3-3 övezetben szigorú közműpótlás előírások legyenek, amelyek az építetöt termelik a szennyvíz kezelést teljes egészében, de nem engedik a folyékony hulladékok elszállítását. - M3 övezetben a feltáró utak kialakítása és a burkolt út kiépítése csak az ingatlan tulajdonosok teljes költségviselésével lehetséges.						
M/194/2020. (M/670/2020.)	0125/63./64. 65./66./67 és 68	Füzési Róbert	Az M3 övezeti szántókat kéri M3-3 övezetbe tenni		Javasolt M3 Kérése szerint M3-3 lenne	Igen		TRSZ módosítást is jelentene Lk terület felhasználásból Lke terület felhasználásba sorolása						
M/195/2020.	0292/1 és 0295/53	Ocsovay Péter Ede, Kovács Péter, Kovács Mihály	A két M3 övezeti szántót kéri Ktt-SZ/1 övezetbe tenni		Javasolt 0295/53 Ktt-1, 0292/1 M3 Kérése szerint mindkettő Ktt-1 lenne	Igen		A felülvizsgálat keretében módosítandó M3-3 övezetbe						
M/196/2020. (M/708/2020.)	0135/7 és 8	Stankovics András	A két M3 övezeti szántót kéri 5 ha alatt is beépíthető tanárs vagy gazdasági övezetbe tenni		Javasolt M3 Kérése szerint M3-2 vagy M3-3 esetleg Gksz	Igen		A 0295/53 hrsz jelenleg is tervezett Ktt-1 övezetként szerepel a szabályozási tervben (BATTY fejlesztési keret csökkentő feladat). A 0292/1 mezőgazdasági terület, vagyis Ktt-be sorolása TRSZ módosítást is igényel. Továbbá az ökológiai hálózat ökológiai folyosó és puffertérület érintik. (az ökológiai folyosó területén a Trk. szerint új beépítést szánt terület nem jelölhető ki, kivéve ha a kijelölést más jogszabály nem tiltja, - BIAE kompenzáció szükséges, illetve BATTY fejlesztési keret csökkentő feladat)						
M/204/2020.	Topolyos terület 1559, 1560, 1561 és 1562 valamint 0377/15./20./22 és 124./126	Önkormányzat	Topolyosba sport funkciók		Javasolt Vt-13	Igen		A felülvizsgálat keretében módosítandó a tervezett M3-2 övezetbe						
M/244/2020.		Kármel Pünkösdi Gyülekezet	Egy övezetbe vonás		Javasolt Vt-13	Igen	önálló módosítási eljárás	Van határozat (114/2020. IV. 30.) és válaszeveletet kapott TRSZ kötése telt javaslattal.						
M/564/2020.	0148/2	Engeltech Prime Kft. (Kuzsák Miklós és Németh Csaba)	Volt sovójel laktanya		Jelenleg Gksz- / Javasolt Gksz-3	Igen	önálló módosítási eljárás	A felülvizsgálat keretében módosítandó Gksz övezetben belüli						
M/598/2020.	067/25	Berzék Istváné	Ek helyett Eg övezetbe		Javasolt Ek Kérése szerint Eg lenne	Nem		A terület erdőnyílvanterítés szerinti elsőleges rendeltetése gazdasági erdő.						
M/624/2020.	0132/93	Erdőbői Endre és Erdőbői Zoltán	M3-2 10 % beépíthetőséget kér		Javasolt M3-2 Kérése szerint M3-3 lenne	Igen		A felülvizsgálat keretében módosítandó						
M/636/2020.	0132/106./107 és 108	Almásy Ferenc Lászlóné	M3-2 10 % beépíthetőséget kér		Javasolt M3-2, részben Ev Kérése szerint M3-3 lenne	Igen		A felülvizsgálat keretében módosítandó a 0132/107 teltek kivételével ami az erdők övezetének a része						
M/194/2020.) M/670/2020.	0125/63./64. 65./66./67 és 68	Füzési Róbert	Azt M3 övezeti szántókat kéri M3-3 övezetbe tenni		Javasolt M3 Kérése szerint M3-3 lenne	Igen		a 6. sorban már ismeretett módosítási feladat. (ismétlés)						

16	M/706/2020.	4048/1- /77	dr. Kuszák Róbert	A jelenlegi Lf-5/2 Zövezet megtartását kéri	Javasolt Lf-6		Nem	Az Lf-6 övezet ennek éppen elég lesz.			Lf-6 övezet a Lf-5/2 Zövezet építési paramétereivel azonos. (új övezeti jeleket kaptak az övezetek)
17	(M/196/2020.) M/708/2020.	0135/71 és 78	Szankay András	Telepítési tanulmányterv alapján a két M4 övezeti szántót kéri Kb-Reu/1 övezetbe tenni	Javasolt M4 Kérés szerint Kb-Reu/1 lenne	önálló módosítási eljárás	Igen	/lásd 8. sor/			Ismételt módosítási igény már tanulmánytervvel alátámasztva. (8.sor) TSZT módosítást is igénylő tervezési feladat
18	M/721/2020.	032/103 (0132/103)	Balatoni György	átörönlés M4-ból M4-3 övezetbe	Javasolt M4 Kérés szerint M4-3 lenne	Igen. (S.I.)	Igen	m2-ként/bruttó 100 Ft.- telepulésfejlesztési hozzájárulás, ez után minden új telek kialakítása esetén 2 MFT településfejlesztési hozzájárulás.			A felülvizsgálat keretében módosítandó
19	M/760/2020.		Fábián László	kéri ingatlánra (Lf-5/2/1) vonatkozóan 25-45° redősszélesség és 15 % rálpa engedélyezését	Javasolt Lf-5		Nem igényvel döntést sem!	Nem támogatható a Kérés			Nem TRT hatáskör
