PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/330 - 7/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A rendeletalkotási javaslatok elfogadásához minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2025. június 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

I.
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) módosította a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ általános eljárással történő módosítása kapcsán derült ki, hogy a Rendelettel elfogadott 1. melléklet hibás, olyan szabályozási tervlapokat (SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 szelvények) tartalmaz, amelyhez a HÉSZ-ben szöveges előírás nem tartozik. A HÉSZ 39. § (2) bekezdésében meghatározott Lke-O/6 övezet és Lke-Z/7 jelű övezet nem szerepel a szabályozási tervlapon. A HÉSZ 39. § (2) bekezdése a HÉSZ 2. melléklet 1.2. táblázata szerinti övezeti előírásoknak megfelelően módosul. Az Lke-O/6 és Lke-Z/7 jelű övezet törlésre kerül, helyette helyesen a Lke-Z/6 kerül feltüntetésre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 69. §-a szerinti rövid eljárás (a továbbiakban: Eljárás) került lefolytatásra a HÉSZ 1. mellékletének cseréje és a HÉSZ 39. § (2) bekezdésében történő elírás javítása érdekében, melyről a Képviselő-testület a 162/2025. (V. 8.) Kt. határozatával (3. melléklet) döntött.

A TTr. 69. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.

A TTr. alapján az előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra került, és a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a tervezettel kapcsolatosan a környezeti értékelés kidolgozását, környezeti vizsgálat elvégzését egyhangúlag nem tartották szükségesnek.
A TTr. alapján az E-TÉR felületen a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került, a partnerektől a tervezettel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett.
Az előzőek alapján a Képviselő-testület a 201/2025. (V. 29.) Kt. határozatával (4. melléklet) a partnerségi szakaszt lezárta.
A döntés figyelembevételével a polgármester kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészénél. A záró véleményezési szakasz lefolytatásra került, az állami főépítész PE/AF/00211-4/2025. ügyiratszámon, 2025. június 5. napján kiadta a jóváhagyást támogató záró szakmai véleményét (5. melléklet).

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások
A rendelettervezetben foglaltaknak nincs társadalomra gyakorolt közvetlen hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások
A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti következményei
A rendelettervezetben foglaltaknak a környezetre gyakorolt következménye nem jelentős.

4. Egészségi következményei
A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A rendelettervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei.
A jogalkotás megtörténtével a korábbi rendeletalkotás során bekövetkezett hibás szabályozás megszűnik.
A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a hibás szabályozás fennmarad.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek
A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

II.
A Képviselő-testület a korábbi rendeletalkotással összefüggő hiba kijavítására indított eljárás mellett az érintett területekre változtatási tilalmat rendelt el a 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Rendelet, 6. melléklet). A rendeletalkotás célja az volt, hogy a hibajavítási eljárás ideje alatt ne történjen olyan építkezés a város területén, mely után – egy esetleges építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igénnyel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.
A Rendelet 4. §-a értelmében a 2. §-ban megjelölt területekkel összefüggő módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig, de legfeljebb a Rendelet hatálybalépésétől számított 3 évig változtatási tilalom került elrendelésre.
A hibajavítással kapcsolatos eljárás befejezésével, az erre vonatkozó rendelet megalkotásával a változtatási tilalom megtartása nem indokolt és jogilag nem is lehetséges, tekintettel arra, hogy az eljárás lezárult és a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása jelen előterjesztés kapcsán megtörténik, így a Rendelet hatályon kívül helyezése vált szükségessé.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások
A rendelet megalkotásának társadalmi hatása nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások
A rendelet megalkotásának közvetlen gazdasági, költségvetési kihatása nincs.

3. Környezeti következmények
A rendelet megalkotásának környezeti következményei nincsenek.

4. Egészségi következmények
A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:
A rendelettervezetben foglaltak végrehajtása önkormányzatunk részéről többletfeladatot nem jelent, az adminisztratív terhek nem növekednek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei
A helyi rendeletben a változtatási tilalom legfeljebb 3 évre, illetve az új településrendezési eszköz szerinti szabályozás hatályba lépéséig kerülhet elrendelésre, az új szabályozás hatályba lépése miatt szükséges a rendeletet hatályon kívül helyezni. A rendeletalkotás elmaradása esetén jogszabályellenes állapot alakul ki, melynek eredményeként a Pest Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívással élhet.

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

Fentiek alapján kérem a következő rendeletalkotási javaslatok elfogadását.

I. Rendeletalkotási javaslat

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

II. Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendeletét a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről.

Pécel, 2025. június 18.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. az I. rendelettervezet
2. a II. rendelettervezet
3. a 162/2025. (V. 8.) Kt. határozat
4. a 201/2025. (V. 29.) Kt. határozat
5. állami főépítész záró szakmai véleménye
6. a 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelet

Az előterjesztést készítette:

Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Károlyfi Levente főépítészt és Makkai Krisztinát, az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. tervezőjét kívánom meghívni.

1. melléklet

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

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

[1] A rendelet célja a korábbi rendeletalkotás során kialakult hibás szabályozás kijavítása.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és az állami főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-Z/6 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető."

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6, jelű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

„*1. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_M8_06_15_egybe_Hibajav.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

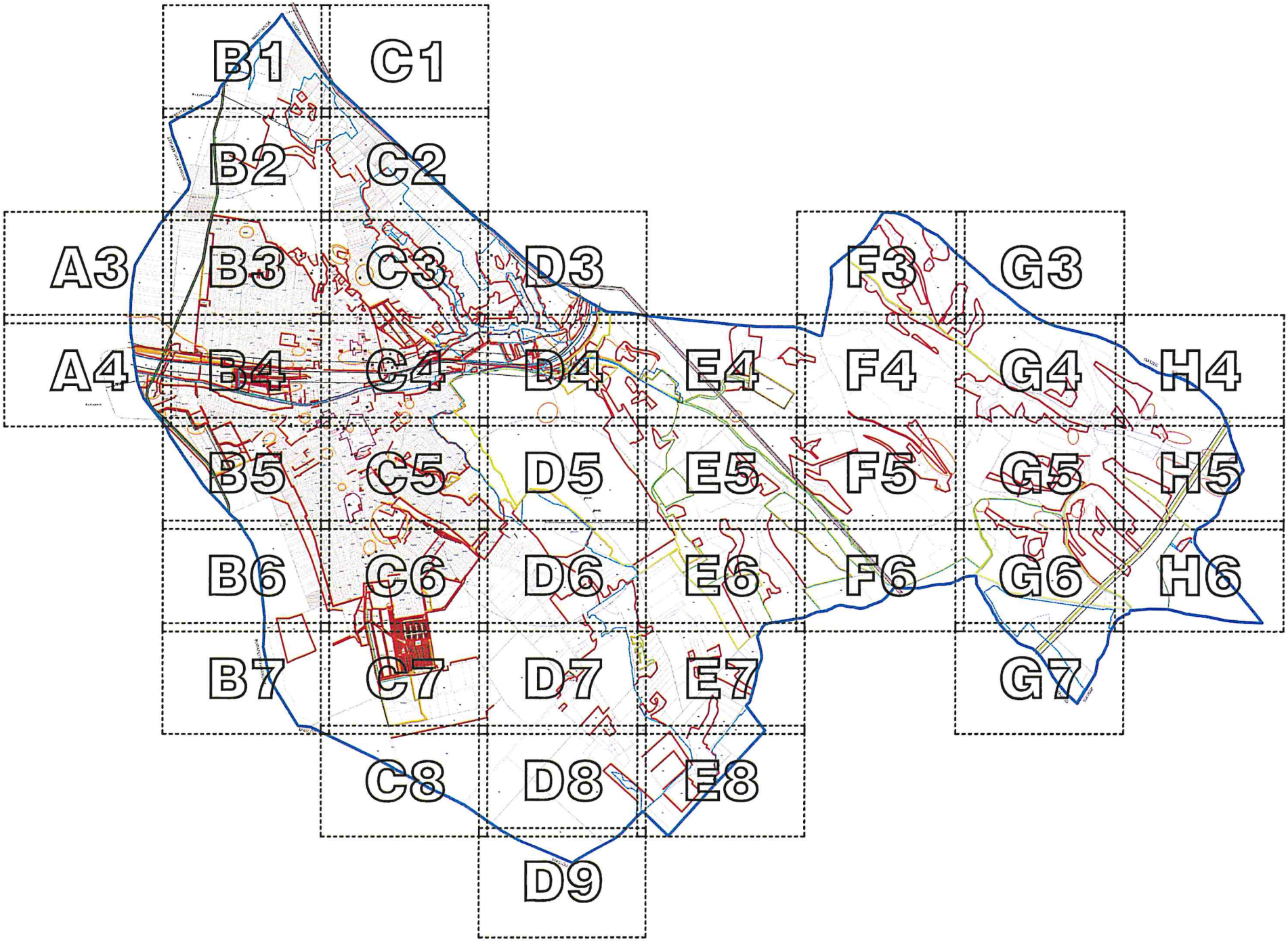
PÉCEL VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

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

Megbízó:	**Pécel Város Ökormányzata**		
Készítette:	**PESTTERV Kft.**		
Tervlap címe:	**Szabályozási terv**		
Tervlap száma:	**SZT**	Dátum:	2022. június hó
Méretarány, mértékléc: A2-A4 szelvények -1:10.000			
Megjegyzés:	A tervlap alaptérképe az állami alapadatok felhasználásával készült. Csak településrendezési célra használható! A tervlap eltérő méretarányú másolatainál távolság mérésre a mértékléceket kell használni.		
Módosította:	PESTTERV Pestterv Kft. 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.	Tel.: (06-1) 267-0508, 267-7078 E-mail: pestterv@pestterv.hu Honlap: www.pestterv.hu	

Szakágak:	Közreműködők:	Aláírás:
Projekt vezető:	Makkai Krisztina e.v.	
Településrendezés:	Makkai Krisztina e.v. TT/ 01-4921	
Környezet- és tájtervezés: Green Pi Kft.	Mándi József TT/T 01-5149, TK 01-5149,	
Közlekedés tervező: Közlekedés kft.	Rohrer Ádám 01-3157 TKö	
Közmű tervező: Kész Kft.	Hanczár Zsoltné (TV, TE, TH, 01-2410) Bíró Attila (VZ-TEL, 01-2456)	
Térinformatikai feldolgozás:	Gyurcsó Renáta	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000 Jóváhagyva a 12/2022.(VI. 30.) önkormányzati rendelettel. SZELVÉNYEZÉS

JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	szabályozási vonal
12,0	szabályozási szélesség
Lke-SZ/1	Építési övezet, övezet jele
	Építési övezet, övezet határa

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

	Építési hely
	telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Kötelező megszüntető jel
	távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület
	általános építményelhelyezési sáv
	egyedi építmény

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	gyalogút
	kerékpárút
	kötöttpályás tömegközlekedés

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-lege földvár és láp területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájképvédelmi körzet határa (fokozottan védett terület)
	Tájképvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájértékek jele
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Olajvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Beültetési kötelezettségű terület határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő belterülethatár és tervezett belterülethatár
	Megtartandó facsoport
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánutak
	saját használatú utak

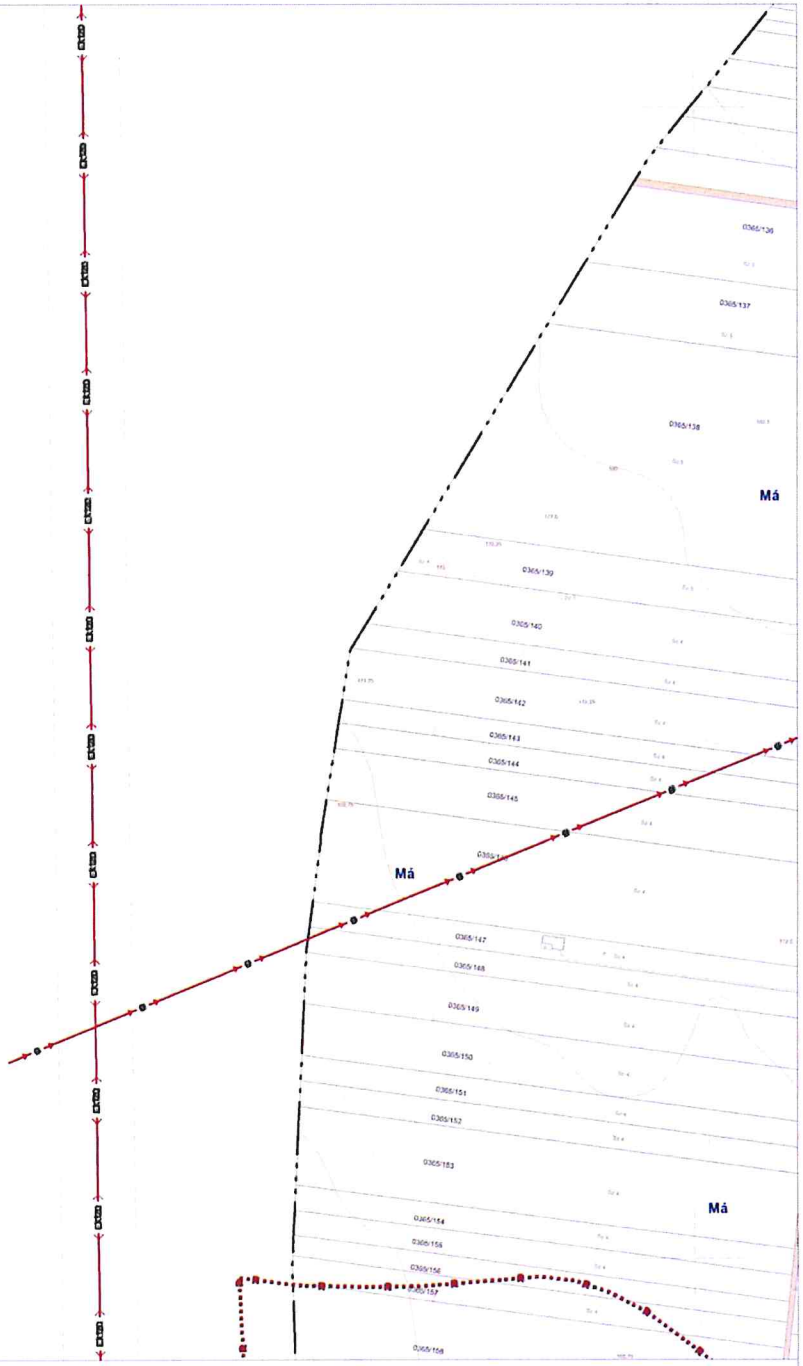
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
Vi	Intézményterület
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Hétvégi házas üdülőterület
Keü	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Ktt	Tájképi jelentőségű tanyás terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület
Zkk	Közkert területe
Zkp	Közpark területe
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közjóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-szt	Hulladékkezelő, -lerakó, szennyvíztisztító területe
Kb-T	Temető területe
Kbtt	Beépítésre nem szánt tájképi jel. tanyás terület
Kb-km	Beépítésre nem szánt közmű terület
Kb-re Kb-REü	Beépítésre nem szánt rekreációs terület Beépítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület
Kb-kert	Beépítésre nem szánt kiskertes terület

Jóváhagyva a 12/2022. (VI. 30.) önk.rendelettel.
Utoljára módosította: 19/2025. (VI. 2.) önk. rendelet.
Hatályos 2025. június 3. napjától.

