



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

### Javaslat Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2019. (I. 10.) Kt. határozatában döntött hatályos településrendezési eszközei felülvizsgálatának megkezdéséről, valamint a Képviselő-testület 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete megalkotásával változtatási tilalmat rendelt el.

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát elkészítő településtervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatásra került, amelynek eredményeként 2019. április 18. napján a tervezési szerződés aláírásra került a Pestterv Kft.-vel, amely vállalkozás jelenleg is végzi a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatával járó feladatokat.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2020. (IX. 7.) rendeletével döntött arról, hogy a változtatási tilalommal érintett területek körét ismét módosítja. Ekkor került ki a 0148/2 helyrajzi számú ingatlan is a változtatási tilalom alá eső ingatlanok köréből.

Az Ingatlan övezeti besorolása alapján Pécel Város Önkormányzata – időközben hatályon kívül helyezett – Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról szóló 28/2008. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete szerint KG-SZ-6 jelű, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe tartozott. Az Önkormányzat 2014. évben történt jogszabálmódosítása – 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete Pécel Város helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) – során azonban a terület – vélhetően tervezői hibából – nem kapott egyértelműen meghatározott övezeti besorolást, illetve a szabályozási tervlapon pontatlanul lett feltüntetve az övezeti besorolás (GKSZ/-). Ez az elírás azonban egyértelmű építésjogi előírások és beépítési hártárértékek hiányában változtatási tilalom hiányában is kizárja az építésügyi hatósági eljárások eredményes lefolytatását az ingatlanra, ami indokolja a hibás rendeleti hely javítását.

E javításra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3/B. § b) pontja megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nélkül is módot ad:

*3/B. § Nem kell megalapozó vizsgálatot és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot (a továbbiakban: alátámasztó javaslat) készíteni, ha a településrendezési eszköz módosítása*

...

*b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy*

...

*érdekében történik.*

Az elírás javítására a Rendelet 32. § (6a) b) pontja alapján kerülhet sor:

*A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása... elírás javítása ... érdekében történik;*

Az elírás javítása az időközben már megszűnt KG-SZ-6 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet e néven a HÉSZ Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezet szakaszba, mint utolsó §-t illeszti be azal, hogy a településrendezési eszközök folyamatban lévő felülvizsgálata során – ha azok egyeztetési szakaszának lezárásáig e terület tulajdonosával vagy fejlesztőjével nem kötötték településrendezési szerződés – a KG-SZ-6 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet beépíthetőségi előírásaival azonos építésjogi előírások kerülnek meghatározásra.

A javaslat szerint Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) az alábbi 85/C §-al egészülne ki:

**85/C. §** *A KG-SZ-6 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:*

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,*
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 10000 m<sup>2</sup>,*
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,*
- d) a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 30 % lehet,*
- e) a szintterületi mutató a telken legfeljebb 1,0 lehet,*
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,*
- g) az épületmagasság legfeljebb 6,0 m.*