

Megrendelő: **Pécel Város Önkormányzata**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező: **Kovács Beáta**  
vezető településrendező tervező



## PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre  
a módosítás ismételt egyeztetése, a záró szakmai vélemény érvényességének lejáratára miatt

véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére  
2024. január

## ALÁÍRÓLAP

megbízó

**Pécel Város Önkormányzata**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.  
**Horváth Tibor polgármester**



vezető tervező

**Kovács Beáta**  
vezető településrendező tervező  
TT/1 10-0231  
településrendezési szakértő  
SZTT 10-0231  
területrendező tervező  
TR 01-8941



táj- és településrendezési munkatárs  
(jogosultsági gyakorlat)

**Mészáros Dóra**  
okl. településmérnök  
táj- és településtervezési gyakornok

1

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETŐ

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 1. A módosítással érintett területek**
  - 1.1. A rendezéssel érintett helyszín
  - 1.2. Képviselő-testületi döntések a rendezéssel érintett területek vonatkozásában
  - 1.3. Általános településrendezési vizsgálat
  - 1.4. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
  - 1.5. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
  - 1.6. A hatályos településkép-védelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
  
- 2. Településrendezési javaslat**
  - 2.1. A tervezet állapot
  - 2.2. Tervezett területfelhasználás változás
  - 3.3. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
  - 3.4. A településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítási javaslata
  - 3.5. Tervezett helyi építési szabályzat módosítása
  
- 3. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása**
  - 3.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett területek tekintetében
  - 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

2

### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

- 4. Határozattervezet**
  
- 5. Rendelettervezet**

### III. MELLÉKLETEK

- 6. 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat**
  
- 7. Partnerségi rendelet**

## BEVEZETŐ

Pécel Város Polgármestere a **253/2022. (IX.29.) számú Kt. határozatában** döntött a **hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről**, és arról, hogy a **változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**.

**A Kt. döntésnek megfelelően a településrendezési tervezési folyamat 4 helyszínt, - köztük jelen tervmódosítással érintett területet, - érintően 2022. évben megkezdődött** (Terv címe: Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása több, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre Tervező: APERTE Studio Kft. 1031 Budapest, Városfal köz 6. III. em. 11. vezető településtervező: Kovács Beáta). A módosítással érintett ezen 4 helyszínt a következő volt:

„A kiemelt fejlesztési terület több részterületet is érint Pécel város közigazgatási területén belül:

- 1. helyszínt: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 2. helyszínt: 3467/3-23 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 3. helyszínt: 0384/107 hrsz-ú ingatlan területe,
- 4. helyszínt: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.”

A településrendezési eszközök fenti **4 helyszíntre történő módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárással **megtörtént, Pest Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámom adta ki záró szakmai véleményét.**

A záró szakmai véleményben foglaltak alapján a tervezetben szükséges pontosítások átvezetésre kerültek, a tervezet jóváhagyásra történő előkészítése megtörtént. **A tervezet a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendelettel került elfogadásra, azzal, hogy a jóváhagyáskor Pécel Város Képviselő-testülete arról döntött, hogy a 4. helyszíntre vonatkozó tervezett módosításokat 2022. évben nem hagyja jóvá, a jóváhagyást ezen terület tekintetében egy későbbi időpontban teszi meg.**

Pécel Város Önkormányzata a **4. helyszíntre vonatkozóan a módosítást, - jelen tervezési és egyeztetési folyamat eredményeképpen - 2024. évben kívánja elfogadni, ugyanakkor a módosítás tekintetében kiadott záró szakmai vélemény a Tr. 67. § (10) bekezdésében foglalt szabály alapján, „A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”, így a PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámú záró szakmai vélemény már nem érvényes, a tervezet – 4. helyszíntre vonatkozó részét - jelen eljárásban újra kell egyeztetni.**

A tervezési folyamat indításánál önkormányzati szándék volt a korábbi tartalmi elemek módosítása, új tervi elemek beemelése, de a módosítási tartalomra Kt. döntés nem született, a Tervező iránymutatást nem kapott, így jelen terv a korábbi tervezet tartalmi elemeit változtatás nélkül tartalmazza, a tervi tartalmi követelményekre tekintettel az egyéb területekre vonatkozó módosítások figyelembe vételével.

### **A településrendezési eljárás**

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) számú döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervzet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre. A tervzet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik.

A tervzettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.

**Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.**

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



A tervezési területként meghatározott rendezéssel érintett terület 1 helyszínt érint. A korábbi 4. helyszín a belterületől nyugatra, a vasúttól délre található.

A rendezéssel érintett terület a településrendezési változással érintett terület, amely lehatárolását a hatályos helyi építési szabályzat egyértelműen meghatározza.

*a rendezéssel érintett területek elhelyezkedése a településen  
(Google Earth)*



### 1.1. A RENDEZÉssel ÉRINTETT HELYSZÍN

A helyszín által érintett telekcsoportok, telkek a következők: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.



*a helyszín elhelyezkedése a közigazgatási területen belül*

6

### 1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

#### 1.2.1. A 13/2019. (IV. 29.) ÖNK. RENDELET

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019-ben úgy döntött, hogy változtatási tilalmat rendel el a település közigazgatási határán belül több területre. A 2014-ben elfogadott és többször módosított helyi építési szabályzatot felülvizsgálták és az új szabályzatot 2022. június 30-án fogadták el, ami a kihirdetést követő 30. napon lépett hatályba, amikor a rendelet a)–k) pontban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom már hatályát veszítette azon területek kivételével, melyeket a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályoz, ezt követően 2022. év decemberében került jóváhagyásra a már említett TSZT és HÉSZ módosítás, amelyek további területek tekintetében érintették a rendeletet. Jelen TSZT és HÉSZ módosítás az i) és k) ponttal érintettek, az alábbiak szerint:

Többször módosított 13/2019. (IV. 29.) önk. rendelet

„1.§ A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2.§ szerinti területekre és ingatlanokra.

2.§ Az 1.§ szerinti változtatási tilalom

....

i) a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra,  
j) a Pécel, Má jelű övezetben található ingatlanok összességére

Mj. i-j) pontok: **3. és 4. terület**, 2024. február 27-ig hatályos.

k) a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz építési övezeteire

Mj. k) pont: **4. terület**, 2025. július 1-ig hatályos.

terjed ki.

3.§ A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az e rendelet 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. április 30. napjáig hatályos.

(3) Az e rendelet 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. július 2. napjáig hatályos.

(4) Az e rendelet 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. december 13. napjáig hatályos.

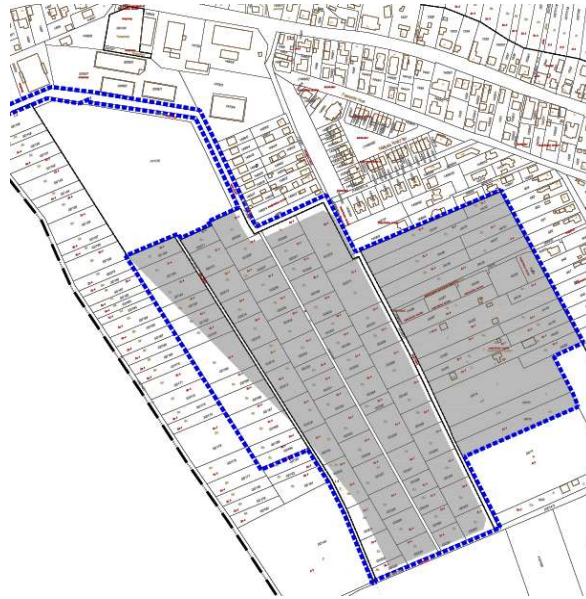
(5) Az e rendelet 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2023. május 1. napjáig hatályos.

(6) Az e rendelet 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. február 27. napjáig hatályos.

(7) Az e rendelet 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2025. július 1. napjáig hatályos.”

A következő ábra jelen tervezési területet - a korábbi 4. helyszínt - mutatja be az érvényes változtatási tilalommal érintett ingatlanok szürke aláfestésével.





a 04-es hrsz-ú telkek (Lke) tekintetében legkésőbb 2024. február 27-ével hatályát veszti a tilalom  
a 02-es hrsz-ú telkek (Gksz) tekintetében legkésőbb 2025. július 1-ével hatályát veszti a tilalom

### 1.2.3. 253/2022. (IX. 29.) ÖNK. RENDELET

A rendezéssel érintett területek tekintetében Pécel Város Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a 253/2022. (IX. 29.) számú Kt. határozatában azok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról döntött. A döntés szerint a Képviselő-testület szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.

A Kt. döntésével támogatta, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az új Tr. szerinti egyszerűsített eljárásban történjen, mellyel összefüggésben kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek területét.

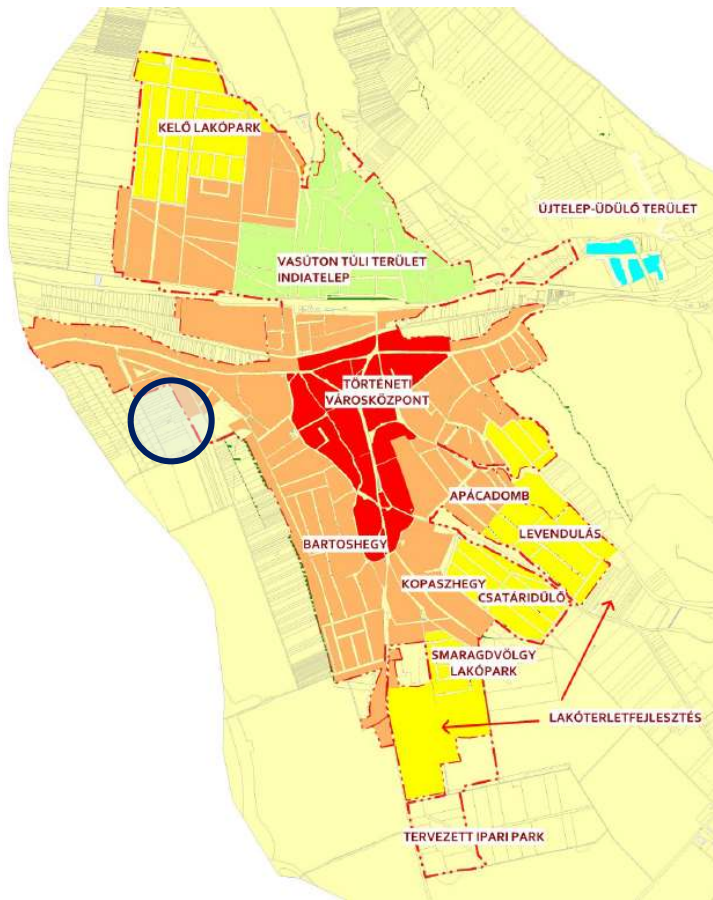
Hasonlóan az előző tervezési folyamathoz, a kiemelt fejlesztési terület egyben a rendezéssel érintett terület is. A vizsgálatok, a tervjavaslat és a településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításának területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.

Ahogy a Bevezető fejezetben már részletesen ismertetésre került, a tervezési területre vonatkozó tervjavaslat 2022. évben már egyeztetésre került, jelen tervezésre és egyeztetésre a már nem érvényes egyeztetés és záró szakmai vélemény miatt került sor.

### 1.3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

A vizsgálat során figyelembevételre került, hogy Pécel Város megújította településfejlesztési és településrendezési eszközeit a 2019-2022-es időszakban, az új településrendezési eszközök jóváhagyása 2022. évben megtörtént. Ezen településrendezési eszközök és azok megalapozására, alátámasztására készült dokumentumok jelen fejezet kidolgozása során felhasználásra kerültek. A vizsgálatok kidolgozása során Pécel Város Önkormányzata által szolgáltatott adatok kerültek felhasználásra.

### 1.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT



településszerkezet (TAK)

A **tervezési terület** a Déli városrész mellett található nyugatra, a település közigazgatási határa és a belterület között, külterületi ingatlanokon. A Déli városrész az országos törzshálózati vasútvonaltól délre fekvő terület, ahol a település első utcái kialakultak. A Rákospatak-völgyében kialakult települést kezdetben körülölelő domboldalak erdőkkel és szőlő ültetvényekkel voltak betelepítve. A vasút megépülésével indult jelentősebb fejlődésnek a településmag, a lakóterületek keleti és nyugati irányban jelentősen bővültek, felkúsztak a domboldalakra és a főutak mentén nyúltak tovább. A város lakóterületei jellemzően kisvárosi laza és kertvárosias, főként szabadon álló családi házas beépítésűek. A lakóterületek közé ékelődött ipar- és ipari-gazdasági területek lassan megszűntek vagy a település szélei felé tolódtak.

A **tervezési terület** a déli városrész belterületéhez szervesen csatlakozó terület, mely egyrészt részben beépült kiskertes, másrészt főként hasznosítatlan és felparcellázott mezőgazdasági területekből áll. A területet közvetlenül a közigazgatási határ melletti beerdősült területek, továbbá művelés alatt álló szántó területek és lakóterületek határolják.