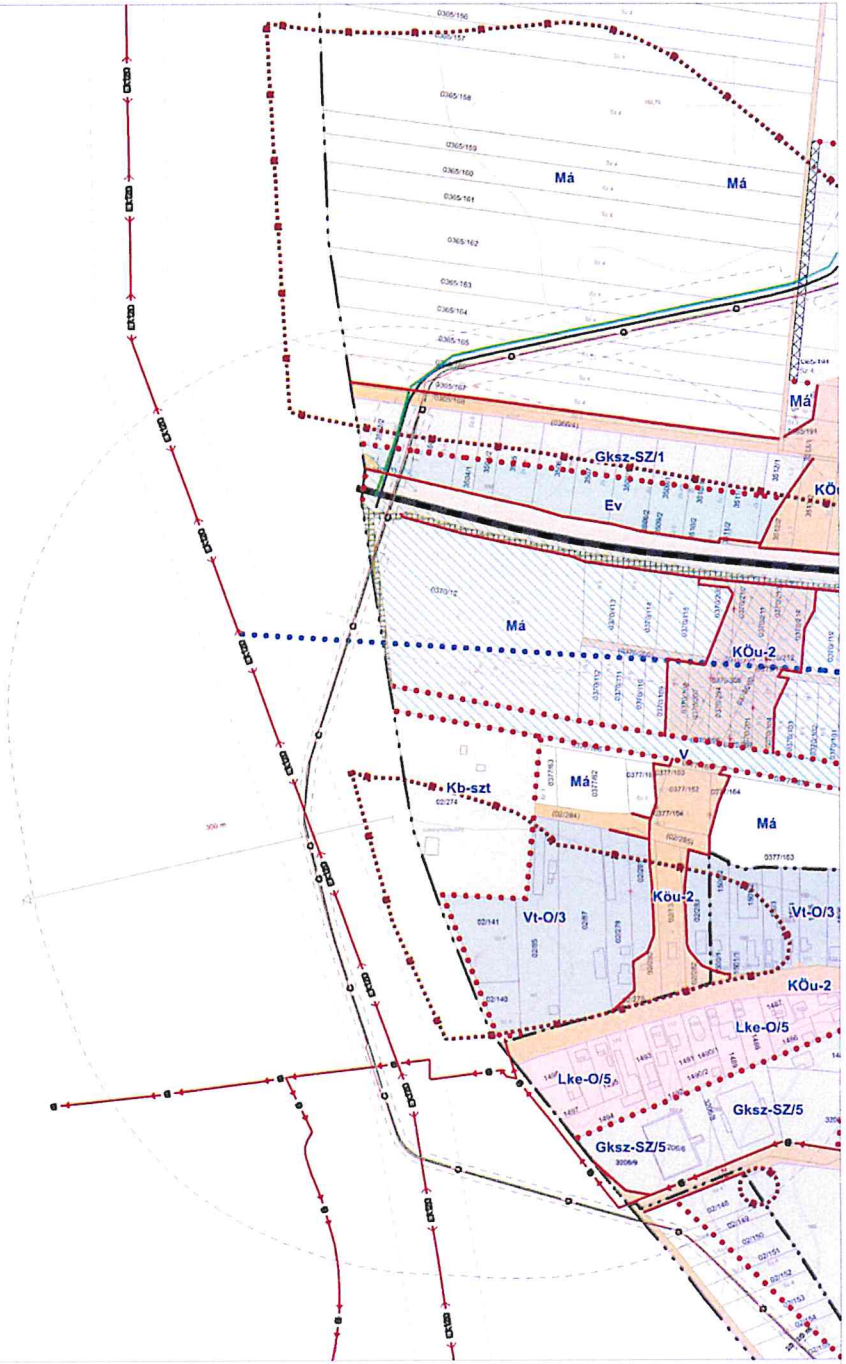


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-A3 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította: 15/2023. (VI. 1.) önk. rendelet.
Hatályos 2023. június 2. napjától.

SZT-A4 **SZELVÉNY**

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000** Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel. **SZT-B1 SZELVÉNY**

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

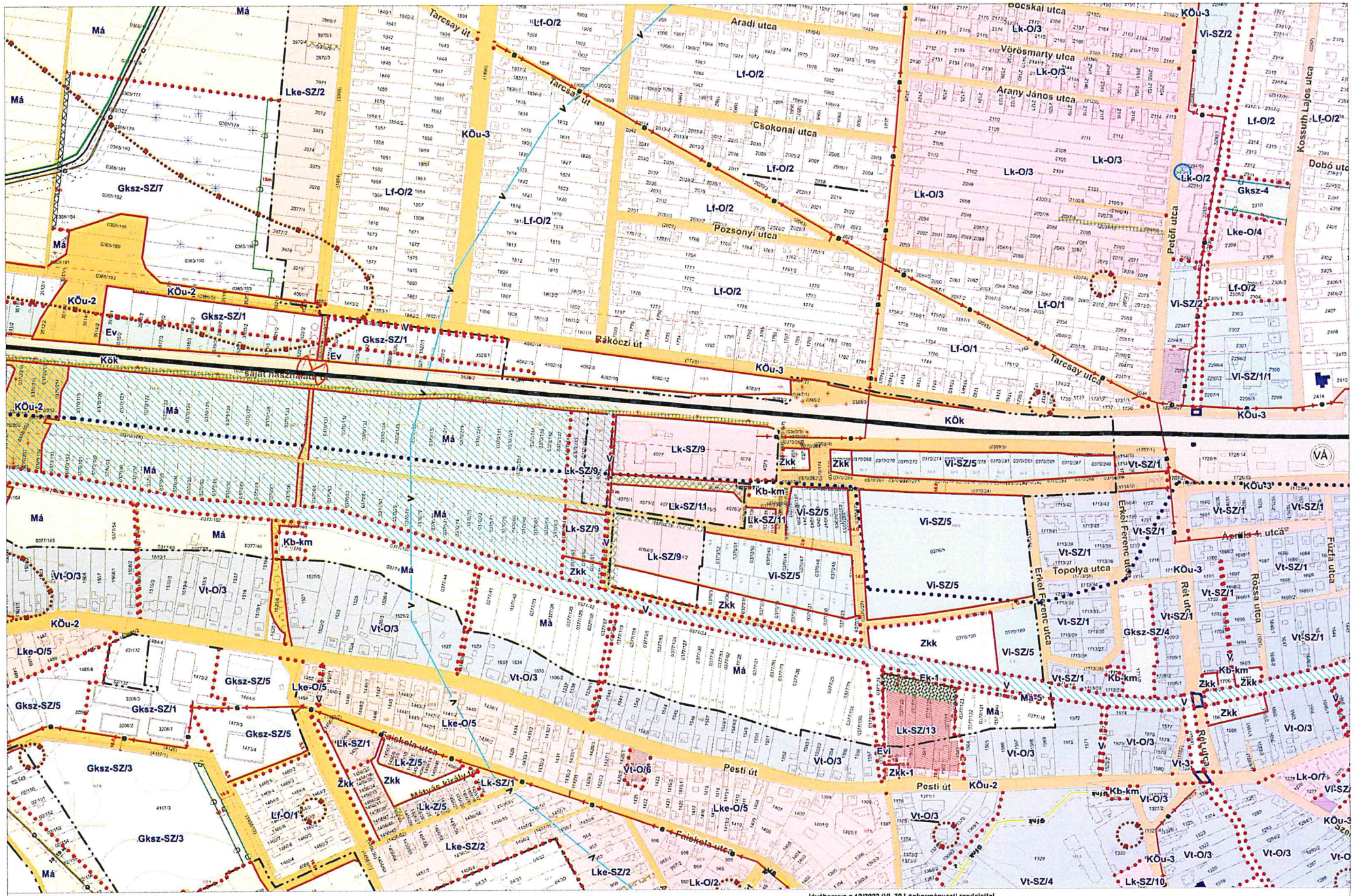
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-B2 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

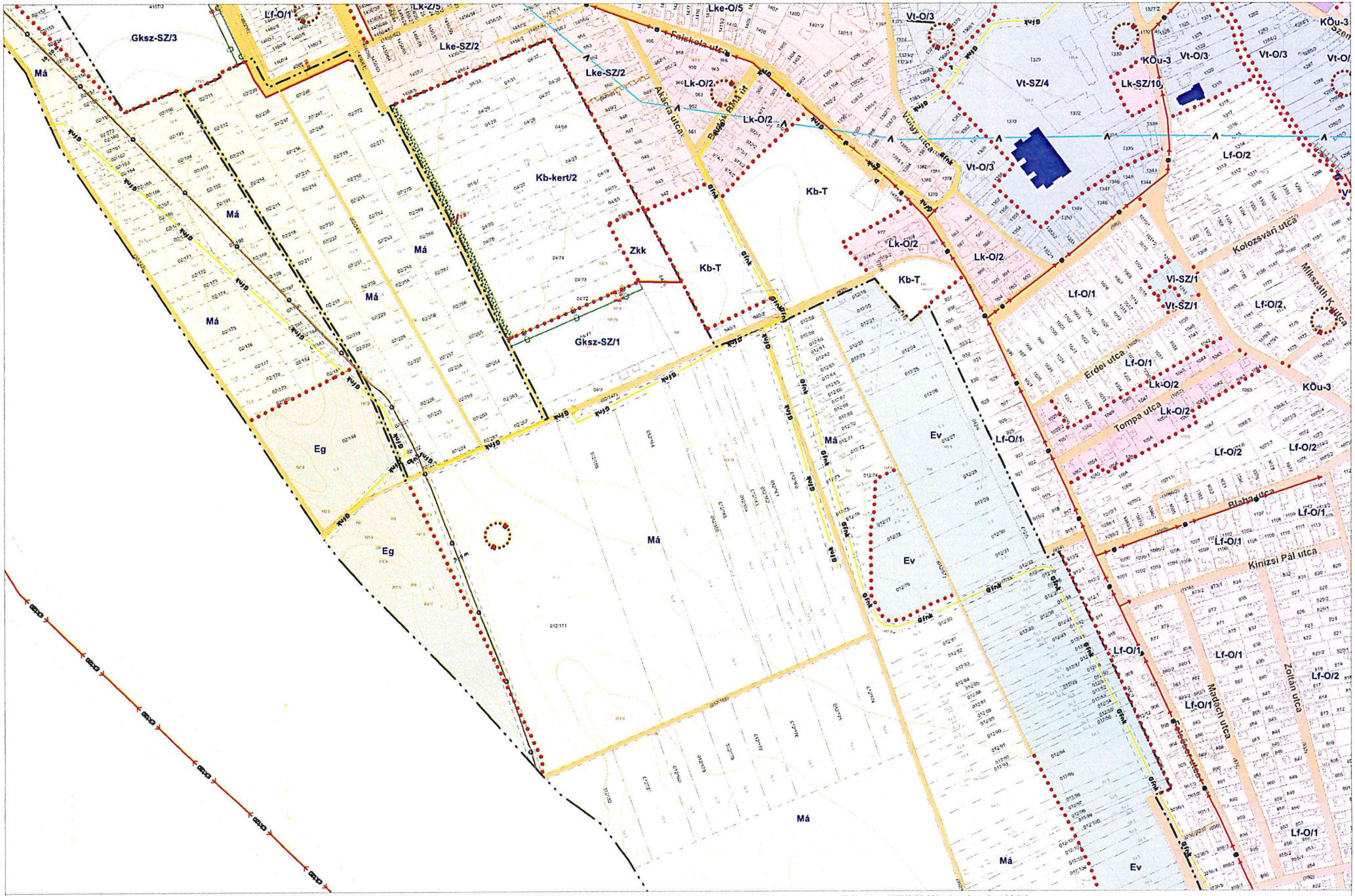
SZT-B3 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította a ..../2025.(VI.....) önk.rendelet.
Hatályos 2025. június..... napjától.

SZT-B4 SZELVÉNY

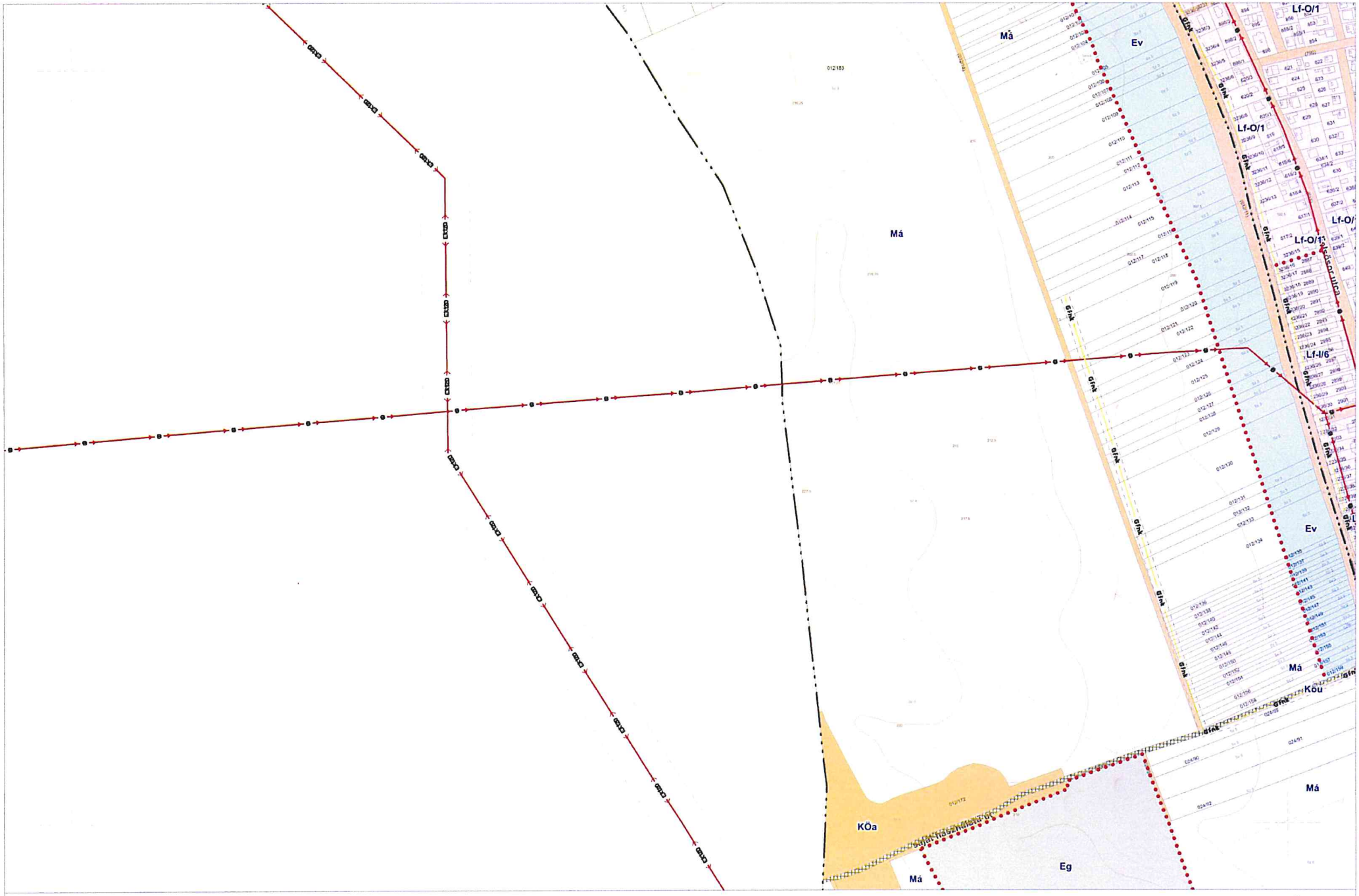


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította : .../2025.(VI.....) önk. rendelet
Hatályos:2025.június .... napjától.