20	M/765/2020.	0419/2	Tóth Gábor	M4 övezeti (7112 m2) ingatlanra belterületbe vonását és építési teleké nyilvánítását kéri			Nem	A Kérés elutasítása javasolt.	Válaszlevelet a kapott az elutasításról.		Feljuggesztett Kérés
21			NAK Telepítési Agringazdasági Bizottság	mezőgazdasági külterületek előírásai	Javasolt felülvizsgálat, aktualizálás, módosítás		nem	Az észrevételekben megfogalmazott szándék, a mezőgazdasági területek megővése és a mezőgazdasági célú hasznosítás támogatása érhető és támogatandó. Vizsgolt az is látszik, hogy a jó szándékú "javaslatok" az építési törvény (ÉTV) és az OTEK előírásával és szemléletével nincsenek összhangban. Nem tükrözik a legalkotó szándékait, az építésszabályozás ok-olozati összefüggéseit is felborítják. A szigorításokra tett javaslatok mezőgazdasági területmehasználati és építésszabályozási szempontból alig kivitelezhetőek, és a szigorításokból következő esetleges kártérítési kötelezettségeket teljesen figyelmen kívül hagyja. A Kérés nem támogatható ebben a formában.			A mezőgazdasági övezetek struktúráját, a birtoktest-birtokközpont szabály felülvizsgálatát elvégzők, elvégzők. A Birtoktest minimális terület a HÉSZ tervezetben meghatározásra került. Ezt majd a közérkezőben az Önkormányzat véleményezeti első körben. Az új HÉSZ tervezet egyeztetésére, véleményezésére a partnerségi egyeztetés keretében van lehetőség.
22											Az egyéb különleges mezőgazdasági üzemi és egyéb említett pl. M4-tt, M4-2, M4-3 övezetek kialakításának visszavonása, építési paramétereinek szigorítása kártérítési kötelezettségeket vonna maga után.
23											
24	M/477/2020.	0125/135, /137 és /138	Nagy Újli	Lke-5/2/A-ben van, az utak területe már önkormányzati tulajdonba került.	Javasolt Lke-4		Igen	A javaslat: Az eredeti TSZT feltételeit vállalja fel. után minden új telek kialakítása esetén 2 MFT településfejlesztési hozzájárulás.	Válaszlevelet a kapott a feltételekről.		Lke-3, és Lke-4 övezetbe sorolt terület. Nem igényel a Kérés TRT módosítást
25	M/795/2020.	0307/9 - /10, 0309/5 - /11, 0311/36 - 43 (0308 és 0310)	Schmidt Gábor	Lke-5/2/B-ben van kiszabályozatlanul	Javasolt Lke-1, Lke-2 és Vt-4		Igen	A beadott megállapodás tervezet alkalmatlan a helyzet rendezésére. A javaslat: A terület csak akkor kerüljön belterületbe, ha elkészült a telekalkuláció, a víz-csatarna, az elektronos hálózat, az aszfalt burkolatú út és terkövezetett járda a csapadékvíz elvezetéssel és kövilgáttással. Addig semmit nem vesz át az önkormányzat és nem ad rákötési engedélyt se a hálózatokra.			A terület szabályozási tervü közterületi szabályozása megfontolt és övezetbebe sorolta a területet. Egyéb övezeti besorolás igénye esetén kell csak a szabályozáshoz hozzányúlni. Jelenleg nem TRT módosítási hatáskör
26	M/830/2020.	030/64	ELMŰ Hálózati Kft.	Gks-5/3 övezet sarkán állólomást létesítene, amelyhez kiút kapcsolat is szükséges	Javasolt: Kfm		Nem	A telep közterületi kapcsolata biztosítottak tűnik, egyszerűen behajlított kell képzíteni - amelynél forgalma elanyagolható, mert ez nem egy vevőhely lesz. A kapott tervek alapján nem igényel módosítást. Az ingatlan és a közterület közötti telek-probléma nem településrendezési kérdés.			TSZT módosítási igény. A HÉSZ tervezet jelenleg az alábbi előírásokat tartalmazza a témában: "(g) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve közlekedési terület céljára, magánutak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a" kialakítható teret legkisebb területre, és legkisebb teherbíróságra, melyre - előírásokkal ellátva, műszakilag szükséges méretet tekinthető. A közműellátási munkák nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőszabályok határozzák meg." 15 § "(7) A beépítésre szánt területen a közművezeték és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőövezetekkel, azok felmérése után, szolgalmi jogokat be kell jegyezni, az új telekalkulációs során létre kell hozni." Vagyis ebből az látnak feltétlenül szükségesnek külön közműövezetbe sorolását a közmű teleknek.