10

tervezési terület az ortofotón, az alaptérképpel

### 1.3.2. TELEKVIZSGÁLAT

Az alábbi táblázat az Önkormányzat által szolgáltatott állami alapadatok (ingatlan-nyilvántartási alaptérkép) feldolgozásával készült:

<i>hrsz.</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>telekterület m<sup>2</sup> (ha)</i>	<i>beépítettség m<sup>2</sup></i>	<i>művelési ág</i>
02/184	természetes személy	1135,0802 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/185	természetes személy	1134,4467 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/186	természetes személy	1890,9323 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/187	természetes személy	1513,6642 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.  
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

02/188	természetes személy	1892,1892 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/189	önkormányzat	1512,0576 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/190	természetes személy	3784,4812 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/191	természetes személy	1512,2355 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/192	természetes személy	1513,0833 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/193	természetes személy	1513,4256 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/194	természetes személy	1891,0610 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/195	természetes személy	2269,4411 (0,23)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/196	természetes személy	1513,4099 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/211	természetes személy	1055,1173 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/212	természetes személy	1757,4024 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/213	természetes személy	1755,7321 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/214	természetes személy	1402,9101 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/215	természetes személy	1748,1722 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/216	természetes személy	1397,4993 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/217	természetes személy	1743,2522 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/218	természetes személy	1737,8171 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/219	természetes személy	1731,7577 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/220	természetes személy	2185,3258 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4), legelő (L 5)
02/221	természetes személy	1750,8615 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/222	természetes személy	1755,2780 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/223	természetes személy	705,6617 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/224	természetes személy	1413,6613 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/225	természetes személy	1757,7995 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/226	természetes személy	1768,2978 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/227	természetes személy	1979,2115 (0,20)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/228	természetes személy	1761,0697 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/229	természetes személy	1759,7546 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/230	természetes személy	1409,5360 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/231	természetes személy	1409,6736 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/232	természetes személy	1057,2787 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/233	természetes személy	1762,5629 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/234	természetes személy	1764,4603 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/235	természetes személy	1411,7143 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/236	természetes személy	1765,2241 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/237	természetes személy	705,3454 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/238	természetes személy	1766,9778 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/239	természetes személy	1832,6230 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
(02/245)	önkormányzat	1989,2360 (0,20)	beépítetlen	út
02/246	természetes személy	1398,8905 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/247	természetes személy	1412,8525 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/248	természetes személy	1057,2818 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/249	természetes személy	1762,9335 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

02/250	természetes személy	1408,9220 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/251	természetes személy	1055,3131 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/252	természetes személy	1407,8115 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/253	természetes személy	1405,4873 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/254	természetes személy	1756,0659 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/255	természetes személy	702,4150 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/256	természetes személy	2452,4287 (0,25)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/257	természetes személy	1750,0423 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/258	természetes személy	1048,8181 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/259	természetes személy	1048,1373 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/260	természetes személy	1046,6024 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/261	természetes személy	1046,7100 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/262	természetes személy	1471,3200 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/263	természetes személy	1834,8908 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/264	természetes személy	1836,7440 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/265	természetes személy	1836,4246 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/266	természetes személy	1468,3952 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/267	természetes személy	1836,3513 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/268	természetes személy	2571,3881 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/269	természetes személy	1468,2707 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/270	természetes személy	1464,6771 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/271	természetes személy	3310,7150 (0,33)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/272	természetes személy	3672,1849 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/19	természetes személy	1441,0570 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/20	természetes személy	2133,4332 (0,21)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/22	természetes személy	6075,3667 (0,61)	159,0512	szántó (Sz 4), udvar
04/23	természetes személy	1010,7335 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/26	természetes személy	3389,2361 (0,34)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/27	természetes személy	1390,6094 (0,14)	beépítetlen	kert (K 4)
04/28	természetes személy	2205,8574 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/29	természetes személy	2434,4947 (0,24)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04-30	természetes személy	1383,1168 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/31	természetes személy	3663,1959 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/32	természetes személy	870,4928 (0,09)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/33	természetes személy	2599,4539 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/63	természetes személy	1457,8386 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/65	természetes személy	3569,9096 (0,36)	333,6663	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)
04/67	természetes személy	2622,7374 (0,26)	25,1215	szántó (Sz 4)
04/72	természetes személy	3784,6931 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)



04/73	természetes személy	3788,3457 (0,38)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/74	természetes személy	7658,7813 (0,77)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/75	természetes személy	1523,7631 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/76	természetes személy	1523,7631 (0,15)	21,2695	szántó (Sz 4), beépítetlen terület
(04/82)	önkormányzat	96,8538 (0,01)	beépítetlen	helyi közút
04/83	természetes személy	923,5678 (0,09)	beépítetlen	közforgalom elől elzárt magánút
04/84	természetes személy	986,6532 (0,10)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/85	természetes személy	1722,7519 (0,17)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/86	természetes személy	946,3315 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/87	természetes személy	946,34731 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/88	természetes személy	785,4631 (0,08)	beépítetlen	beépítetlen terület
(4117/4)	önkormányzat	2146,6655 (0,21)	beépítetlen	helyi közút
(4126/1)	önkormányzat	5129,5207 (0,51)	beépítetlen	helyi közút
(4126/2)	önkormányzat	2368,0888 (0,24)	beépítetlen	helyi közút

### 1.3.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

13

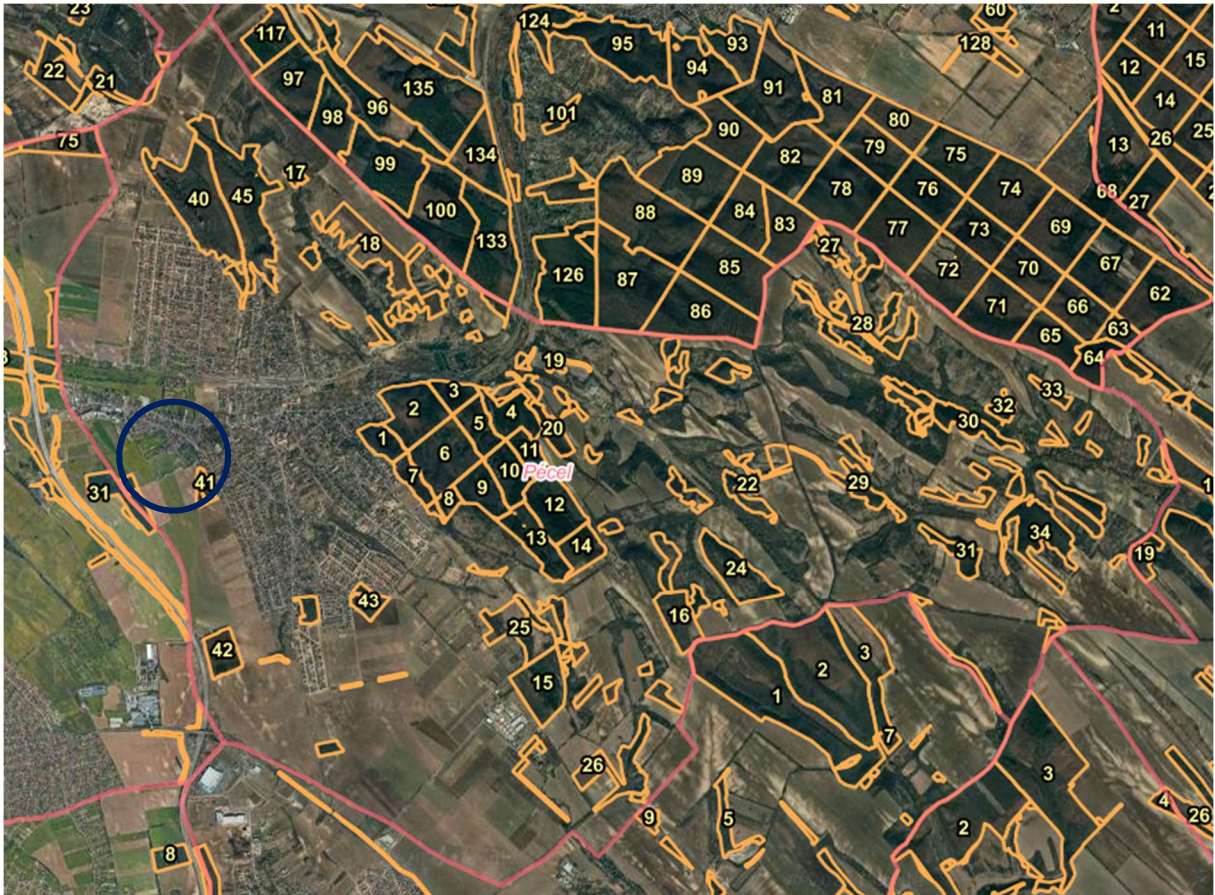
Pécel település a Gödöllői-dombság és a Pesti síkság találkozásánál fekszik, mely közel 45 km<sup>2</sup>-es települési közigazgatási terület felszínére az erdőterületek és mezőgazdasági területek mozaikszerű megjelenése jellemző. Ez a vidék átmenetet képez az Alföld és az Északi-középhegység között. A domborzati adottságokhoz igazodva a beépült és a fejlesztési területek (beépítésre szánt területek) a település nyugati, főként a Pesti-síksághoz tartozó területei.

A település táji-természeti értékekben gazdag, a település területének majdnem fele része a Gödöllői Tájvédelmi Körzetnek, mely az országos tájképvédelmi övezetben fekszik. Pécel külterületének túlnyomó része az országos ökológiai hálózat részét képezi, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési terület is került kijelölésre a település területén.

A várost kettészelő, Ny-K-i irányú Rákos-patak a Gödöllői-dombság egyik legjelentősebb vízfolyása. É-D-i irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át a települést. A terület forrásainak, patakjainak vízhozama folyamatosan csökken, melynek ellensúlyozására élőhely rekonstrukciós programok indulnak.

A Rákos-patak és a vele párhuzamosan haladó vasútvonal erős településszerkezeti elválasztó szereppel bír. A kedvező közlekedési kapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését, és ezzel együtt a beépítésre szánt területek növekedését vonja maga után. A lankásabb területek mezőgazdasági hasznosításúak, míg a művelésre kevésbé alkalmas magaslatokat erdők borítják. A település területének több, mint 15%-a erdőszült terület, ami országos viszonylatban átlag alatti érték. Az Mo gyorsforgalmi út közelségében ipari park került kialakításra.



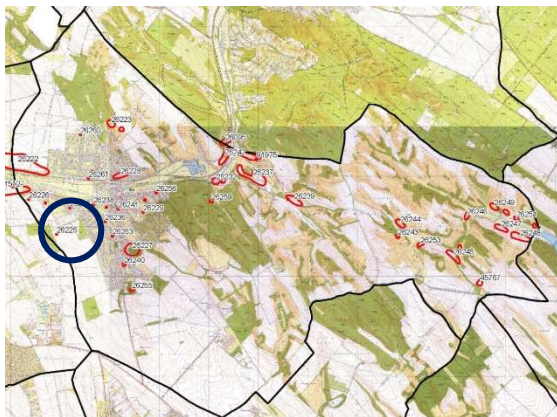


Erdőtagok (NÉBIH Erdőtérkép)

Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Pécel település területének 18%-át tesz ki az országos adattári erdők területi mértéke. Az erdőterületek nagy része a keleti dombosági területeken található. Belterülethez kapcsolódó közjóléti funkciót ellátó erdők mértéke csekély. A település Pesti síksághoz tartozó nyugati területein erdők alig fordulnak elő.

A rendezéssel érintett telkeket ilyen erdőterület nem érinti.

#### 1.3.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMÉK VIZSGÁLATA



Pécel közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a FÖMI topográfiai térképen (PÉCEL ÖHT 2021)

2021-ben az Önkormányzat megbízásából elkészült Pécel Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a művi és régészeti értékvédelem vonatkozásában az Örökségvédelmi Hatástanulmány (a továbbiakban: ÖHT). Pécel közigazgatási területén belül összesen 46 db nyilvántartott régészeti lelőhely van, melyek többsége a vízfolyások mentén találhatóak. Ezen lelőhelyek a leletbejelentések és gyűjtések, a Magyarország Régészeti Topográfiájának készítése során végzett terepbejárások, valamint az egyes közlekedési és közmű infrastruktúra elemek építését megelőző feltárások során kerültek elő.