SZT-B5 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

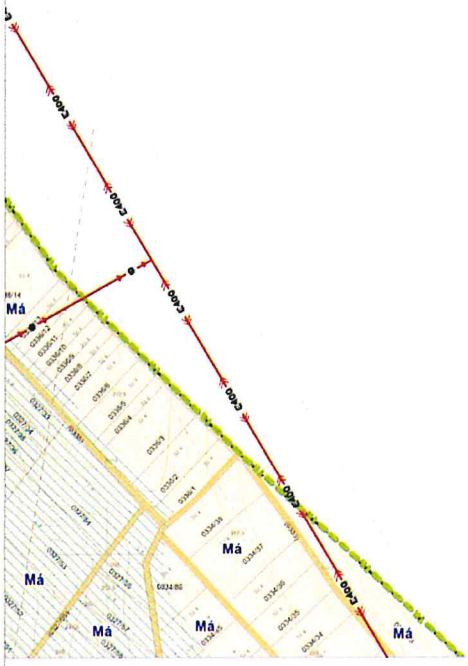
SZT-B6 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-B7 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

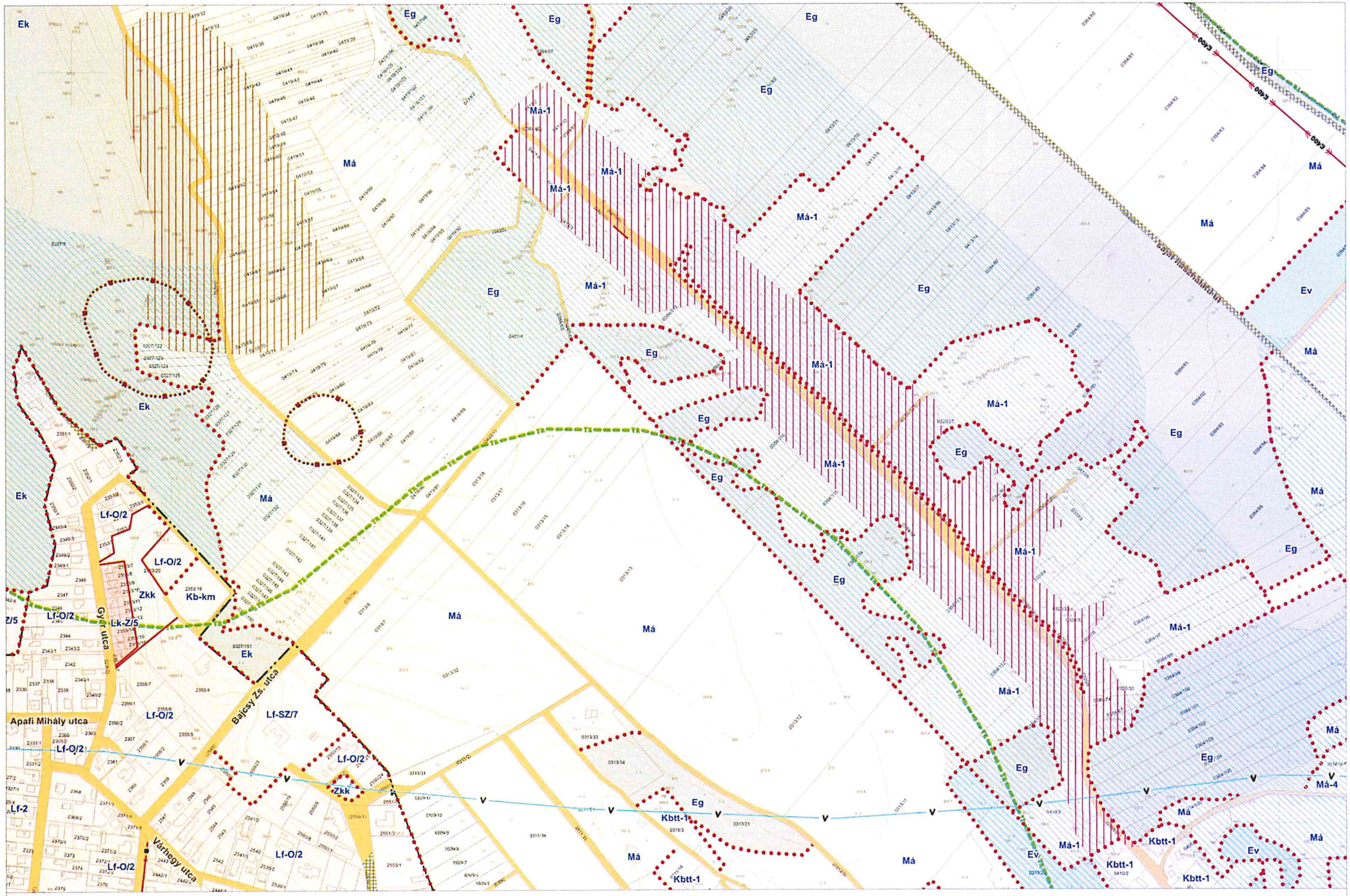
SZT-C1 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

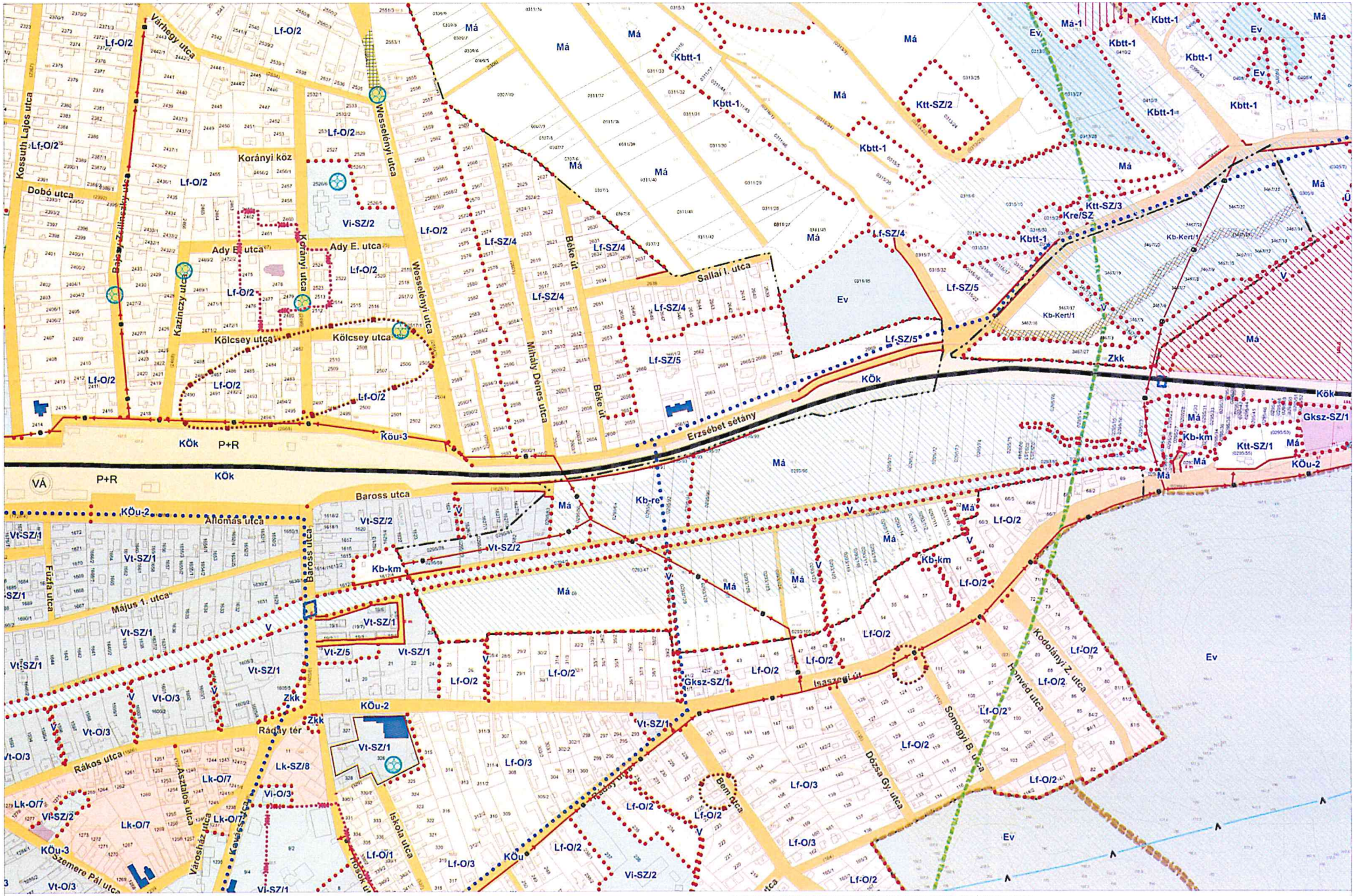
SZT-C2 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

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

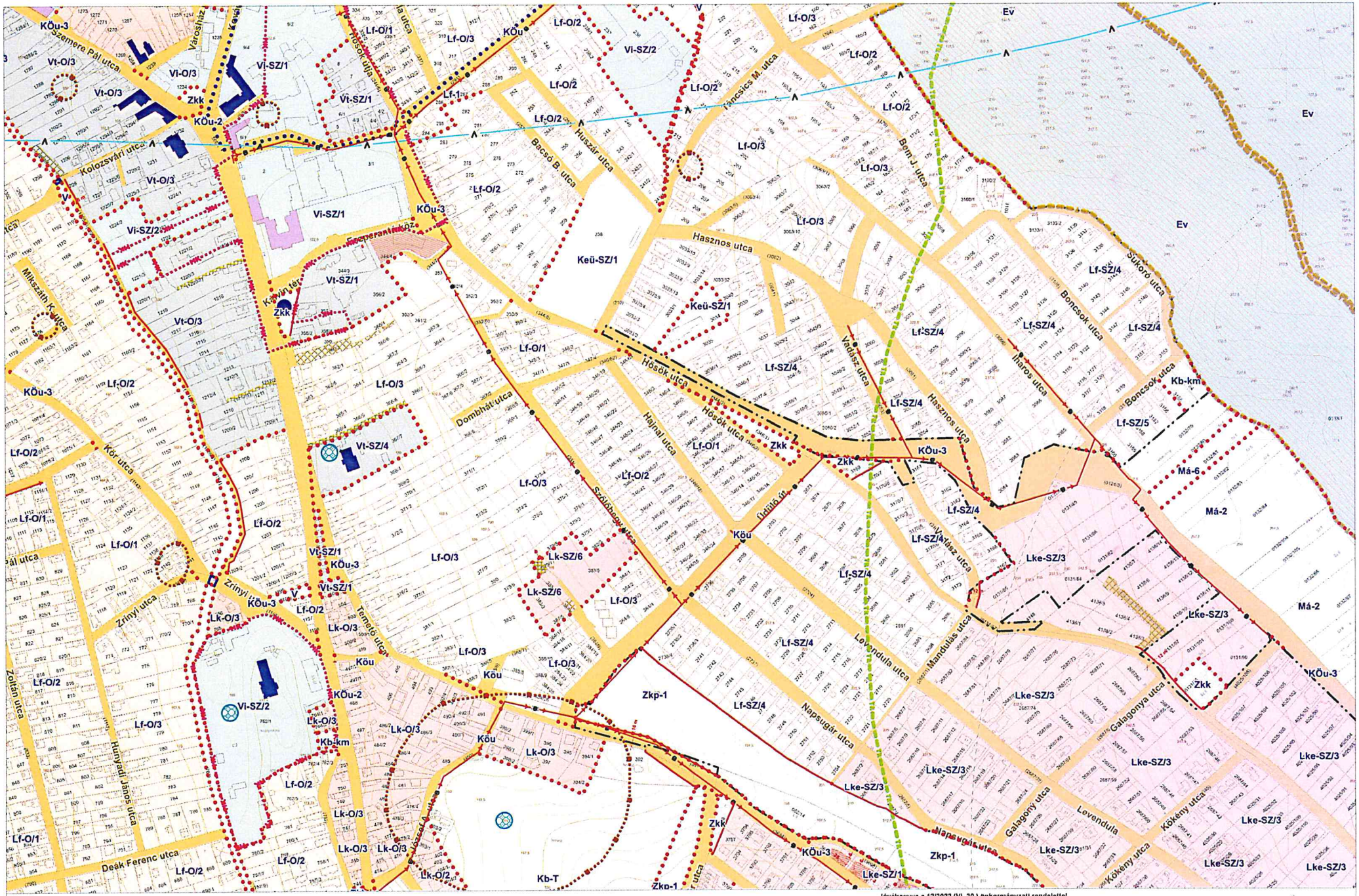
SZT-C3/M **SZELVÉNY**



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022. (VI. 30.) önk.rendelettel. Módosította a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendelet.
Utoljára módosította: 18/2023. (IX. 8.) önk. rendelet.
Hatályos 2023. szeptember 9. napjától.

SZT-C4 **SZELVÉNY**

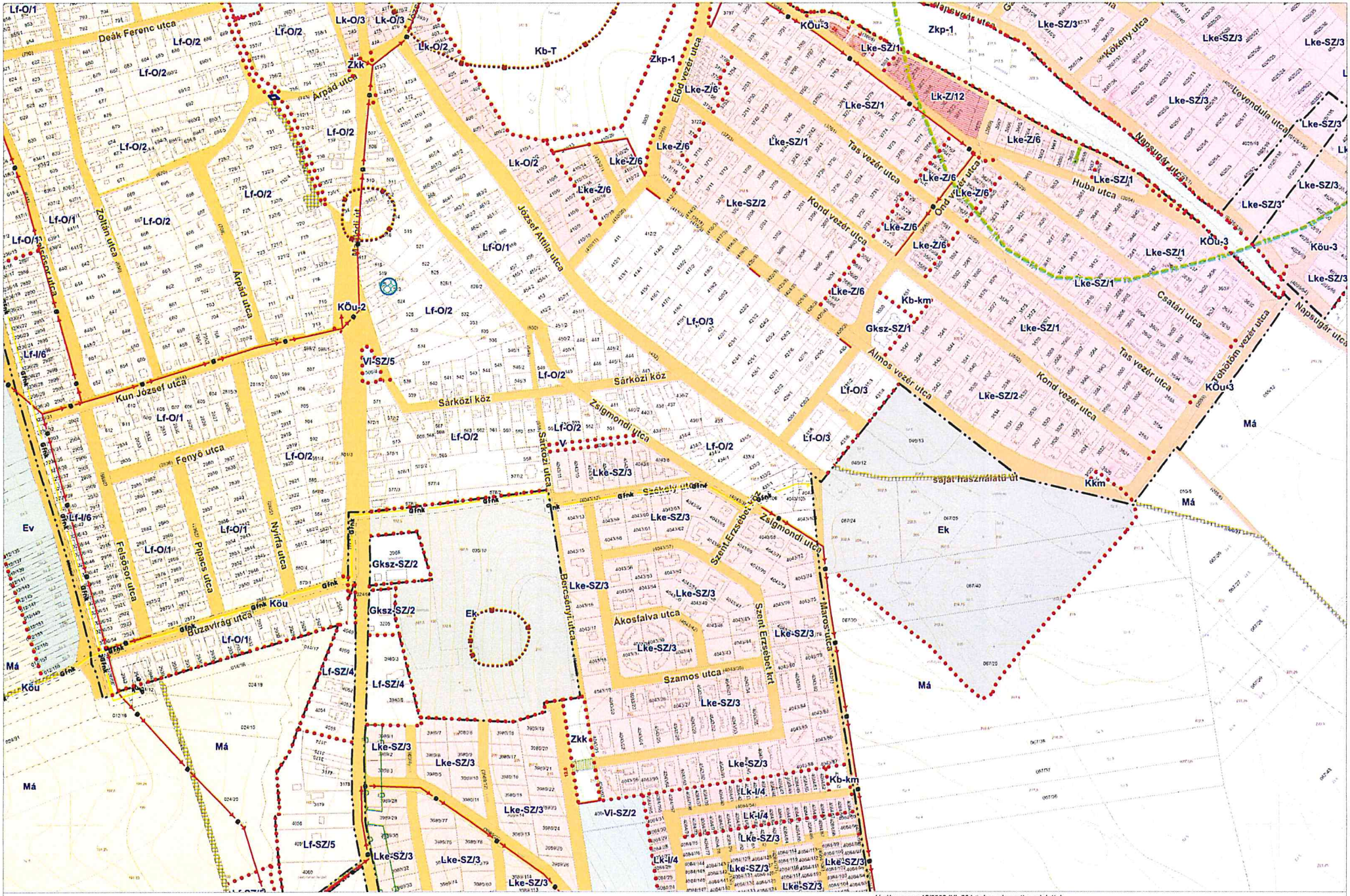


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította a ..../2025. (VI.....) önk. rendelet
Hatályos 2025 június .....-tól.

SZT-C5 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította a .../2025. (VI. .....) önk. rendelet
Hatályos 2025 június ...-tól.

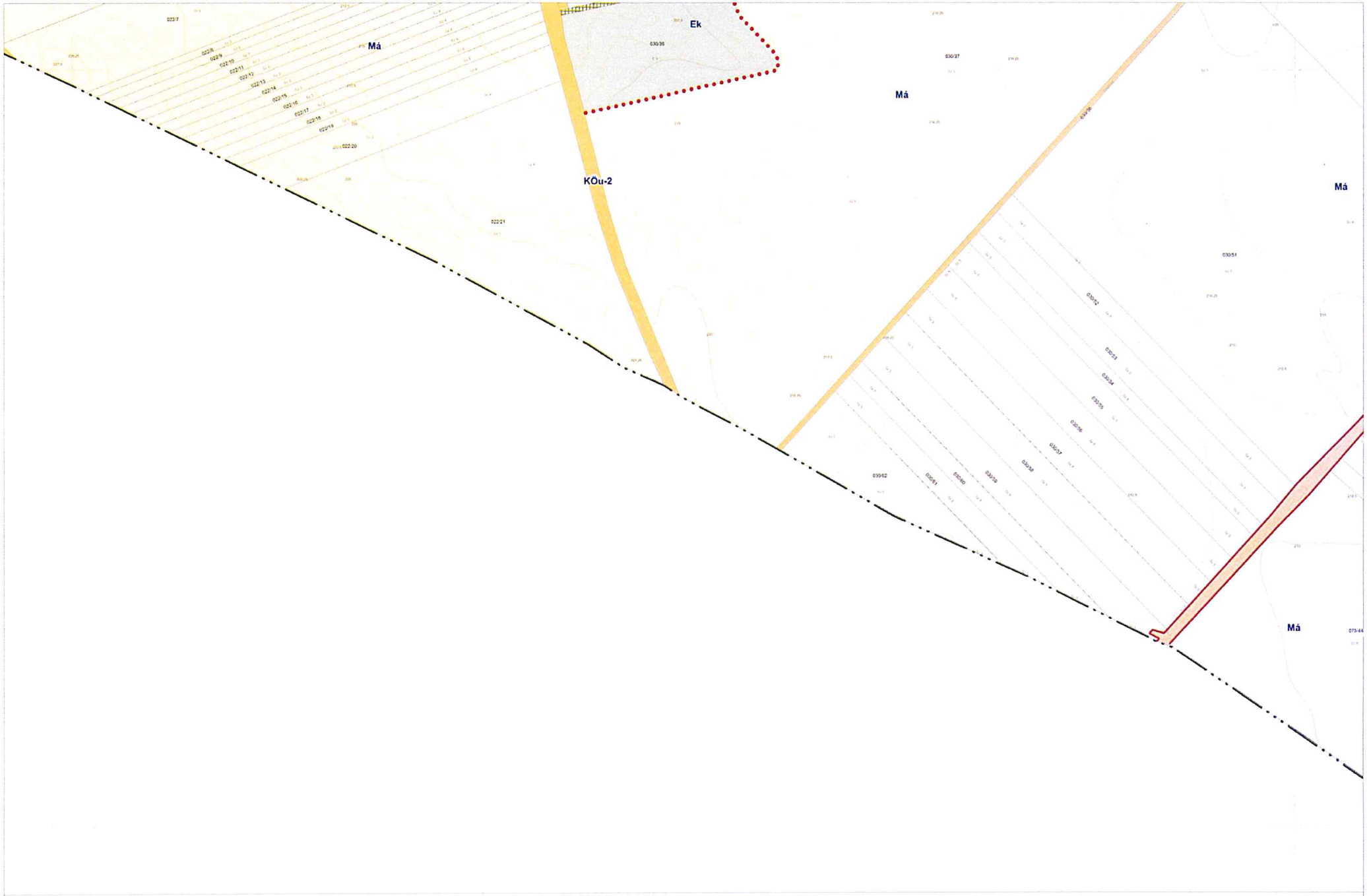
SZT-C6 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-C7 SZELVÉNY

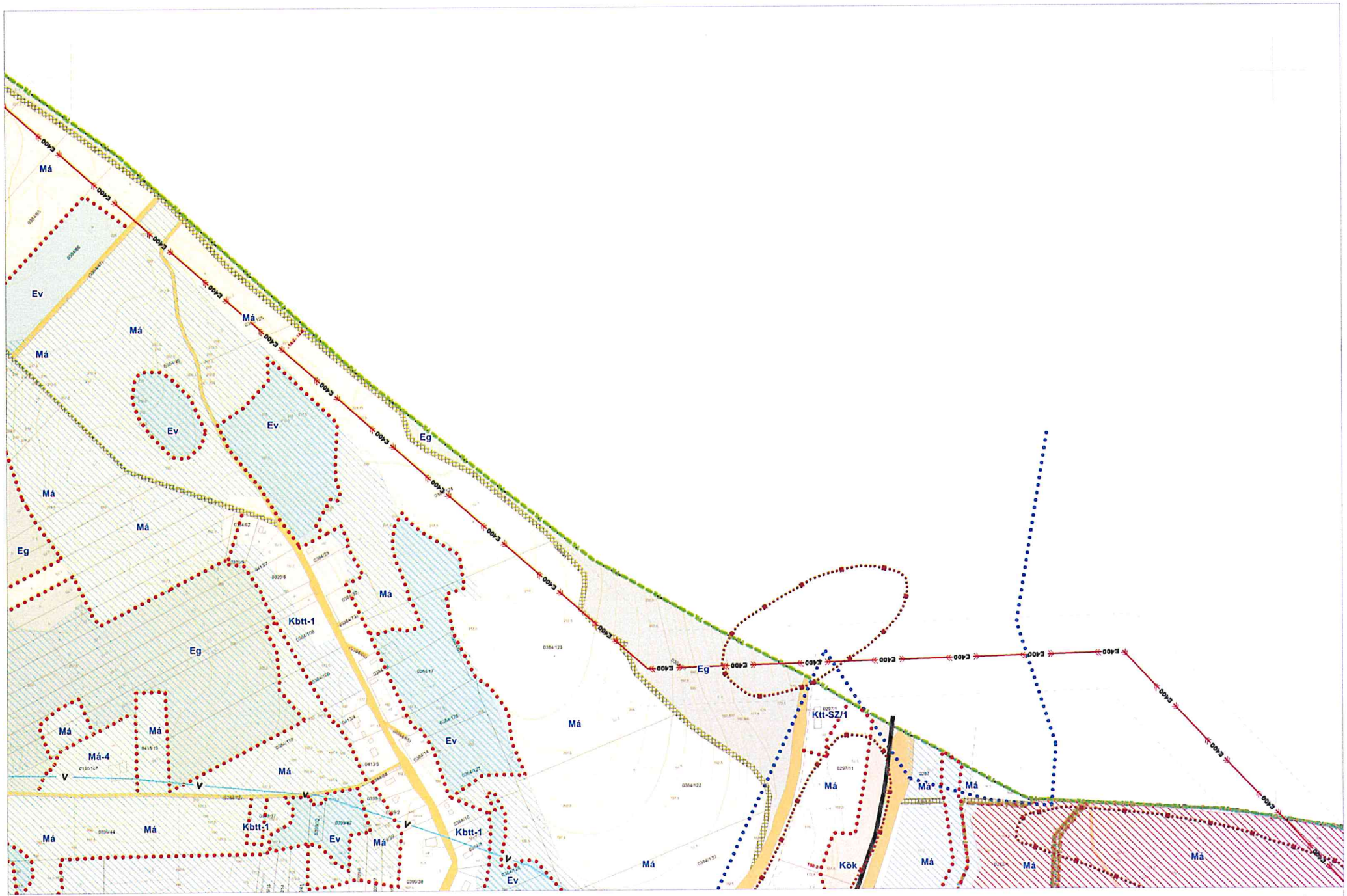


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-C8 SZELVÉNY



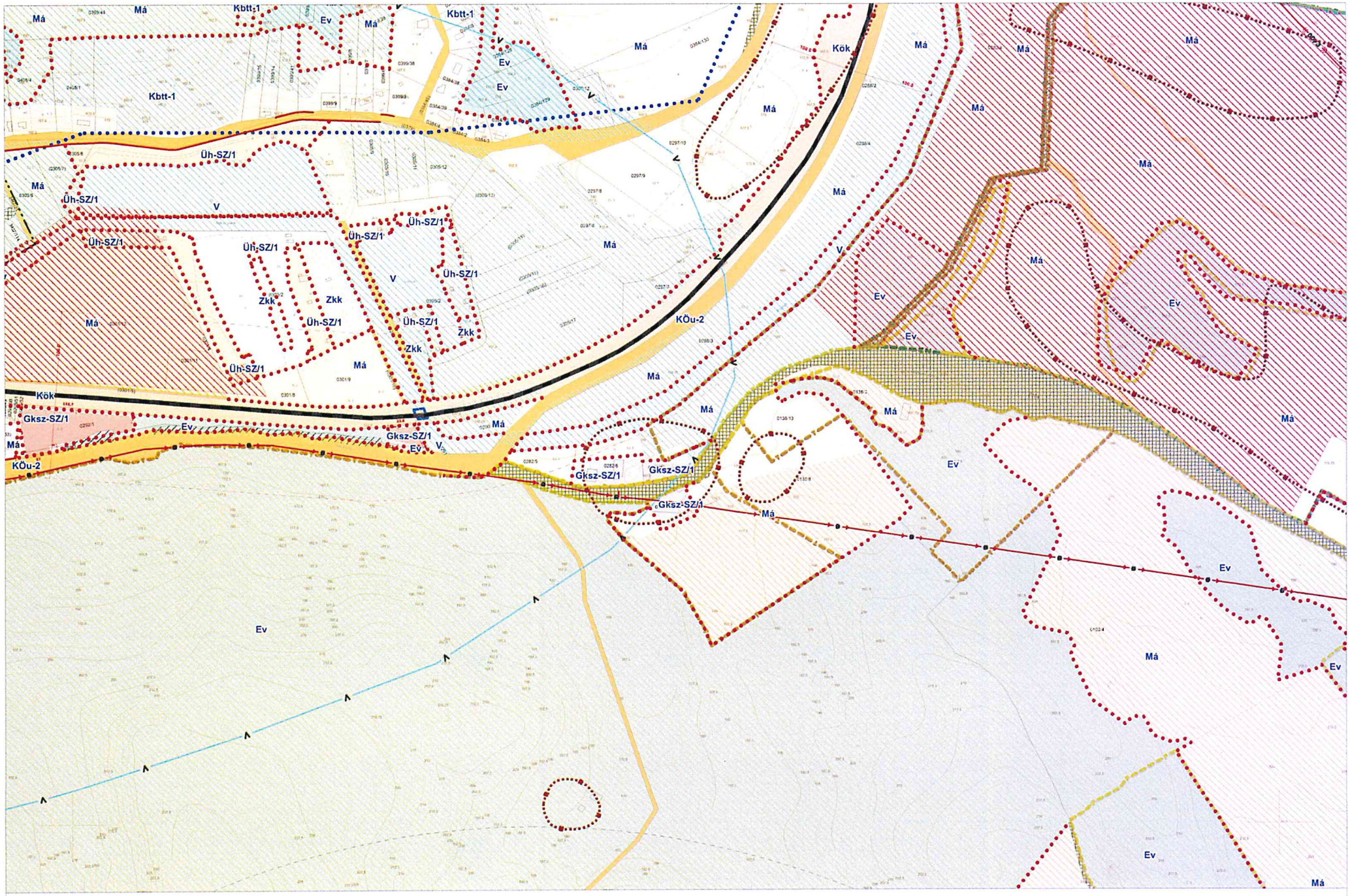
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