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.  
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

**A rendezéssel érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhely által nem érintett, azon műemlék vagy építészeti örökség nem található.**

### 1.3.5. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület külterületen helyezkedik el.

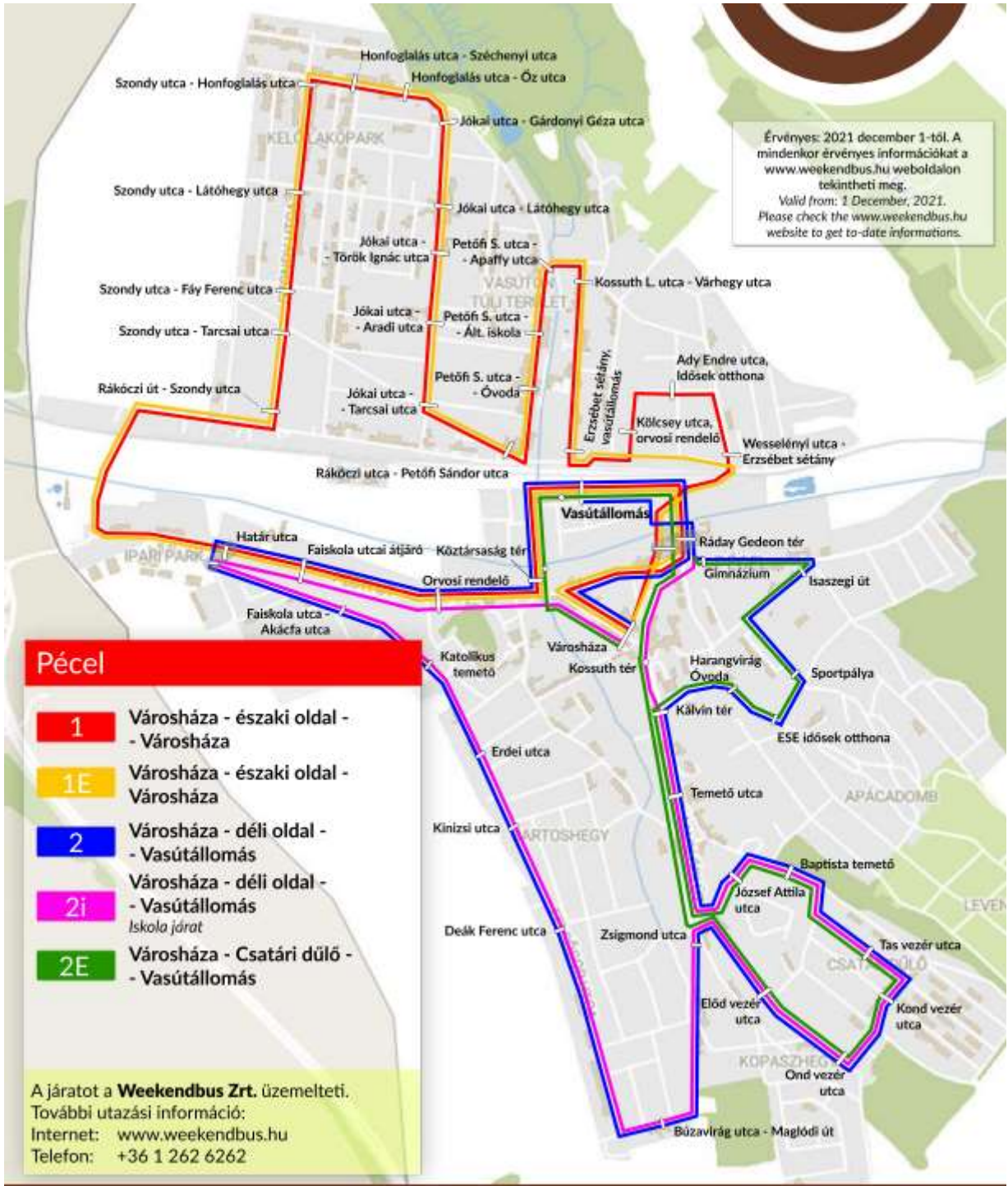
A terület főként beépítetlen, mezőgazdasági területekből áll, így jelenleg kiépített belső úthálózattal nem rendelkezik.



*Közlekedéshálózat (KIRA)*

Pécelen összesen öt szolgáltató üzemeltet menetrend szerint közlekedő autóbusz járatot. Ezek közül a Hamsza Kft. által üzemeltetett helyi autóbuszjárat északi és déli útvonalon üzemeltet járatokat. A térségi buszjáratok a Péceli úton (3103 j. autótűt) közlekednek, továbbá a maglódi Auchan áruházhoz is közlekedik menetrend szerinti autóbusz járat a vasútállomástól.





### 1.3.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A kedvező útkapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését biztosította, mellyel párhuzamosan a közműellátás is folyamatosan fejlődött, mára szinte településszintű ellátássá vált.

A legkevésbé a csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, melyre a nyílt árkos rendszer jellemző kül- és belterületen egyaránt. Egyedül a település fontosabb utcáiban építettek ki zárt csapadékelvezető rendszert. Kedvező adottsága a településnek a rajta áthaladó Rákos-patak, mely a csapadékvizek befogadjaként rendelkezésre áll. A KDVIKIG kezelésében álló patak, valamint a településen található vízfolyások és árkok mederkarbantartására 3-3 m parti sávot kell biztosítani.

Pécel vízellátását a saját kútjai biztosítják, vízelosztó hálózata 5 nyomásonál áll. A hálózat kiépítettsége településszintű, a lakásállomány majdnem 100 %-a csatlakozik a hálózatra. A közüzemű vízellátásra 12 közkifolyó áll rendelkezésre.

Pécel érzékeny vízminőség védelmi területen fekszik, továbbá a saját vízmű kútjainak védelme érdekében is kiemelt feladat volt a szennyvízhálózat és a szennyvíztisztító telep kiépítése. A statisztikai adatok alapján a lakásállomány több mint 90%-a csatlakozik a gravitációs és elválasztott rendszerű csatornahálózatra. 2014-ben befejezésre került a pályázat útján korszerűsített szennyvíztisztító telep, melynek kapacitása 2000 m<sup>3</sup>/nap és a tisztított víz a Rákos-patakba kerül bevezetésre. A 02/274 hrsz-ú ingatlanon található szennyvíztisztító telep kerítésvonalától számítva 300 méter annak védőtávolsága.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a villamos energia és földgáz áll rendelkezésre, azonban a hagyományos energiahordozók használata is számottevő. A villamos energia szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Kft. A Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település transzformátor állomásait. A település közigazgatási területén áthalad az országos jelentőségű Albertirsa-Göd I-II. 400 kV-os távvezeték, valamint a település területét érinti szintén az országos jelentőségű Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezeték. Pécel földgázellátása az NKM Zrt. nagyközép-nyomású vezetékéről biztosított, melyek bázisai a Kőbányai és a Mátyásföldi gázátadó állomások. A fogyasztói igényeknek megfelelő ellátás telkenként elhelyezett nyomásszabályozóval biztosított. A települést az alábbi gázipari létesítmények és azok biztonsági övezetei érintik:

- a Magyar Gáz Tranzit Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- az FGSZ Földgázszállító Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő úgynevezett Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő:
  - az úgynevezett Bartáság I. DN 450-es kőolaj vezeték és gázipari létesítményei,
  - az úgynevezett Bartáság II. DN 600-as kőolaj vezeték és gázipari létesítményei
  - és az úgynevezett Tiszaújváros - Százhalombatta DN 200-as termékvezeték és gázipari létesítményei.

A megújuló energiaforrások hasznosítása nem okoznak károsító környezeti hatásokat és a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják. A rendelkezésre állásukat a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok befolyásolják. Ezeket a szempontokat figyelembe véve Pécelen főként a napenergia hasznosítására van lehetőség. Nyilvántartás a napkollektoroktól, naperőmű panelekről nem áll rendelkezésre, de szórványosan láthatók az energiatermelő berendezések.

Az Invitel Zrt. biztosítja a vezetékes elektronikus távközlési ellátást, mely a településen belül föld feletti elhelyezésű. A vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltatás megfelelő vételi lehetősége a

településen biztosított. A honvédség területén adóállomás üzemel, melynek védőtávolsága 1000 méter.

**A tervezési terület kiskertes telkeinek egy része villamosenergiával ellátott, egyéb tekintetben a terület közműellátással jelenleg nem rendelkezik.**



Közműhálózat (E-Közmű)

18

#### 1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 328/2019. (X. 11.) sz. határozattal hagyta jóvá Pécel Város Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK).

A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Ennek fényében a város mottója: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA. A mottó kifejezi a munkahelyeket biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezet kialakításának szándékát. Pécel város a fejlesztéseit a fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre és kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. Az előrevetített jövőkép egyaránt tartalmaz társadalmi, gazdasági, valamint környezeti és településszerkezeti szempontokat.

A gazdasági jövőkép szerint elérendő cél

- helyben foglalkoztatottak arányának növekedése,
- Pécel vonzóvá tétele új vállalkozások számára,
- korszerű, energiahatékony, környezetet kevésbé terhelő technológiák előnyben részesítése,
- átgondolt, rendszerelvű fejlődés a környező településekkel, beruházókkal együttműködve,
- pályázati lehetőségek felhasználása.



A település területén korábban kijelölt lakó- és gazdasági területek egy részén a beépítések nem valósultak meg, a területeken beruházás és fejlesztés nem kezdődött el. Az elmúlt időszakban történt gazdasági változások, urbanizációs folyamatok és megvalósult új közlekedési kapcsolatok a település fejlesztési irányainak újragondolását tette szükségessé. Ennek kapcsán döntött úgy a Képviselő-testület, hogy egyes fejlesztési területként meghatározott beépítésre szánt területek területfelhasználását és a kapcsolódó építési övezeteket, övezeteket felülvizsgálja, a település fenntartható fejlődésének biztosítása és annak érdekében, hogy rövidebb és hosszabb távon, a város számára is pozitív hatással bíró településfejlesztési folyamatok indulhassanak meg. A felülvizsgálat eredményeképpen a területek ütemezett területfelhasználását és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazását tartotta és tartja előremutató megoldásnak.

A korábbi tervezés eredményeképpen a szóban forgó területek nagy részének rendezése már jóváhagyásra került, egy területegység maradt fenn, amely jelen egyeztetés eredményeképpen kerül megállapításra.

**A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal.**

## 1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálata 2019-ben kezdődött meg. A korábbi, 2014-es elfogadott településrendezési eszközök elfogadása óta a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat is többször módosult, valamint az azóta eltelt időszakban a magasabb szintű jogszabályok (építésügyi, terület- és településrendezési jogszabályi környezet) tekintetében jelentős változások történtek, melyekkel a településrendezési eszközöket összhangba kellett hozni. Az új településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembevételével kerültek elfogadásra, ezek:

- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) sz. határozattal fogadta el Pécel Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel hagyta jóvá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ nem a teljes közigazgatási területre hatályosult, a jelen rendezéssel érintett területekre a korábbi helyi építési szabályzat maradt érvényben.

### 1.5.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

**A településszerkezeti terv a területet Lke jelű kertvárosias lakóterület, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és egy kis részét Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.**

A rendezéssel érintett terület külterületen fekszik, és nyugati, illetve déli területeinek szélén áthalad rajta a Barátság I. és II. kőolajvezeték, Barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel, nagyközépnomású földgázvezeték.



A területet északról és keletről gazdasági és lakó területek határolják, míg délről és nyugatról mezőgazdasági és erdő területek.



hatályos szerkezeti tervlap kivágata

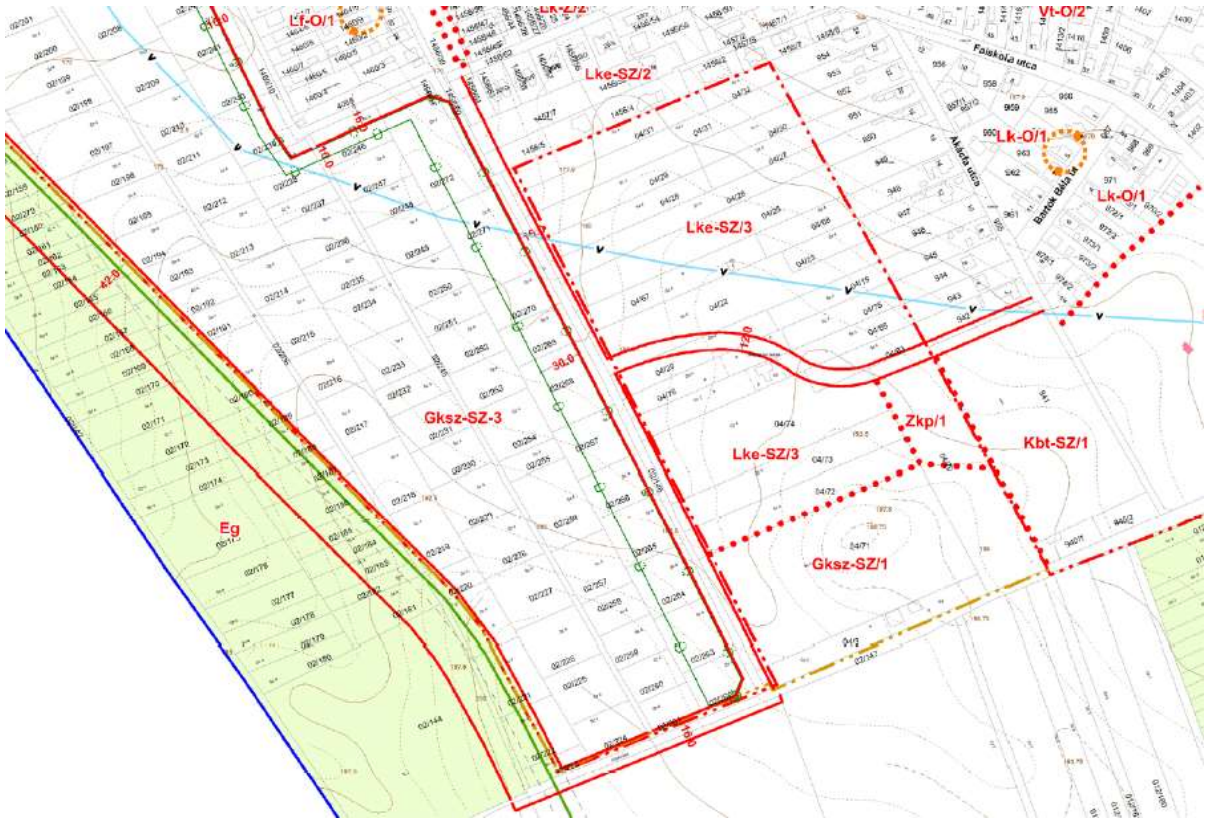
20

A rendezéssel érintett terület vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv nem kerül módosításra, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT módosításában ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya bevezetésre kerül. A módosítási javaslat a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a TR. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.

### 1.5.2. PÉCEL VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A hatályos szabályozási terv a területekre vonatkozóan hivatkozást tartalmaz a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel elfogadott szabályozási tervre. **A 33/2014. (X. 10.) szabályozási terv** szabályozza jelen tervezési feladattal érintett területet.

**A tervezési terület** keleti részét Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben határozza meg a szabályozási terv, mely területen egy 12,0 méter széles közlekedési terület került kiszabályozásra. A terület nyugati részén Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet került kijelölésre a tőle északra található további gazdasági területekkel összhangban. A két területfelhasználási egységet egy 16,0 méter széles közlekedési terület választja el egymástól, továbbá a lakóterületek védelme érdekében 10,0 és 30,0 méter széles beültetési kötelezettség került kijelölésre végig a gazdasági terület keleti határán. A tervezett beépítésre szánt terület szorosan kapcsolódik a település belterületi lakó- és gazdasági területeihez, és nyugatról, illetve délről gazdasági erdőterületek, valamint általános mezőgazdasági területek veszik körül.



hatályos szabályozási tervlap kivágata (2014 SZT-B5 szelvény)

21



hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-B5 szelvény)

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



A 2022-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat melléklete a tervezési területet az SZT-B-5 jelű szabályozási tervlapjain jelöli „hatályos szabályozás által nem érintett terület” tájékoztató elemmel. Jelen tervezés ezen jelkulcsi elemmel érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását jelenti.



tájékoztató elem

A 2022-ben elfogadott HÉSZ releváns tartalma a területek vonatkozásában:

(...)

„1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a

1. a Pécel, külterület 0311 helyrajzi számú teletkömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 helyrajzi számú és 0309 helyrajzi számú teletkömb Lke övezeti jelű ingatlanai;
2. a Pécel, belterület 3467/24 helyrajzi számú, 3467/25 helyrajzi számú és a 3467/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület telkei;
3. a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú teletkömb Gksz jelű ingatlanai;
4. a Pécel, külterület 04 helyrajzi számú teletkömb Lke övezeti besorolású ingatlanai;
5. a Pécel, külterület 0387/104 helyrajzi számú ingatlan”

22

Jelen tervezés során, a rendezéssel érintett terület vonatkozásában a TSZT mellett a HÉSZ előírásainak és szabályozási tervének módosítása szükséges, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet hatályon kívül helyezésével és egyben a teljes közigazgatási területre hatályosuló HÉSZ és SZT módosításával.

## 1.6. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

### 1.6.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorol. A terület a TAK a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területben határoz meg.

A „Beépítésre nem szánt terület – újtelep és üdülő területe- erdő és mezőgazdasági területek” területen belül a fejlesztéssel érintett terület lakó- és gazdasági terület, melyek jelen módosítással a HÉSZ-ben az ütemezett területfelhasználás alkalmazásával beépítésre nem szánt övezetbe kerülne, a TSZT-ben távlati, tervezett területfelhasználással kerülnek megjelenítésre, a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerének módosítása nélkül.

A módosítással összefüggésben a TAK módosítása nem indokolt.

## 1.6.2. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.

A TKR 2. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke”, mely szöveges és térképi lehatárolást is tartalmaz. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a rendezéssel érintett területek „Beépítésre nem szánt településrész” kategóriába tartozik az alábbiak szerint:

A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása	
Településrész elnevezése	Településrész
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi beépült területek, tanyák, üdülők, erdő és mezőgazdasági területek

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a rendezéssel érintett terület vonatkozásában:

(...)

### 15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei

**31. § (1)** Mezőgazdasági üzemi és tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági területeken magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép.

(2) A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos.

(3) A mezőgazdasági üzemi telkeken, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, fa.) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5) Honvédelmi területen magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek) kivitelezhető.

(6)<sup>49</sup>

(7) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető, tömör kerítés nem alakítható ki.

(8) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

(9) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(10)<sup>50</sup>

(11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és termőhelyi adottságoknak megfelelő öshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

(...)

A területek jelen módosítással a HÉSZ-ben, a kialakult használatnak megfelelő beépítésre nem szánt terület övezetbe kerülnek.

A módosítással összefüggésben a TKR módosítása nem indokolt.

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 2.1. A TERVEZETT ÁLLAPOT

Pécel Város Önkormányzata a térség és a település urbanizációs folyamataira, a területrendezési követelmények és az Étv. közelmúltban hatályba lépett változásaira figyelemmel, a település fenntartható fejlődésének érdekében felül kívánja vizsgálni a településszerkezeti tervben meghatározott azon fejlesztési területeit, amelyek tekintetében a 2022 évben elfogadott helyi építési szabályzat nem érvényesül.

A településen túlmutató társadalmi és gazdasági változások, a térség urbanizációs folyamatai az Mötv.-ben meghatározott önkormányzati feladatok biztosításának szükségessége, felelős településfejlesztési döntések meghozatalát indokolják.

A település jelenlegi adottságai, a település és a térség fejlődési tendenciái a településfejlesztési elképzeléseinek újragondolását, a területek hasznosításának az ütemezését tette szükségessé, a településszerkezeti tervben meghatározott fejlesztési területek tekintetében.

Ezen kijelölt fejlesztési területeken a beépítések nem valósultak meg és az újonnan létrejött közlekedési kapcsolat a település más helyszíneire helyezte a hangsúlyt, mely területek fejlesztése már meg is kezdődött.

Pécel Város jövőképében egy munkahelyeket is biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezettel rendelkező város létrehozása szerepel. E cél elérése érdekében a fejlesztések ütemezett módon kerülnek végrehajtásra, figyelemmel mind a társadalmi, gazdasági, környezeti és településszerkezeti szempontokra.

A szóban forgó területek tekintetében, az ütemezett fejlesztések és a takarékos és ütemezett területfelhasználás elérése érdekében a szóban forgó területre a terület ütemezett területfelhasználása és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazása történik.

A rendezéssel érintett terület vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem kerül módosításra, **a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT-ben a korábbi, - jelzett - módosításban már bevezetésre került ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya.** A módosítási javaslat **a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a Tr. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.**

A helyi építési szabályzatban és szabályzatban a terület a kialakult állapot, valós használatnak megfelelően kerül szabályozásra, a TSZT tervezetben megállapított rövid – és középtávra meghatározott területfelhasználással összhangban.

Az ingatlanokon olyan területfelhasználás és övezet meghatározását támogatja az Önkormányzat, mely a terület jelenlegi hasznosításának, művelési ágának megfelel.

A tervezett módosítás során a TSZT módosításával új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a hatályos területfelhasználási rendszerben változás nem történik, a területfelhasználási rendszer ütemezése történik.

## 2.2. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

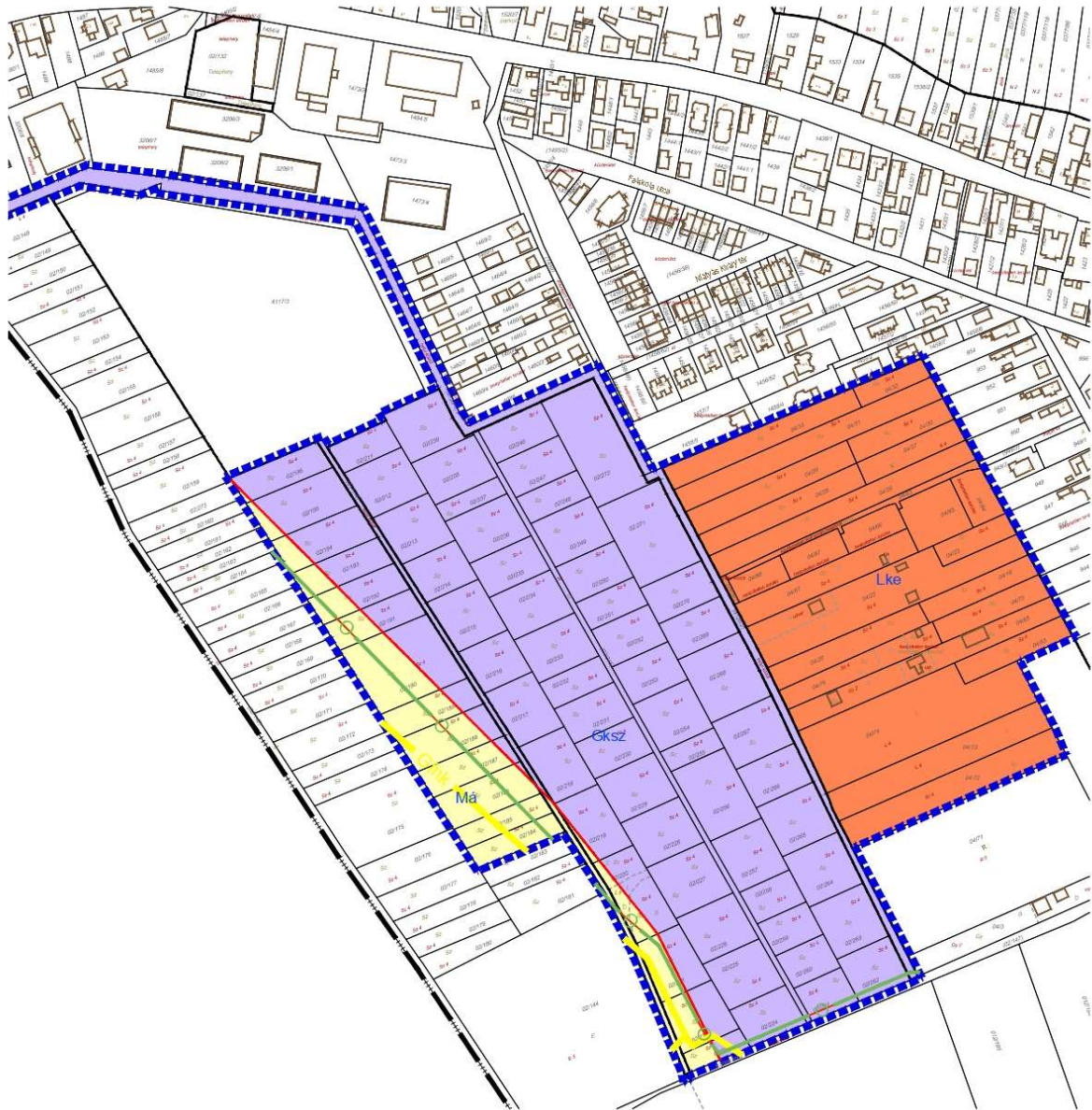
A terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás teljes területén kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt az érintett telkek szántó művelési ágának megfelelően, Má jelű általános mezőgazdasági terület és távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásmeghatározásával. A rendezéssel érintett Lke jelű kertvárosias lakóterület szorosan kapcsolódik Pécel beépült, belterületi kertvárosias lakóterületeihez. A terület egy részének telekalakítása és művelésből való kivonása megtörtént, továbbá a területen intenzív kiskertes művelés folyik. A területen egyre többen életvitelszerűen laknak és egyre több kisebb épület jelenik meg a telkeken. A terület jelenlegi használatát és annak várható lassú átalakulását figyelembe véve kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt, egy a korábbi módosítás során bevezetésre került különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület és távlati kertvárosias lakóterület területfelhasználás meghatározásával.