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

SZT-D3/M

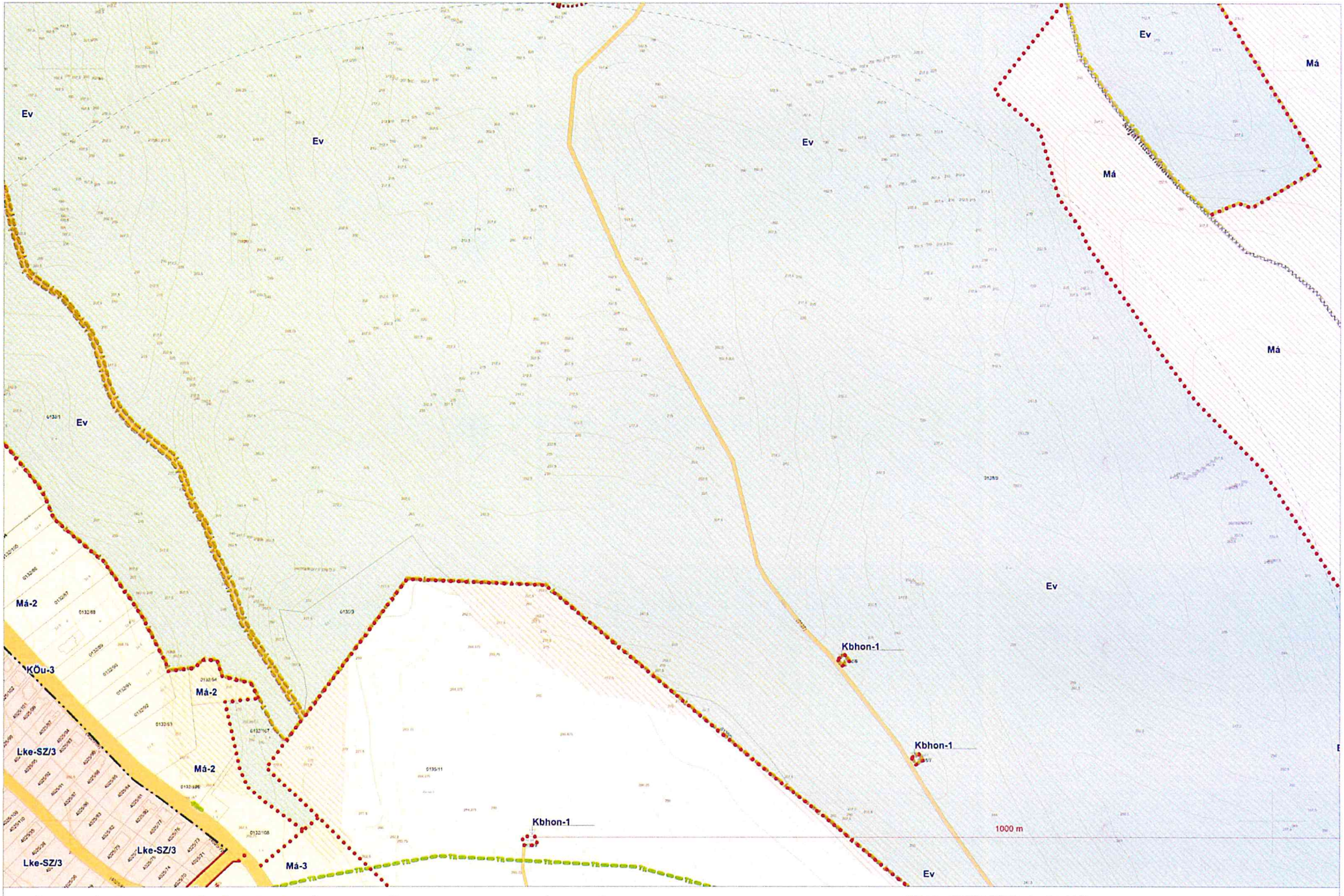
SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

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

SZT-D4/M **SZELVÉNY**

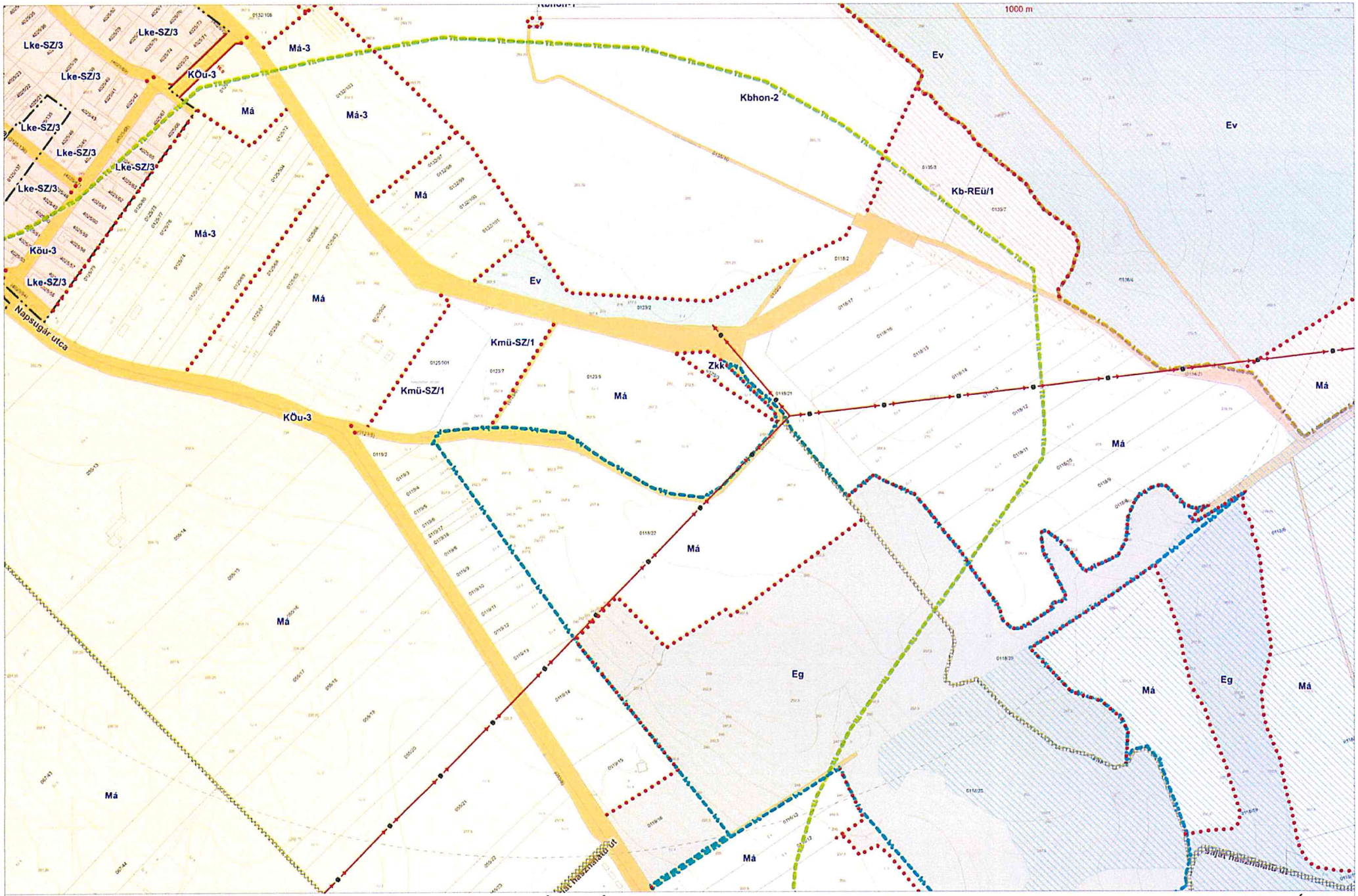


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D5 SZELVÉNY

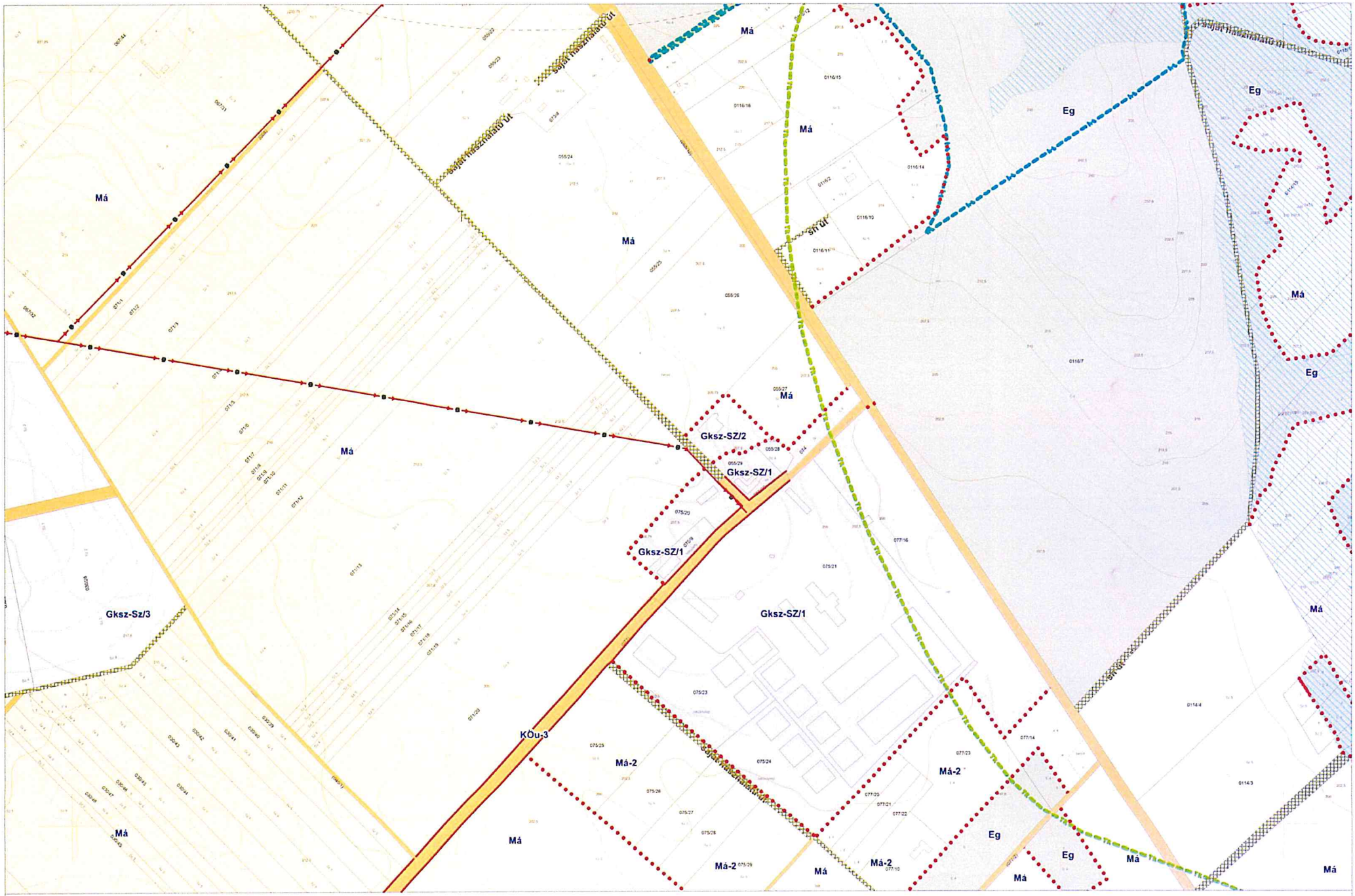


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D6 SZELVÉNY

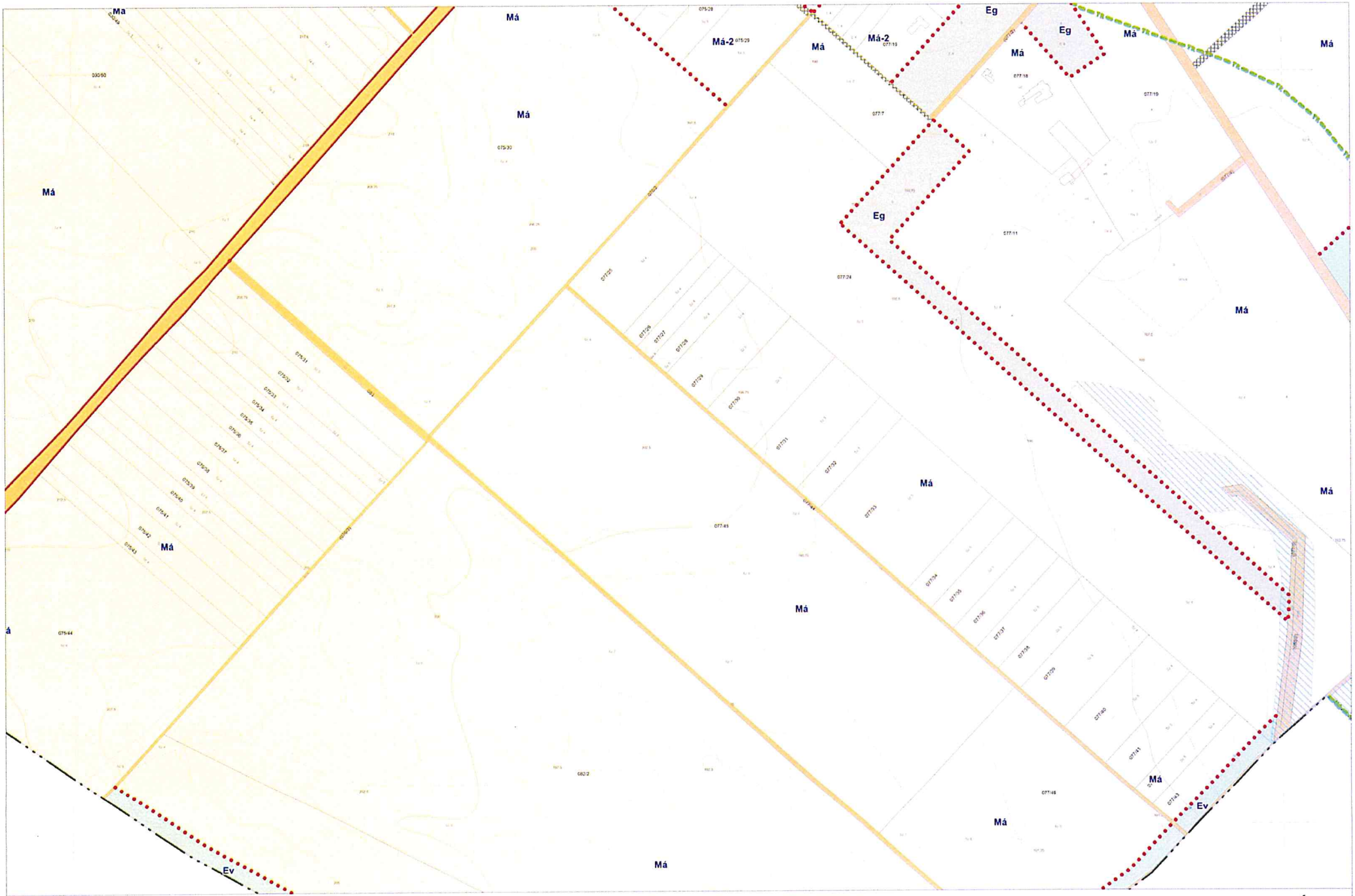


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D7 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