**A módosítással érintett terület hatályos és javasolt szerkezeti terve az alábbi területfelhasználás változást bemutató táblázat után kerül bemutatásra.**

















A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett a területen:

hrsz.	hatályos terület-felhasználás	hatályos terület-felhasználás területe	tervezett terület-felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon	tervezett terület-felhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon
02/184-185	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750
02/186-196, 02/219-223, (4117/4)				
02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246- 2672, (4126/2)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,4749	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	10,4749
(4126/1)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,5129	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	0,1334
			Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,3795
04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	Lke kertvárosias lakóterület	6,1408	Lke/T és Kb-kert távlati kertvárosias lakóterület és kiskertes terület	6,1408





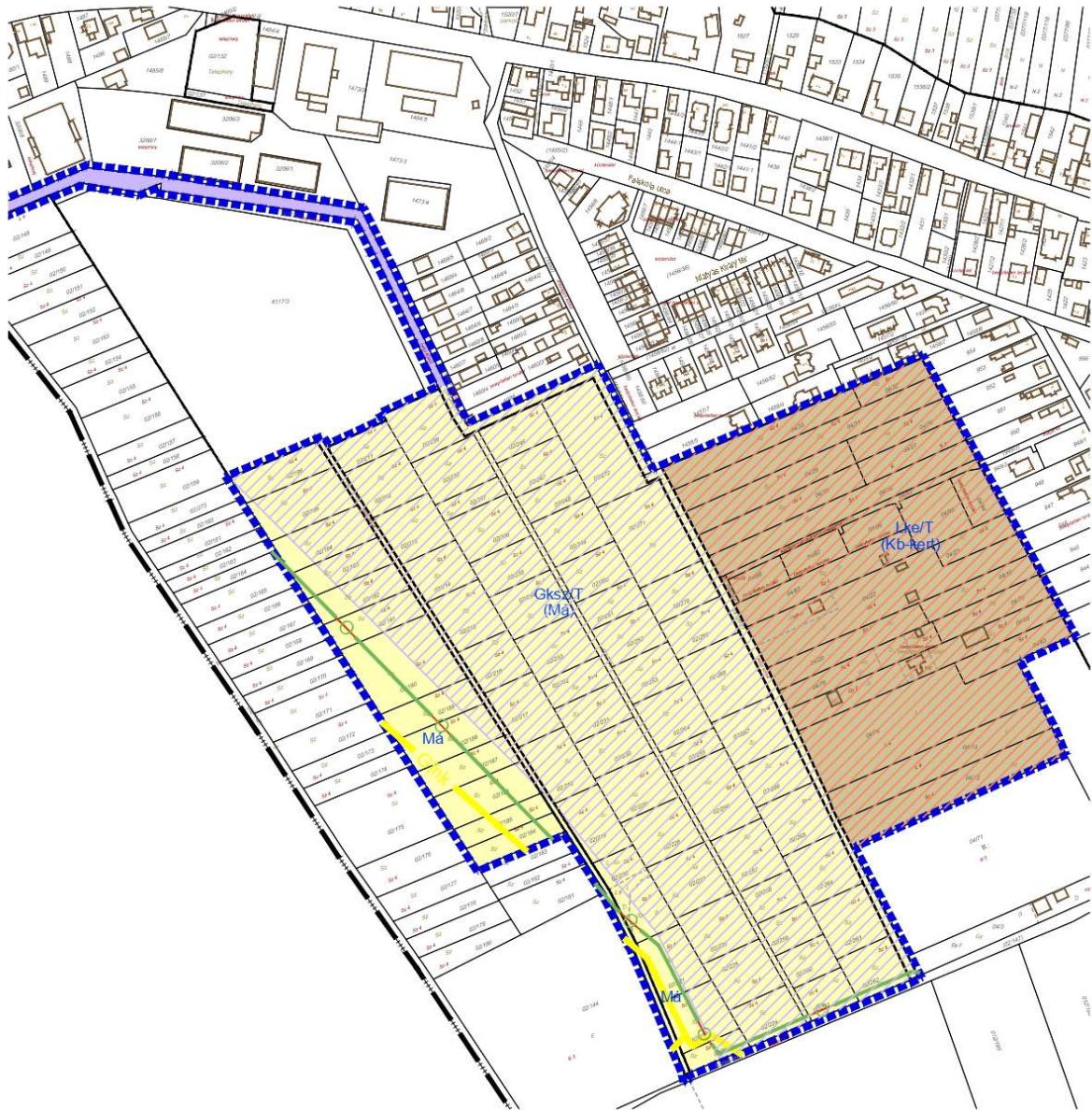
### JELMAGYARÁZAT

	módosítással érintett terület hatálya		földrészlethatár
	Lke kertávosias lakóterület /távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		helyrajzi szám
	Gksz		épület, építmény (házzámmal)
	Má általános mezőgazdasági terület		alrészlet jele és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		minőségi osztály és határa
	nagyközépnomású földgázvezeték		szintvonal
	barátság I. és II. köolajvezeték		
	barátság I. köolajvezeték-optikai kábel		
	belterülethatár		
	tervezett belterülethatár		


















Megrendelő: <b>PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> 	Lépték: <b>M 1:4000</b>  <b>ÉSZAK</b>
Tervező: <b>KOVÁCS BEÁTA ev.</b>	Kélt: <b>2024.</b>
Munka megnevezése: <b>Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre</b>	
Rajz megnevezése: <b>HATÁLYOS SZERKEZETI TERVLAP RÉSZLETE (ÚJRADIGITALIZÁLT)</b>	
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!





### JELMAGYARÁZAT

	módosítással érintett terület hatálya		földrészlethatár
	Lke/T kertvárosias lakóterület /távlati		helyrajzi szám
	Gkszt/T kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület /távlati		épület, építmény (házzszámmal)
	Ma általános mezőgazdasági terület		alrészlet jele és határa
	Kb-kert kiskert művelésű terület		minőségi osztály és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		szintvonal
	nagyközépnomású földgázvezeték		
	barátság I. és II. köolajvezeték		
	barátság I. köolajvezeték-optikai kábel		
	belterülethatár		
	tervezett belterülethatár		

Megrendelő: <b>PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> 	Lépték: <b>M 1:4000</b>  <b>ÉSZAK</b>
Tervező: <b>KOVÁCS BEÁTA ev.</b>	Kelt: <b>2024.</b>
Munka megnevezése: <b>Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre</b>	
Rajz megnevezése: <b>MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAP RÉSZLETE</b>	
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.  
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

### 2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

*„... Újra beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.*

A terület biológiai aktivitásértéke a módosítást követően nem változik, így a BIA érték egyenleg fenntartásának követelménye továbbra is biztosított. A rendezéssel érintett területek vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem módosul, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra.

### 2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÓ MUNKARÉSZÉNEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A területfelhasználás módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítása is szükséges több fejezetet is érintően.

**A módosítással** érintett terület kapcsán új települési területfelhasználási egység kerül bevezetésre: a távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A távlati kertvárosias lakóterület és a különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület a korábbi módosítás során már bevezetésre került.

28

A távlati területfelhasználási egység egy olyan távlatban fejleszhető területet jelent, mely a település beépítésre szánt területek fejlesztésének ütemezett felhasználásra szolgál figyelembe véve a takarékos termőföld gazdálkodást. Az Önkormányzat fejlesztési szándékának megfelelően ezen terület nem kerül kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A távlati területfelhasználással érintett terület tekintetében a szerkezeti terv a terület jelenlegi használatának, kialakult állapotának megfelelő területfelhasználást is meghatározza, melynek megfelelően kerül szabályozásra az érintett terület a helyi építési szabályzatban. A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készülnek, így amikor a helyi építési szabályzat a fejlesztési terület tekintetében módosul, úgy a településszerkezeti terv módosítása már nem szükséges. Az érintett területen belül a szabályozás akár ütemezetten, részterületeként is történhet.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/B.§-a lehetőséget biztosít a településrendezési és helyi adottságoknak megfelelő egyedi különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználás meghatározására. A magasabb rendű jogszabály adta lehetőséggel élve, Pécel közigazgatási területén egy új különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználás került a korábbi módosítással bevezetésre. Ezen Kb-kert jelű területfelhasználású területek elsősorban olyan kevésbé intenzív beépítésű területek, melyeken a növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás céljára alkalmas építmények helyezhetők el. A területen épület a helyi építési szabályzatban meghatározott, de legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Az OTÉK az építési használat tekintetében nem határoz meg további követelményt sem a megengedett legnagyobb beépítési magasság, sem a legkisebb kialakítandó zöldfelület vonatkozásában.

**Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponntal:**

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.

**Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezet kiegészül az alábbi alponntal:**

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha → Gksz/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

**Az 2. Változások (beavatkozások) fejezet 2.2-es alpontjában szereplő felsorolt határozatok szövegrész módosítása és az azt követő táblázat kiegészítése a 2.5 és 2.6-os sorszámú módosításokkal:**

„2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói

2022-ben az Önkormányzat elfogadta új településrendezési eszközeit, melynek során elfogadott Településszerkezeti terv azóta módosult az alábbiakban felsorolt határozatok és a hozzájuk tartozó táblázatban is szereplő sorszámok szerint:

- **350/2022. (XII. 15.) Kt. határozat: 2/1-4., 4/1.,**
- **138/2023. (V. 31.) Kt. határozat: 1/1., 2/7., 4/2-3.**
- **.../2024. (... ..) Kt. határozat: 2/5-6.**

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltás típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/5.	04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/6.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület

**A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 3., 4. és 10. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a hiányzó 11. sorral:**



SOR	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	134,73
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	90,37
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60

## 2.5. TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**A módosítással érintett terület hatályos és javasolt szabályozási terve a 2.5. fejezet végét követően kerül bemutatásra -.**

### 2.5.1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A beépítésre szánt kertvárosias lakóterület és gazdasági terület már a 2014-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt is szerepeltek a településrendezési eszközökben. A 2002-ben elfogadott szabályozási terven is kertvárosias lakóterületként és ipari gazdasági területként szerepelt a rendezéssel érintett terület. A gazdasági terület szabályozása 2007-ben módosításra került, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre ipari gazdasági terület helyett, és a lakóterületek irányába kijelölt védelmi erdőterület építési övezeten belül került meghatározásra telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sávval. Ezt a területfelhasználási rendszert és szabályozást vette át a 2014-es településrendezési eszközök is, azonban a gazdasági terület beépítési és telekalakítása továbbra sem kezdődött meg, így a közel 20 éve beépítetlen területen szintén a kétszintű területfelhasználás alkalmazásával távlati beépítésre szánt területfelhasználás és beépítésre nem szánt területfelhasználás kerül kijelölésre. Az ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével a távlati területfelhasználásnak megfelelő fejlesztés megvalósulásáig a szabályozási terven beépítésre nem szánt övezetben kerül meghatározásra ezen gazdasági és lakóterületi fejlesztési terület.

30



részlet a 2002. márciusában elfogadott szabályozási tervből



részlet a 2009. márciusában elfogadott szabályozási tervből

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.  
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A területen található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett általános mezőgazdasági terület övezet kerül kijelölésre, továbbá a kertvárosias lakóterület építési övezet helyett egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület övezet (**Kb-kert/2**) kerül kijelölésre a településszerkezeti tervvel összhangban. Az újonnan bevezetésre kerülő övezet kapcsán a HÉSZ előírásainak kiegészítés szükséges, továbbá a teljes terület tekintetében a B-3 és B-4 jelű szabályozási tervlapok módosítása szükséges a telkek új övezeti besorolásának feltüntetésével és a tervezett úthálózat elemek módosításával.

A 02/184-196, 02/211-239, 02/246-272 hrsz-ú telkeken semmilyen gazdasági fejlesztés nem kezdődött el, továbbá erre irányuló igény sem jelentkezett az elmúlt években. A telkek továbbra is művelés alatt álló szántó területek, melyek minőségi osztálya 4. Pécel településen az átlagosnál jobb minőségű szántók a 4 és a felette lévő minőségi osztályú területek.

A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú telkek a belterületi kertvárosias lakóterületekhez csatlakozva szintén kertvárosias lakóterület területfelhasználásban, valamint Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben kerültek meghatározásra. A területen a településszerkezeti tervvel összhangban egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-kert/2 jelű különleges beépítésre szánt terület övezet kijelölése javasolt. A kétszintű területfelhasználásnak köszönhetően, TSZT módosítása nélkül, lehetőség van a szabályozási terven ezen a területen - a későbbiekben - kertvárosias lakóterület építési övezet kiszabályozására a jelentkező igényeknek és a szükséges területi mértéknek megfelelően.

A Kb-kert/2 jelű övezet építési paramétereinek meghatározása során az érintett telkek adottságai figyelembevételre kerültek. A terület néhány telke már beépült, azokon megtalálható lakó rendeltetésű épület is. A területen létesült egy magánút az Akácfa utcából nyíló magánút folytatásaként, mely 5 db telke megközelítését szolgálja. Ezek a telkek művelésből kivonásra kerültek. A jelenlegi lakótelkek területe 800-6000 m<sup>2</sup> között mozog, többségükön kiskertes művelés folyik. Az érintett telkek beépítési paramétereit a következők:

telekterület	művelési ág	telek területe	beépített terület	beépítettség	zöldfelület mértéke	építmény magassága
04/19	szántó (Sz 4)	1441,0570	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/20	szántó (Sz 4)	2133,4332	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/22	szántó (Sz 4), udvar	6075,3667	159,0512 m <sup>2</sup>	2,62 %	~95 %	3,5 m
04/23	szántó (Sz 4)	1010,7335	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/26	szántó (Sz 4)	3389,2361	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/27	kert (K 4)	1390,6094	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/28	szántó (Sz 4)	2205,8574	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/29	szántó (Sz 4)	2434,4947	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04-30	szántó (Sz 4)	1383,1168	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/31	szántó (Sz 4)	3663,1959	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/32	szántó (Sz 4)	870,4928	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/33	szántó (Sz 4)	2599,4539	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/63	szántó (Sz 4)	1457,8386	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-



04/65	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)	3569,9096	333,6663 m <sup>2</sup>	9,35 %	~85 %	3,5 m
04/67	szántó (Sz 4)	2622,7374	25,1215 m <sup>2</sup>	0,96 %	~95 %	2,5
04/72	szántó (Sz 4)	3784,6931	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/73	legelő (L 4)	3788,3457	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/74	legelő (L 4)	7658,7813	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/75	szántó (Sz 4)	1523,7631	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/76	szántó (Sz 4), beépítetlen terület	1523,7631	21,2695 m <sup>2</sup>	1,41 %	~95 %	-
(04/82)	helyi közút	96,8538	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/83	közforgalom elől elzárt magánút	923,5678	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/84	beépítetlen terület	986,6532	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/85	beépítetlen terület	1722,7519	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/86	beépítetlen terület	946,3315	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/87	beépítetlen terület	946,34731	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-
04/88	beépítetlen terület	785,4631	0 m <sup>2</sup>	0 %	~100 %	-

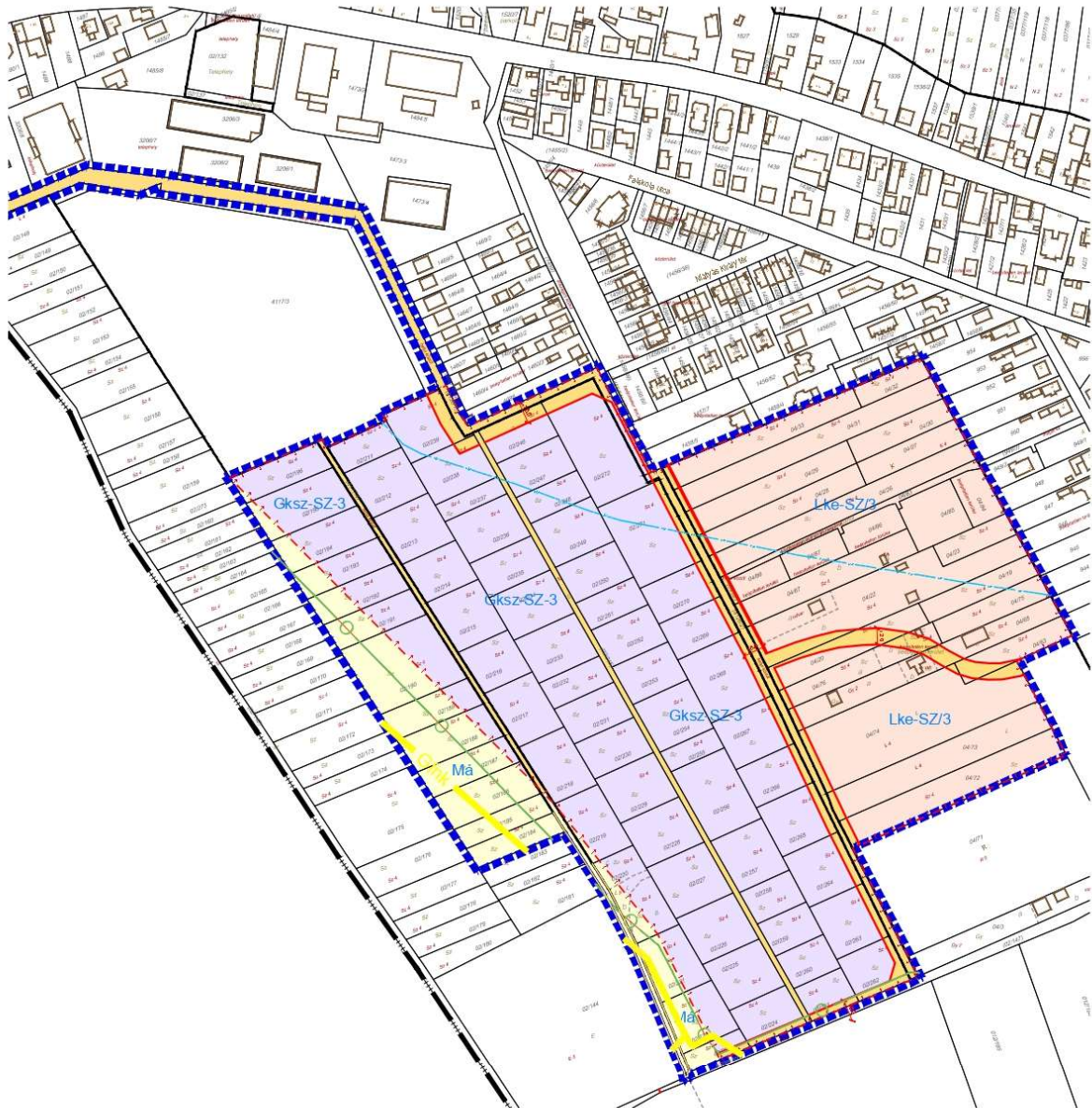
32

A korábbi módosítás figyelembevételével a HÉSZ 69/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

**69/A.§ (5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.**

A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázatának kiegészítése a Kb-kert/2 jelű övezet telekalakítási és építési előírásaival:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények , épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
12	<b>Kb- kert/2</b>	<b>1000</b>	<b>---</b>	<b>SZ</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>---</b>	<b>65</b>	<b>4,5</b>



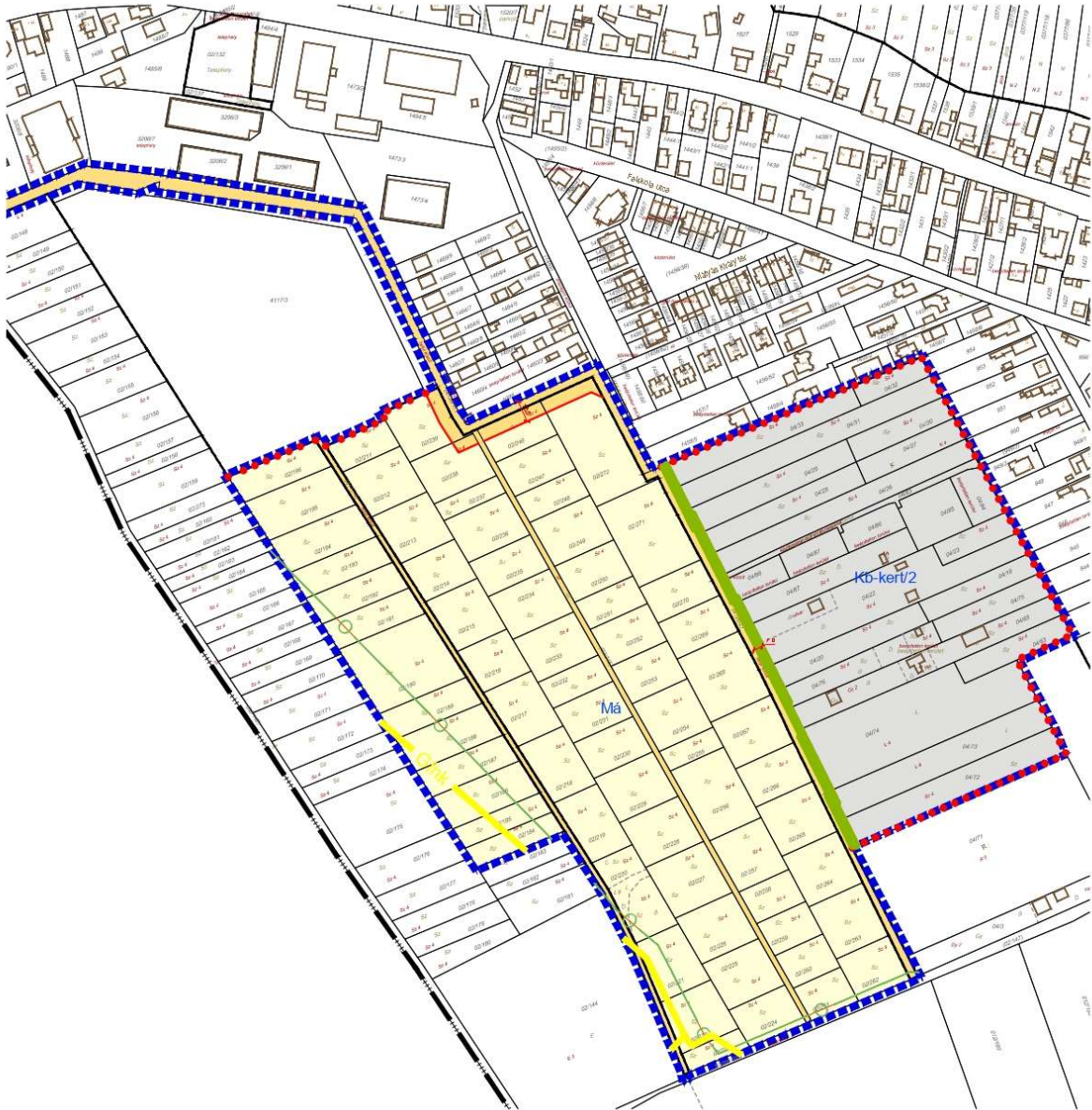
### JELMAGYARÁZAT

módosítással érintett terület hatálya	hatályos szabályozás által nem érintett terület
szabályozási vonal	földrészlethatár
szabályozási szélesség	helyrajzi szám
építési övezet, övezet határ	épület, építmény (házzszámmal)
építési övezet, övezet jele	alrészlet jele és határa
települési kiszolgáló út területe	minőségi osztály és határa
22 kV-os elektromos távvezeték	szintvonal
nagyközépnomású földgázvezeték	
barátság I. és II. köolajvezeték	
barátság I. köolajvezeték-optikai kábel	
belterülethatár	

Megrendelő: <b>PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> 	Lépték: <b>M 1:2500</b>  <b>ESZAK</b>
Tervező: <b>KOVÁCS BEÁTA ev.</b>	Kélt: <b>2024.</b>
Munka megnevezése: <b>Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre</b>	
Rajz megnevezése: <b>HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE (ÚJRADIGITALIZÁLT)</b>	
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!





### JELMAGYARÁZAT

 módosítással érintett terület hatálya	 belterülethatár
 szabályozási vonal	 földrészlethatár és helyrajzi szám
 szabályozási szélesség	 helyrajzi szám
 építési övezet, övezet határ	 épület, építmény (házzszámmal)
 építési övezet, övezet jele	 alrészlet jele és határa
 települési kiszolgáló út területe	 minőségi osztály és határa
 telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)	 szintvonal
 22 kV-os elektromos távvezeték	
 nagyközépnomású földgázvezeték	
 barátság I. és II. köolajvezeték	
 barátság I. köolajvezeték-optikai kábel	

Megrendelő: <b>PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Lépték: <b>M 1:2500</b>
	 <b>ÉSZAK</b>
Tervező: <b>KOVÁCS BEÁTA ev.</b>	Kelt: <b>2024.</b>
Munka megnevezése: <b>Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre</b>	
Rajz megnevezése: <b>MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE</b>	
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok

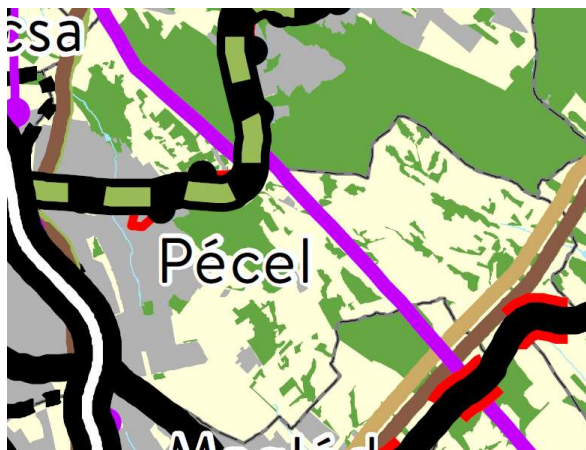
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

### 3 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos, agglomerációs és a megyei területrendezési terveket, ezek:

- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervet (BATrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melynek egyedileg meghatározott övezetei a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó településekre is vonatkozik, így Pécelre is.