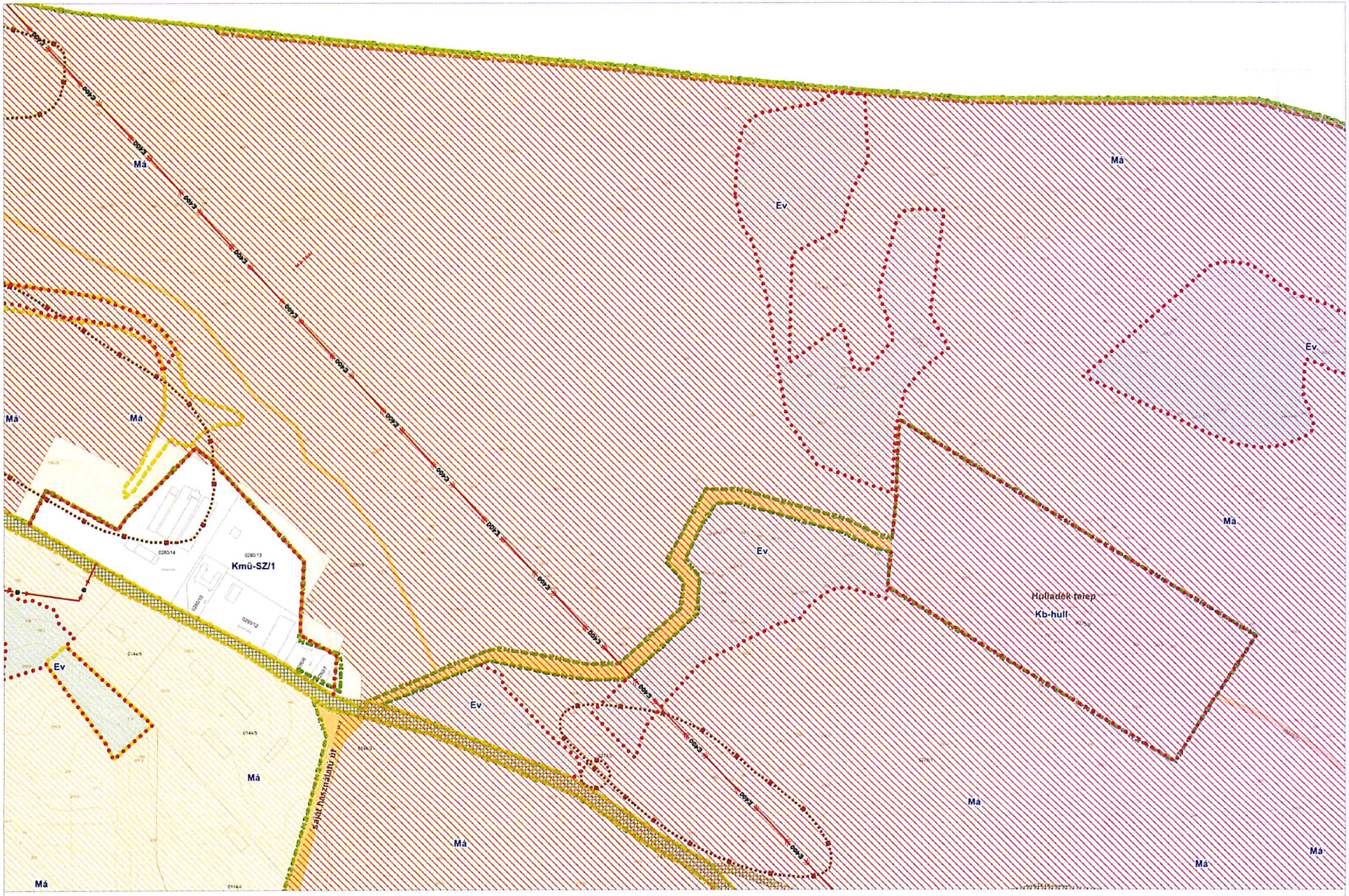
SZT-D8 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D9 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-E4 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

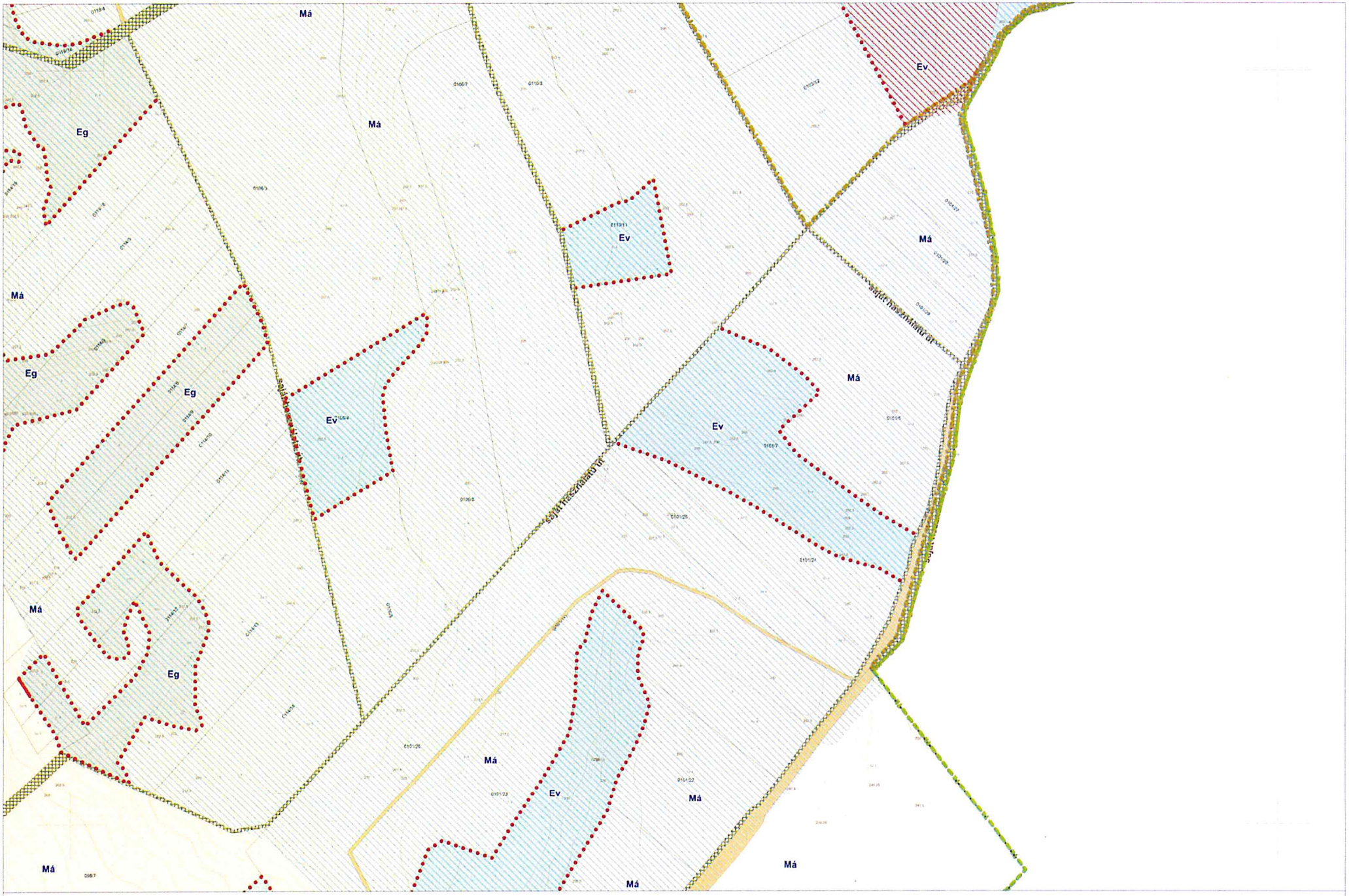
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította: 15/2023. (VI. 1.) önk. rendelet.
Hatályos 2023. június 2. napjától.