#### 3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEK TEKINTETÉBEN

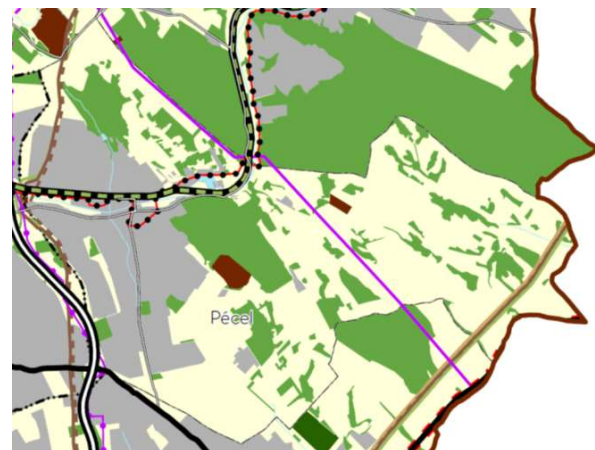


Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Főút (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Országos kerékpárút
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)



Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Országos kerékpárút
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)



— Kőolajszállító vezeték (meglévő)  
— Termékvezeték (meglévő)

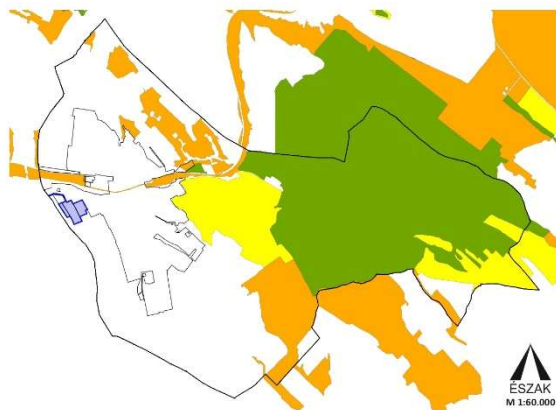
— Földgázszállító vezeték (meglévő)  
- - - Földgázelosztó vezeték (meglévő)  
— Kőolajszállító vezeték (meglévő)  
— Termékvezeték (meglévő)

Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Trtv. 7. melléklete: BATrT Szerkezeti Tervlap kivonata

**A rendezéssel érintett terület az OTrT és a BATrT szerkezeti tervlapja szerint települési és mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén belül helyezkedik el. A térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül meglévő elemek haladnak át a tervezési területen: barátság I. és II. kőolajvezeték és barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel.**

A módosítással érintett terület az országos övezetek érintettségét tekintetében:



■ Ökológiai hálózat magterületének övezete  
■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  
■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

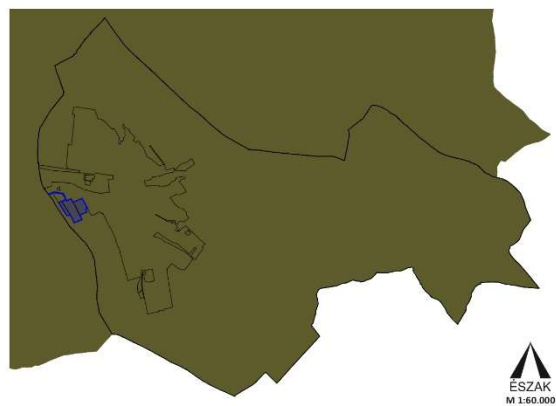
1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete  
(Trtv. 25-27. §)

**A rendezéssel érintett területet nem érinti.**



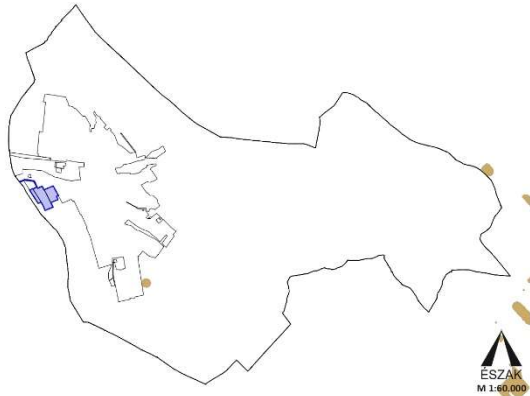
3. Erdők övezete  
(Trtv. 29-30. §)

**A rendezéssel érintett területet nem érinti.**



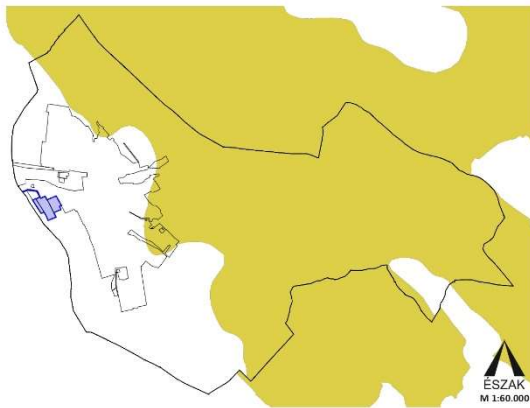
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések  
(Trtv. 32. §)

**A rendezéssel érintett területet érinti.**



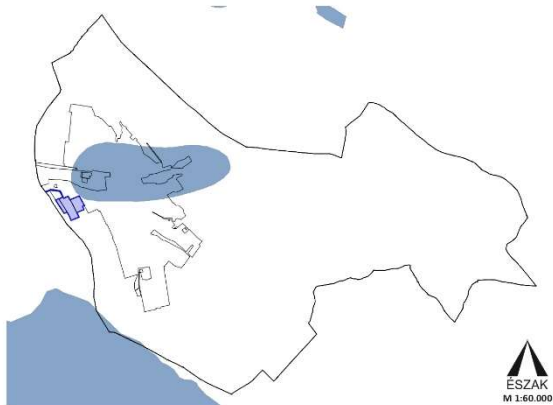
2. Jó minőségű szántterületek övezete  
(MvM rendelet 2. §)

**A rendezéssel érintett területet nem érinti.**



4. Tájképvédelmi terület övezete  
(MvM rendelet 4. §)

**A rendezéssel érintett területet nem érinti.**



5. vízminőség-védelmi terület övezete  
(MvM rendelet 5. §)

**A rendezéssel érintett területet nem érinti.**

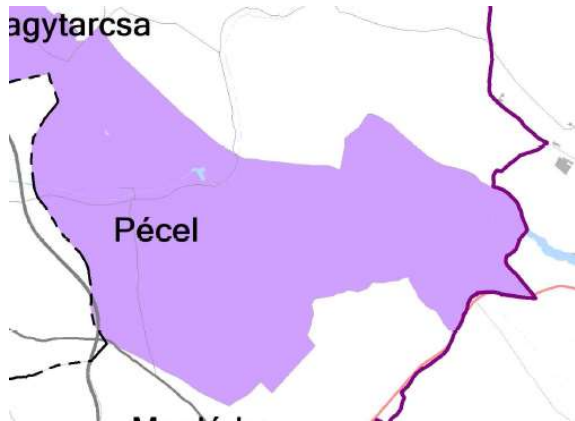
37

Az OTrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetek mellett a BATrT övezeteit is figyelembe kell venni. A BATrT kiemelt térségi övezeteinek tervlapjai Pécel települést nem érintik:

- 7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM),
- 8. Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM),
- 9. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (MvM).

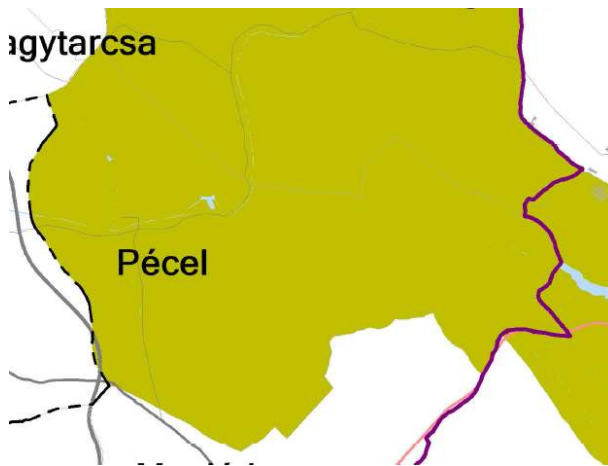
Pécel Város a BATrT hatálya alá tartozó település, ezért csupán a PMTrT egyedileg meghatározott övezeteit szükséges figyelembe venni.

Pécel települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:



1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott  
célterületének övezete  
(PMTrT. 8. §)

**A rendezéssel érintett területet érinti.**



3. Turisztikai fejlesztések támogatott  
célterületének övezete  
(PMTrT. 10. §)

**A rendezéssel érintett területet érinti.**

38

Azokon a településeken, melyek érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületével, lehetőséget kapnak a beruházók, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Turisztikai fejlesztések által támogatott településeken a turisztikai célú fejlesztések esetén a térségi szempontokat figyelembe kell venni. Az ilyen típusú fejlesztések koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósulhatnak csak meg.

**Jelen módosítás meg nem valósult fejlesztéssel érintett terület jelenlegi használatának megfelelő területfelhasználás és övezeti módosítását jelenti, mely nem kapcsolódik sem az innovációs-technológiai fejlesztésekhez, sem a turisztikai fejlesztésekhez, így a PMTrT előírásait nem szükséges figyelembe venni.**

### 3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

#### 3.2.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett terület települési és mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A településrendezési eszközök készítésénél az országos térségi területfelhasználási kategóriák területét a térségi területfelhasználási kategóriák részletesebb bontásban, pontosabb területi lehatárolással

ábrázolják, azonban a területfelhasználási kategóriák területén belül települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT előírásait szükséges betartani:

**„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével**

a) az erdőgazdálkodási térségben ...;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási ...;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét ... .”



39

BATrT. Szerkezeti Tervlap és a kiemelt fejlesztési terület



### **Mezőgazdasági térségnek való megfelelés**

A rendezési terület tekintetében a mezőgazdasági térségen belüli általános mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek megtartásra kerülnek, ezen területeken a területfelhasználás váltás nem javasolt.

**A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel térségbe eső mezőgazdasági területek aránya nem változik!**

### **Települési térségnek való megfelelés**

Települési térségen belül beépítésre szánt és beépítésre nem szánt települési területfelhasználási egységek (lakóterület, gazdasági terület) kerülnek átsorolásra távlati fejlesztési területfelhasználási egységekbe, melyek mellett megjelenítésre kerül a területek használatának és adottságainak megfelelő területfelhasználás is. A rendezés során a beépítésre szánt települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem változik. A rendezési terület lakóterületei a távlati fejlesztési területfelhasználási egység mellett egy a korábbi módosítás során bevezetésre került különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználási egységbe és övezetbe kerülnek átsorolásra. A tervezett területfelhasználás váltások a fent idézett jogszabállyal nem ellentétesek, a településrendezési eszközök elfogadását követően az összhang továbbra is biztosított.

**A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítésre szánt területek területi mértéke változatlan marad!**

## **3.2.2. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

40

A fejlesztési terület szélét meglévő és tervezett országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózat érinti, mely tekintetében az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

15.§(2) (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalát a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltástól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határára a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

(...)

41. § (2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1-4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.”

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök mind az országos- és mind a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények helyét (a fenti jogszabályoknak megfelelően) tartalmazzák, így **az összhang - a módosítást követően - továbbra is biztosított.**

### 3.2.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett területet egy országos térségi övezet érinti, melyre vonatkozó követelmények igazolása szükséges.

#### **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések tekintetében szükséges az összhang biztosítani. Az övezetre vonatkozó előírásokat a Trtv. tartalmazza, melyek a következők:

*„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

*(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben*

*a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;*

*b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.*

*(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta. A településen honvédelmi terület egy helyen került lehatárolásra, mely külterületen, a belterülettől keletre található a 0135/11 hrsz-ú ingatlanon.

A honvédelmi terület a rendezéssel érintett területet nem érinti, így **az összhang továbbra is biztosított.**

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 5. HATÁROZATTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024 (.....) sz. határozata

#### **Pécel Város 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban 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, az alábbi döntést hozza:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel településszerkezeti tervének módosítását:

- a) jelen határozat 1. mellékletét, a Szerkezeti tervlap módosító tervlapját (TSZT),
- b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.

42

2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosítással

- a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevetel nem történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad;
- c) a települési térség területi mértéke nem változik.

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

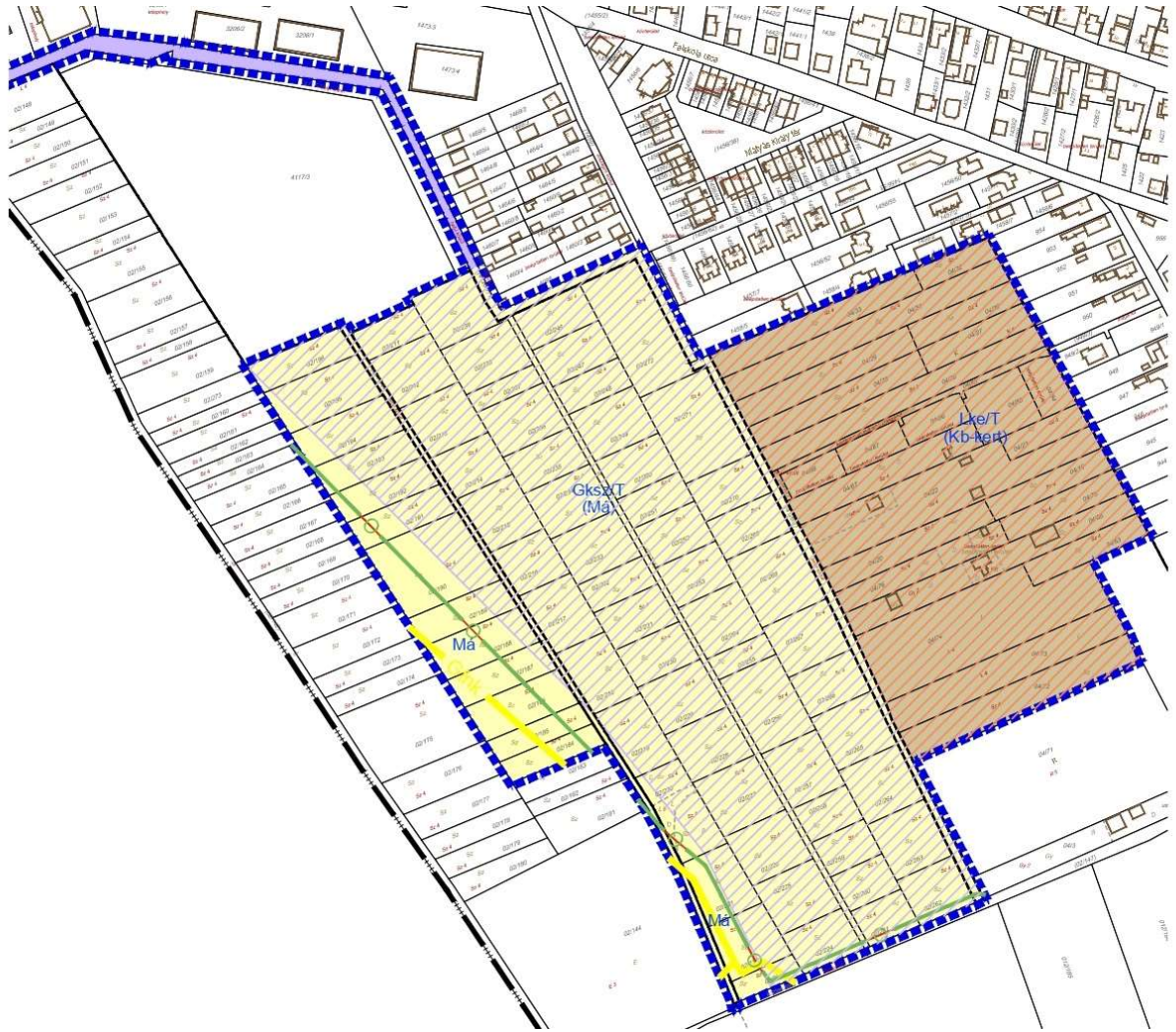
A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