SZT-E5 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-E6 SZELVÉNY

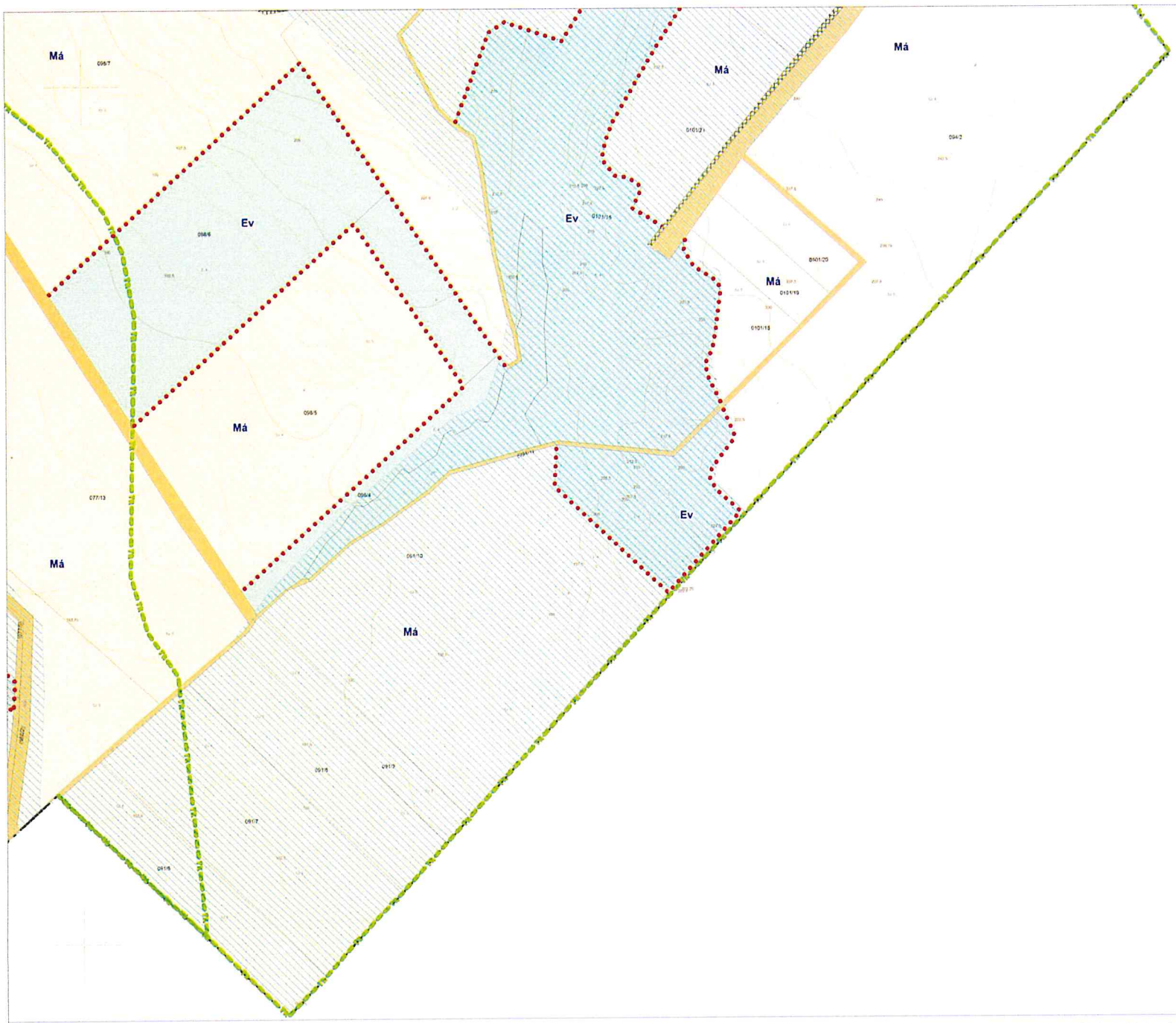


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-E7 SZELVÉNY

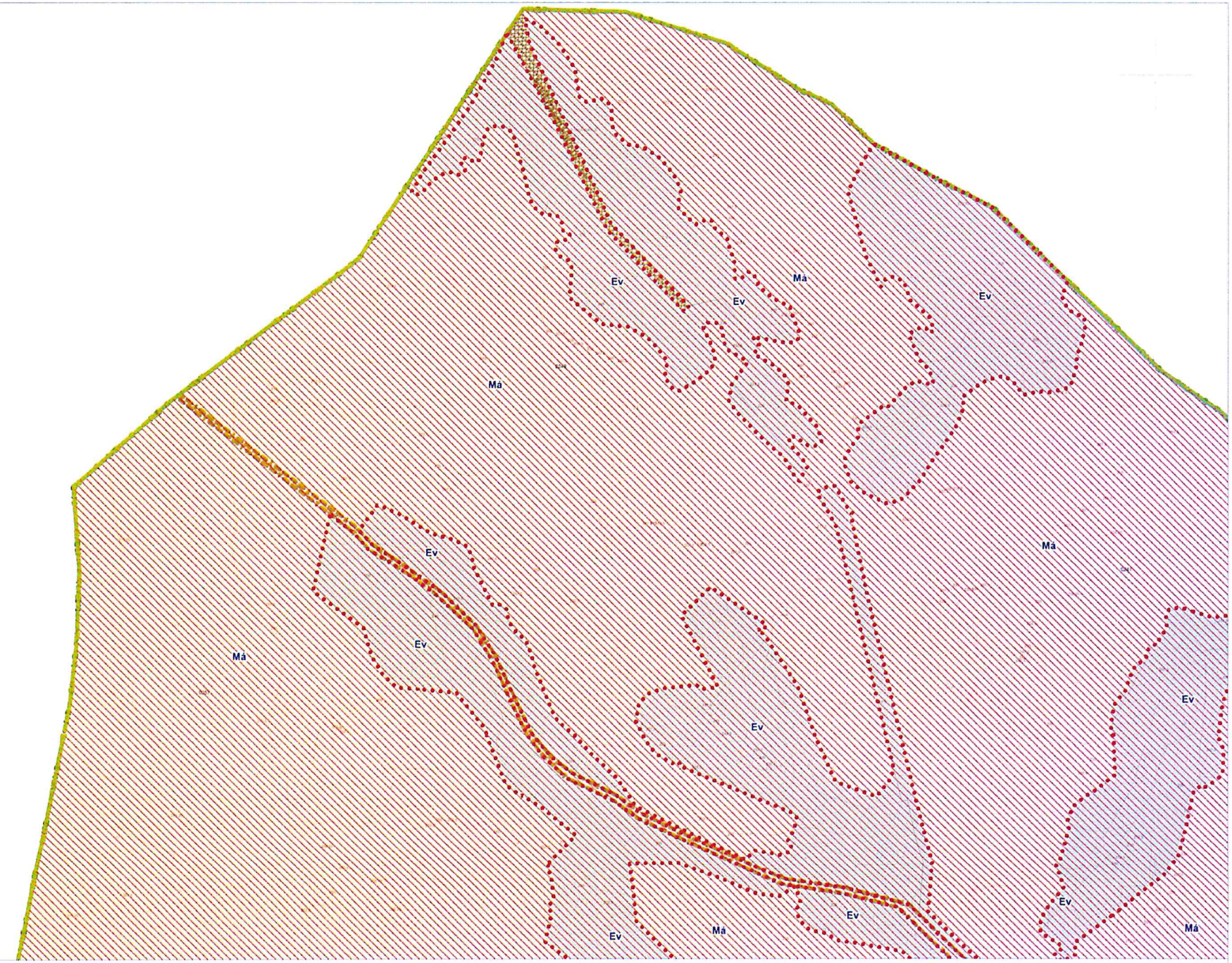


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-E8 SZELVÉNY

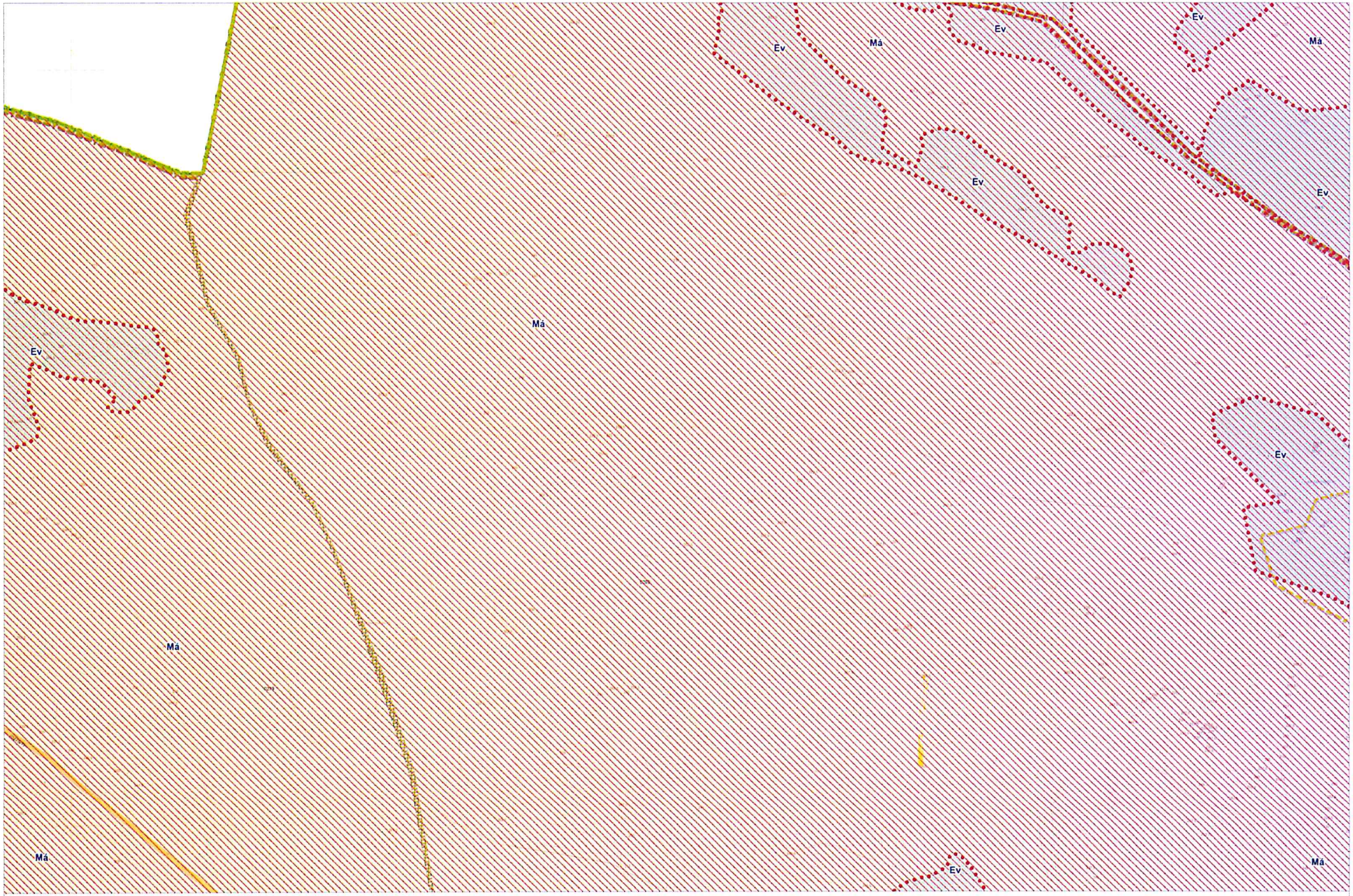


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-F3 SZELVÉNY

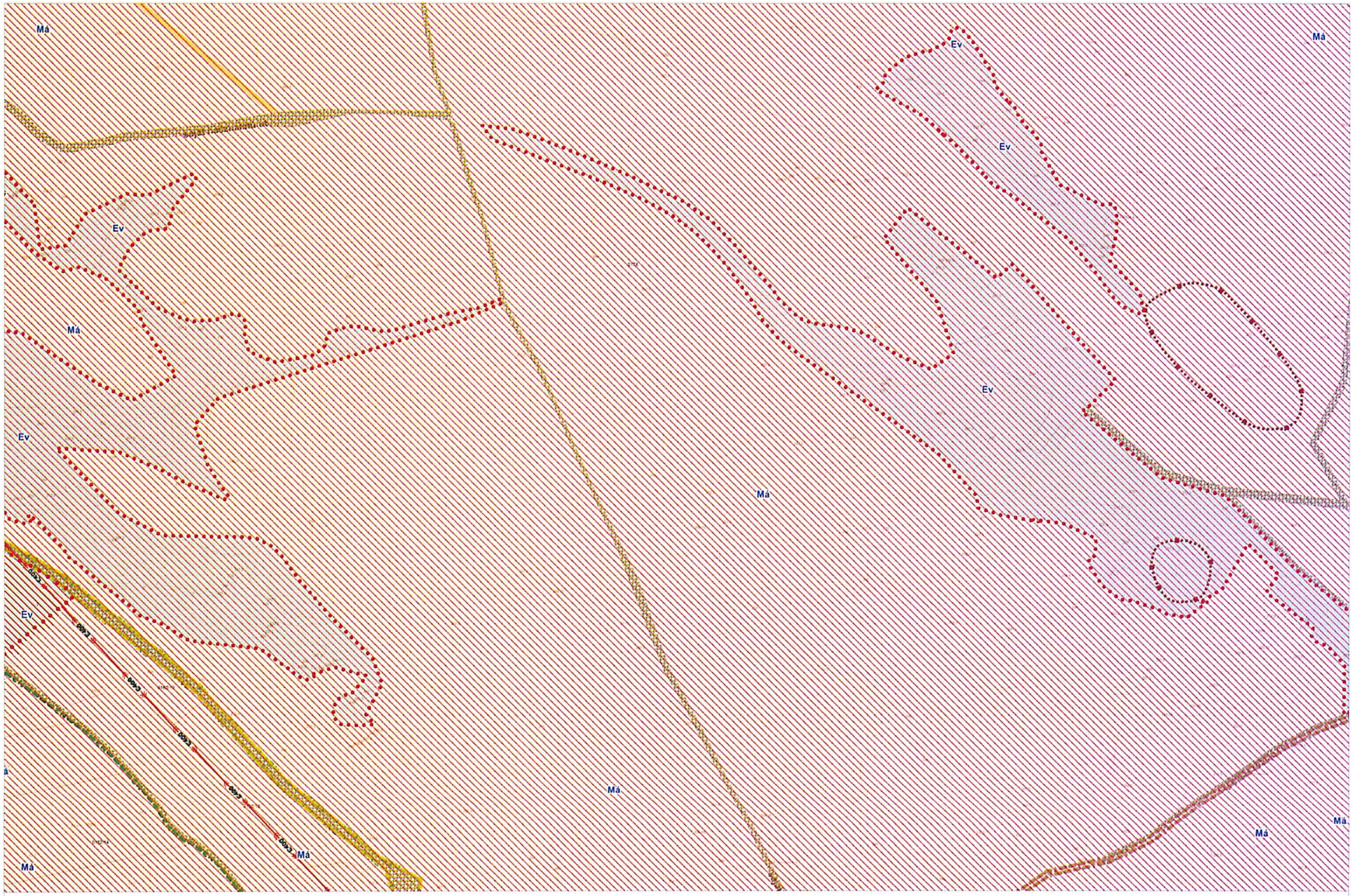


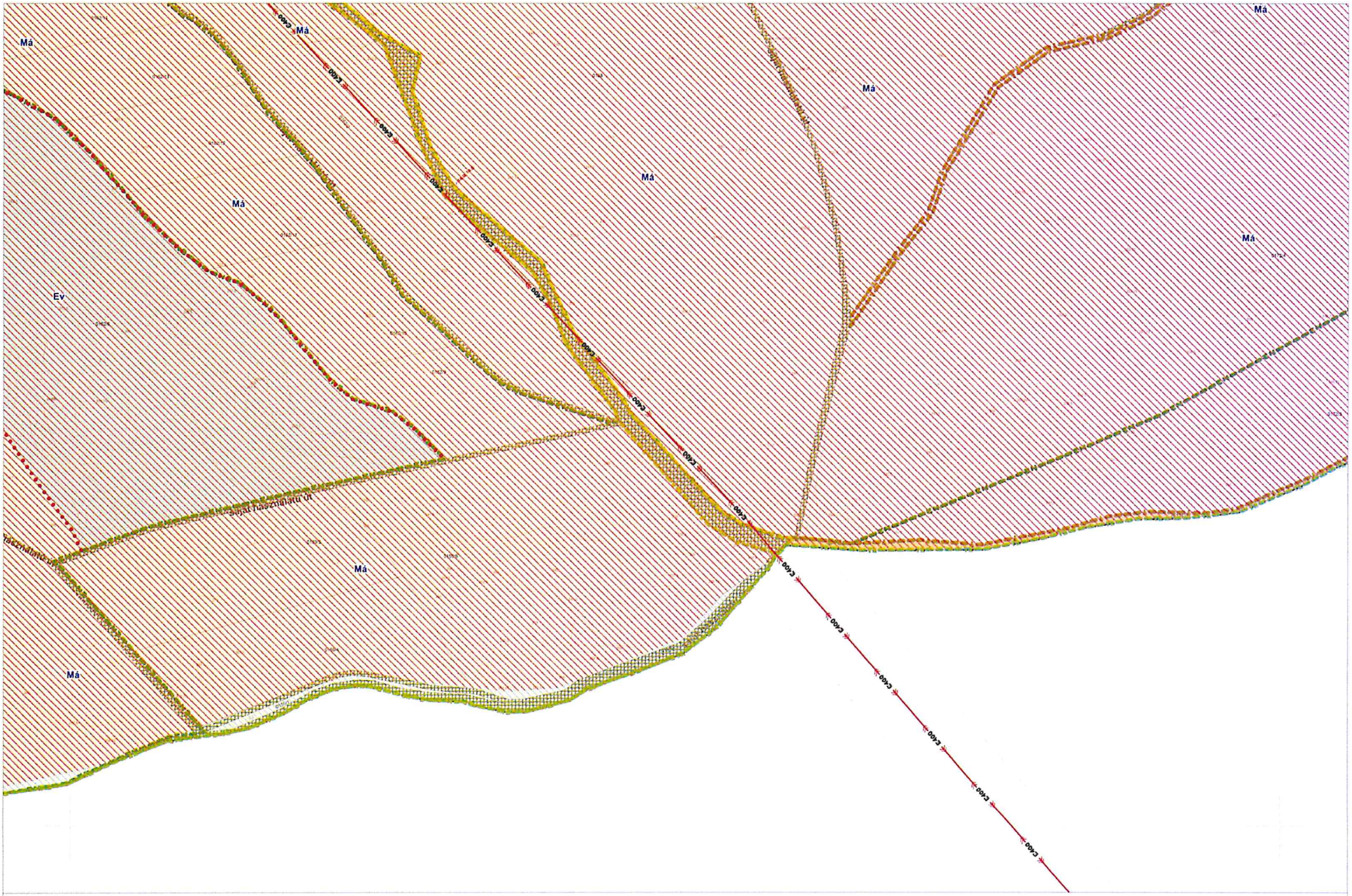
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-F4 SZELVÉNY


Má
Ev
Má
Ev
Ev
Má
Ev
Má
Má
Má



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-F6 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

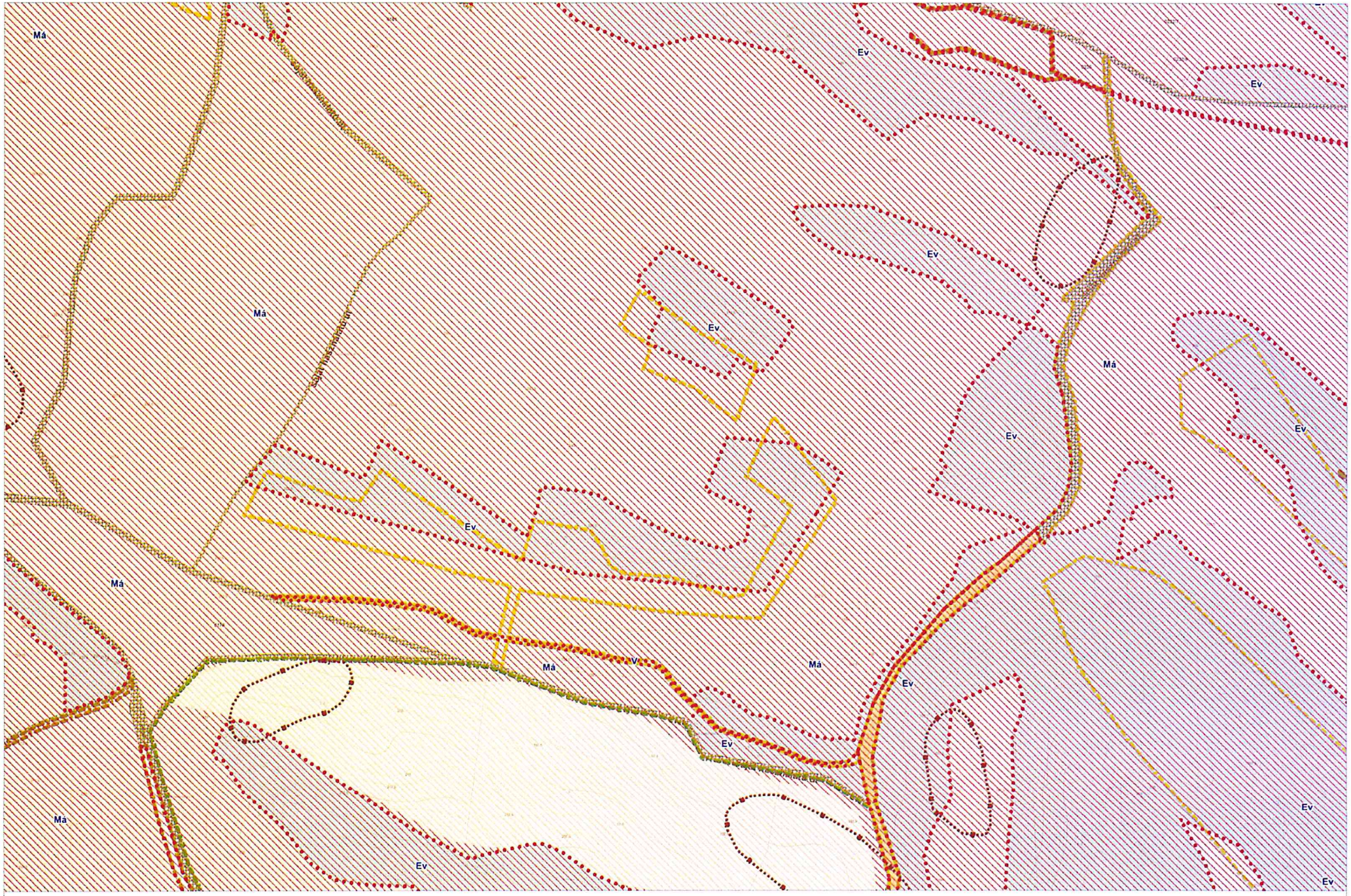
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G3 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