**A .../2024. (... ..) sz. határozat 1. melléklete**

**módosított TSZT tervlap részlete**



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**KOVÁCS BEÁTA**

**TT/1 10-0231**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért - a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza, a módosítással egybeszerkesztett tervlap a jóváhagyásra kerül összeállításra*



## A .../2024. (... ..) sz. határozat 2. melléklete

### Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponntal:

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.

### Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gks, Gp) című fejezet kiegészül az alábbi alponntal:

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gks (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha → Gks/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

### A 2. Változások (beavatkozások) című fejezet kiegészül az alábbi 2.2-es alponntal:

44

- 350/2022. (XII. 15.) Kt. határozat: 2/1-4., 4/1.,
- 138/2023. (V. 31.) Kt. határozat: 1/1., 2/7., 4/2-3.
- .../2024. (... ..) Kt. határozat: 2/5-6.

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltásának típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/5.	04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/6.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gks kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gks/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület

**A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 3., 4. és 10. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a hiányzó 11. sorral:**

	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	134,73
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	90,37
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60

## 6. RENDELETTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (...) kt. rendelete

**Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

### 1. §

46

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.”

### 2. §

A HÉSZ 69/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.”

### 3. §

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-B5 jelű Szabályozási tervlap szelvény e rendelet 1. mellékletét képező SZT-B5 jelű Szabályozási tervlap szelvény szerint módosul.

### 4. §

A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázata e rendelet 2. mellékletét képező 12. sorral egészül ki.

**5. §**  
**Záró rendelkezések**

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet a módosítással érintett terület tekintetében hatályát veszti.

Pécel, 2024.

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve .....

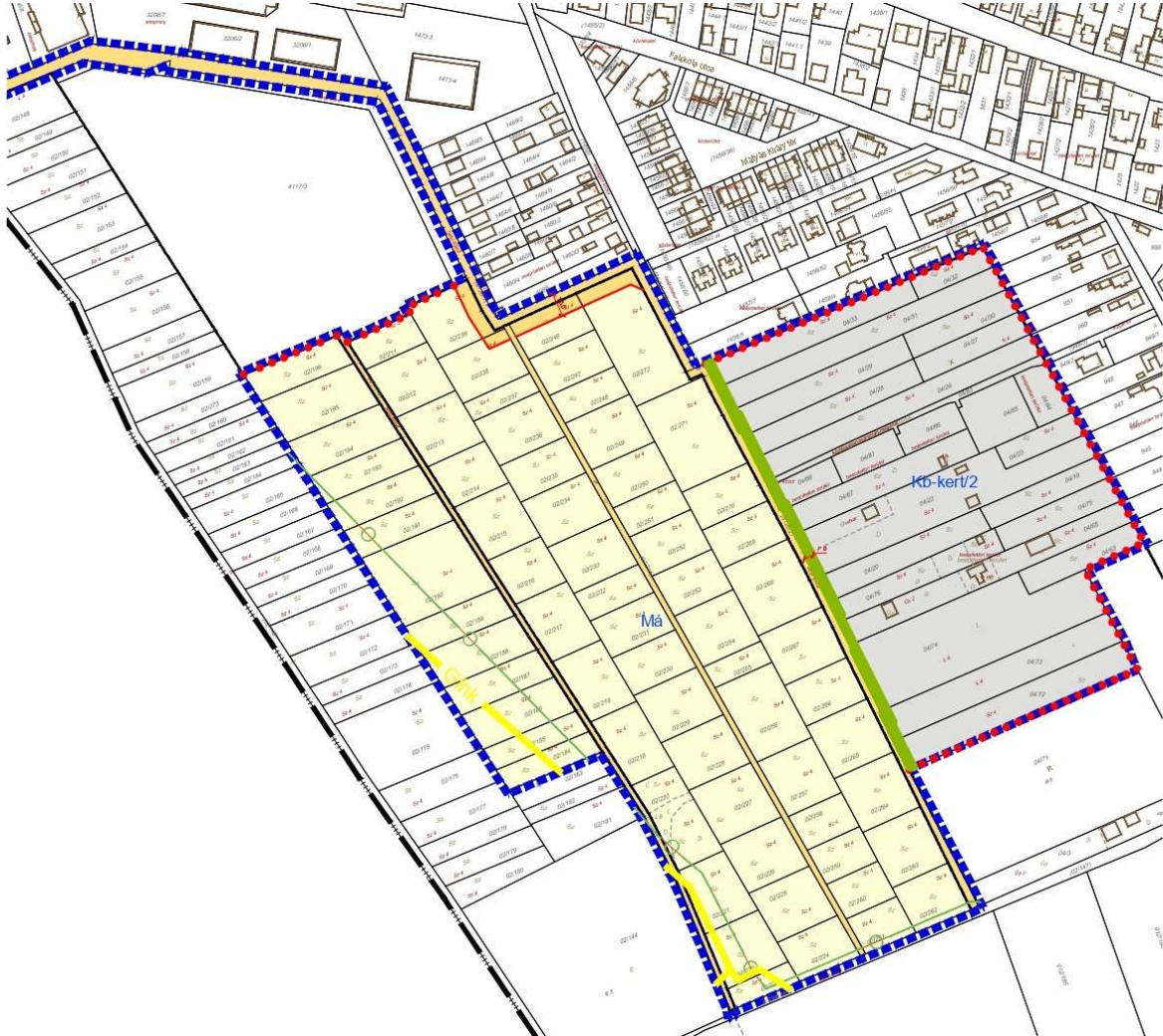
47

Jegyző



**A .../2024. (... ..) sz. rendelet 1. melléklete**

**módosított SZT-B5 jelű szabályozási tervlap részlete**



48

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**KOVÁCS BEÁTA**

**TT/1 10-0231**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – csak a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza, a módosítással egybeszerkesztett tervlap a jóváhagyásra kerül összeállításra.*

## A .../2024. (... ..) sz. rendelet 2. melléklete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának 2. melléklet „2.5. Beépítésre nem szánt területek VI. (különleges övezetei)” táblázat 12. sora

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
12	Kb-kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5

### III. MELLÉKLETEK

## 6. 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat

#### KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

#### 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
  - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
  - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
  - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviselőivel, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: folyamatos

  
Horváth Tibor  
polgármester



  
Oláh János  
jegyző



## 7. Partnerségi rendelet

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól  
Hatályos: 2022. 10. 29

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 veszélyhelyzetet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### 1. A rendelet hatálya

1. §<sup>1</sup> (1) Pécel Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településrendezési eszközei, települési arculati kézikönyve és településképi rendelete készítésének vagy módosításának a településen, a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel történő egyeztetése az e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

(2) **A rendelet nem alkalmazható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt egyeztetési szabályok szerint lebonyolított településrendezési eszközök, településtervek, településkép-védelmi dokumentumok, valamint ezek módosításának egyeztetési eljárása során.**

### 2. A partnerségi egyeztetésben részt vevők köre

2. § A partnerségi egyeztetésben részt vehetnek

a) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészén a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,

b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészén székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,

c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székhellyel rendelkező civil szervezetek,

d) valamennyi Pécel Város területén működő elismert egyház,

e) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezetek (a továbbiakban együttesen: partnerek).

### 3. A partnerségi egyeztetésben részt vevők tájékoztatásának módja és eszközei

3. § (1) A településfejlesztési vagy településrendezési dokumentum és az egyeztetési eljárás fajtájától függően a meghatározott egyeztetési szakaszokban Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) az értelmezéshez szükséges részletezettséggel – szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – véleményezési dokumentációt biztosít betekintésre

a) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) hivatalos honlapján és

b) a Péceli Polgármesteri Hivatalban (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) ügyfélfogadási időben.

(2) A tájékoztatási és véleményezési szakaszban a véleményezési dokumentáció nyilvánossá tételéről a polgármester felhívást tesz közzé

a) az önkormányzat hivatalos honlapján,

b) a polgármesteri hivatal székhelyén (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) lévő hirdetőtáblán,



c) lehetőség szerint (az újság megjelenésétől függően) a helyi újságban, és  
d) a tárgyban megtartott lakossági fórumon.

(3) A partnerek a tájékoztatási szakaszban, a közzétételtől számított 21 napon belül a (4) bekezdés szerinti módon jelezhetik részvételi szándékukat.

(4) A partnerek a véleményezési szakaszban a közzétett településrendezési eszközzel kapcsolatban a meghirdetett eljárási típusnak megfelelő, a Korm. rendeletben meghatározott minimális határidőn belül fejthetik ki a dokumentációval kapcsolatos, indokolással alátámasztott véleményüket, észrevételeiket, jogszabályon alapuló véleménynél a jogszabályi hely megjelölésével a (6) bekezdés szerinti módon.

(5) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően legalább 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(6) A közzététellel kapcsolatban a meghirdetett határidőn belül a partnerek véleményt adhatnak, amelyet postai úton a polgármesteri hivatalnak címezve, vagy elektronikus formában a közzétételben megadott elektronikus levelezési címre juttathatnak el.

(7) Amennyiben a partner a 3. § (1) bekezdésében meghatározott módon közzétett véleményezési dokumentáció alapján részvételi szándékát nem jelzi, az eljárás további szakaszában nem vehet részt és kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

#### **4. A partnerségi észrevételek, javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának vagy el nem fogadásának és nyilvántartásának módja**

**4. § (1)** A hirdetményben meghatározott, az észrevételek benyújtására nyitva álló, a lakossági fórumot követő legalább 8 napos határidőig a partnerek javaslatokat, észrevételeket tehetnek, véleményt nyilváníthatnak

a) írásban, postai úton a polgármesteri hivatal székhelyének címére történő megküldéssel,

b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott elektronikus levelezési címre történő megküldéssel,

c) a lakossági fórumon szóban, melyet 8 napon belül írásban is be kell nyújtani.

(2) Valamennyi beérkezett vélemény az adott, településfejlesztési koncepció vagy integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszköz vagy településképi arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készülő vagy módosítandó tervdokumentációja ügyiratának részét képezi, így azokat a főépítész a tervezőknek továbbítja.

(3) Azt a partnert, aki a véleményezési szakasz során a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(4) A név nélkül beérkező lakossági javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nem kell a partnerségi eljárás részeként kezelni. Amennyiben a természetes személy él véleményezési jogával – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt vélelem alapján –, személyes adatainak (nevének, lakcímének, elektronikus levelezési címének) kezeléséhez szükséges hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

**5. § (1)** A tervezési program partnerségi véleményezési szakaszának lezárásakor jegyzőkönyv készül

a) a közzétételi módról

b) a hirdetmény kezdő és záró dátumáról,

c) a beérkezett vélemények összesítéséről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyv közzététele a 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt módokon történik és részét képezi a (3) bekezdés szerinti képviselő-testületi ismertetésnek.

(3) A vélemények elfogadására, vagy el nem fogadására, valamint mindezek indokolására a tervező válaszokban tesz javaslatot, amelyeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületével (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismertet.

(4) A válaszokról a Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében meghatározott módon határozati formában dönt.

(5) A véleményezési szakasz lezárásával a partnerek további vélemény alkotásra nem jogosultak.

#### **5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések**

**6. §** A Képviselő-testület által elfogadott koncepciót, stratégiát, kézikönyvet, településképi rendeletet és településrendezési eszközt vagy azok módosítását a polgármester az önkormányzat honlapján a Korm. rendelet szerint teszi közzé.

**6. Záró rendelkezések**

**7. §** E rendelet 2021. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.