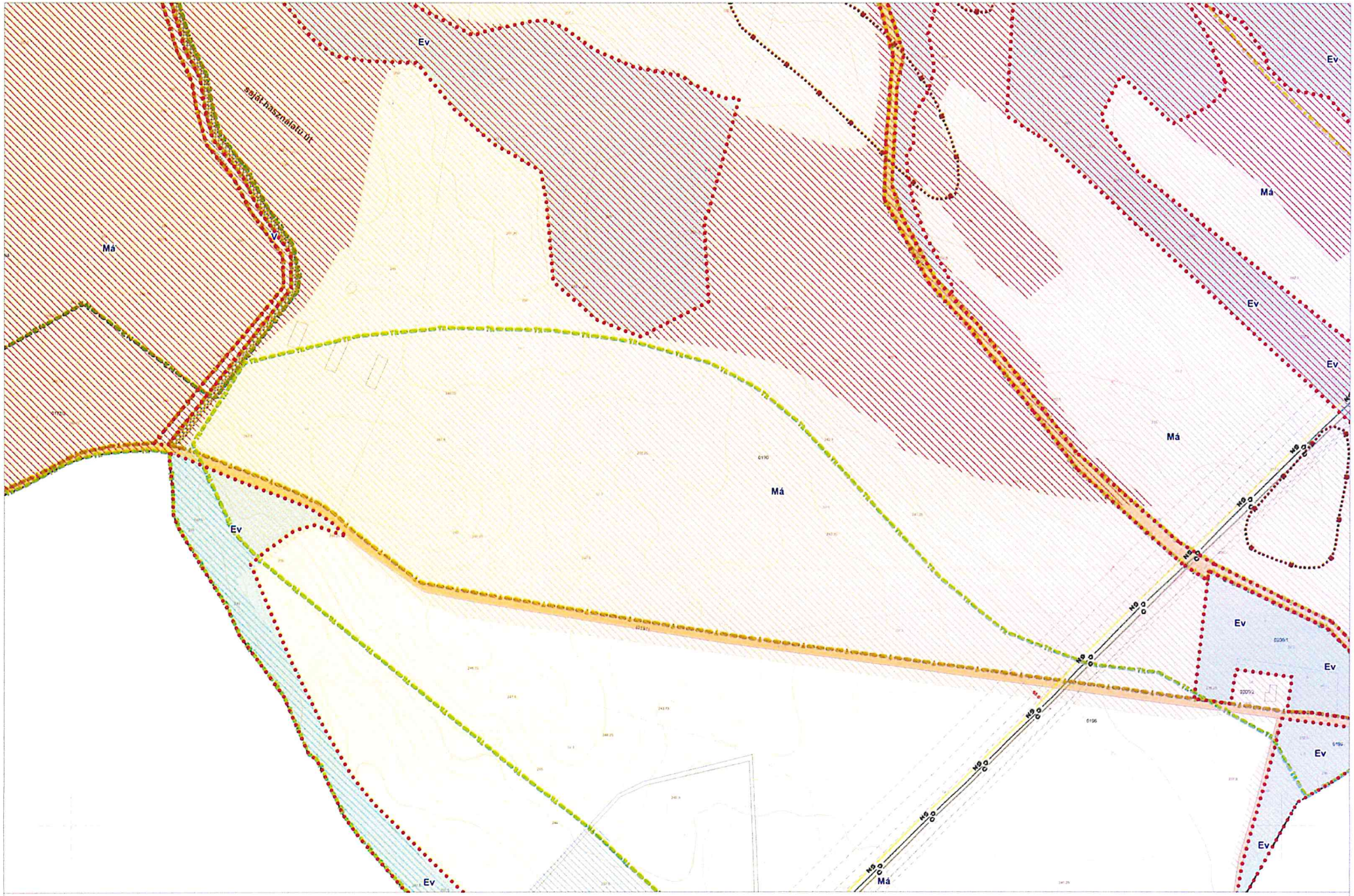
SZT-G4 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G5 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G6 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

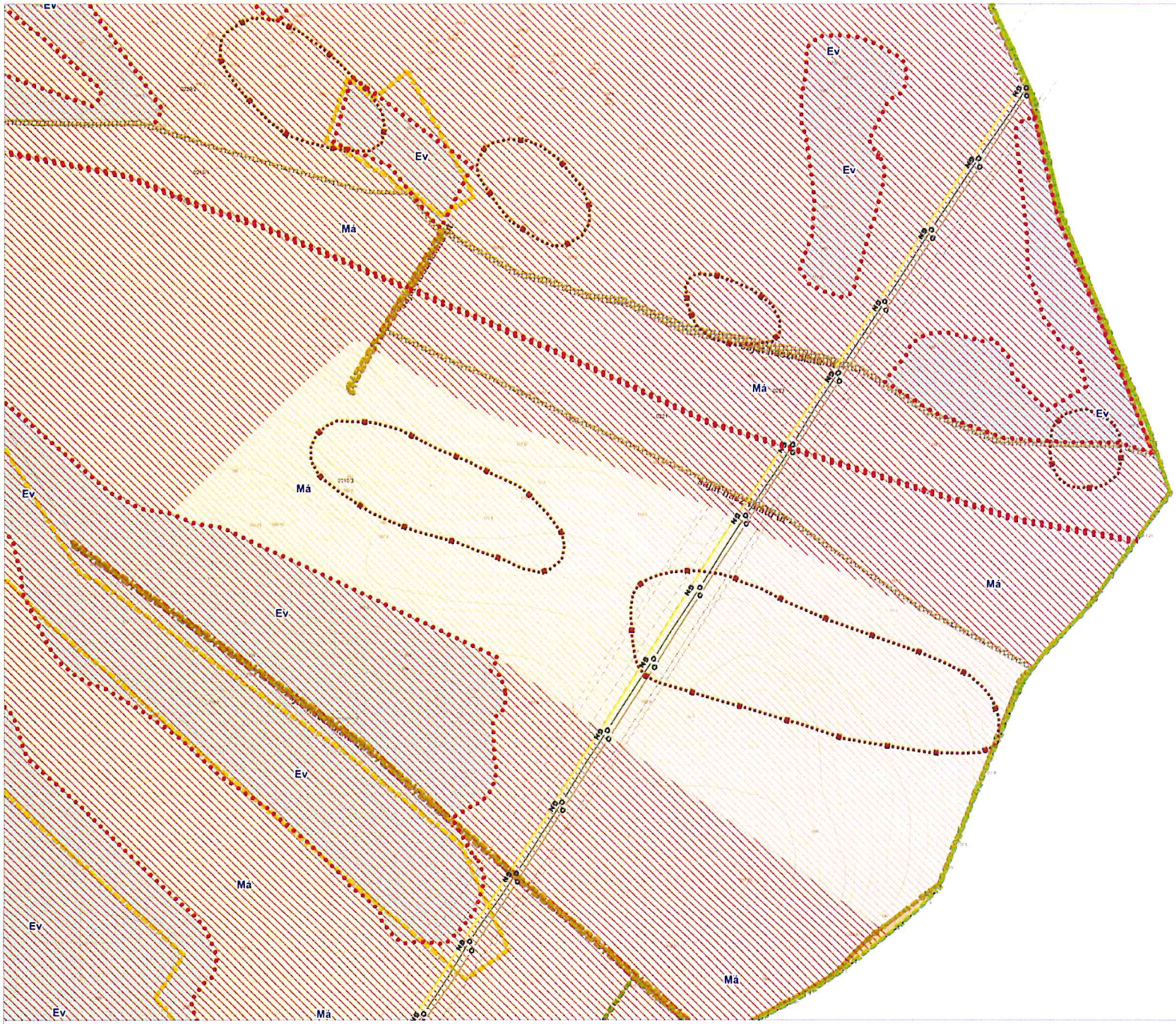
SZT-G7 SZELVÉNY

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

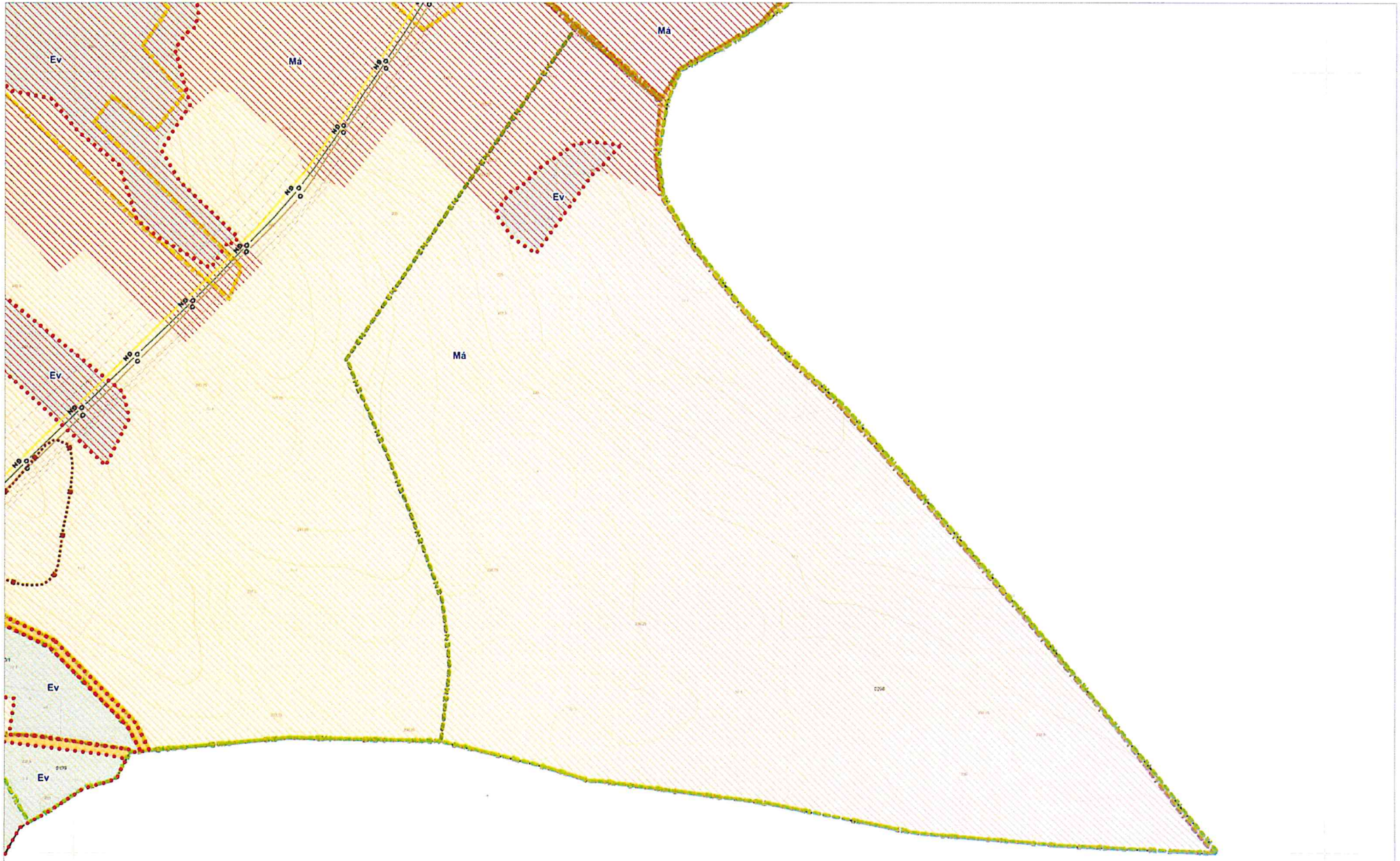
SZT-H4 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H5 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H6 SZELVÉNY

Általános indokolás

A helyi építési szabályzat módosítása szükségessé vált, mivel a korábban új építési övezetek kialakítása folyamán ellentmondások alakultak ki. Ezen új kialakítások során felmerült hibajavításokat jelen rendelet módosítás korrigálja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 39. § (2) bekezdésének módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

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

A 3. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

2. melléklet

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

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

[1] A rendelet célja a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése, tekintettel arra, hogy az annak elrendeléséhez szükséges jogszabályi feltételek már nem állnak fenn.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2025 (V. 8.) önkormányzati rendelet.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a változtatási tilalom megtartása nem indokolt és jogilag nem is lehetséges, ezért szükséges a Rendelet hatályon kívül helyezése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Rendelet hatályon kívül helyezésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza

A 2. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

3. melléklet

KIVONAT

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

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

162/2025. (V. 8.) Kt. határozat:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megindítja, a szabályozási tervlap SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 szelvényeinek (a továbbiakban: SZT) rajzi feldolgozásból eredő hiba javítása és a HÉSZ 39. § (2) bekezdésében történt elírás javítása érdekében, hogy a HÉSZ szöveges részét összhangba hozza a szabályozási tervlapokkal, valamint a HÉSZ 2. mellékeltének a 1.2. táblázatával.

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az SZT módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § (1) bekezdés b) pontja szerinti elírásból és rajzi feldolgozásból adódó hibajavítás rövid eljárás keretében kerül lefolytatásra.

3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésének megfelelően a határozat 1. melléklete szerinti főépítészi feljegyzést elfogadja.

4. A Képviselő-testület elfogadja, tudomásul veszi az 1. pont szerinti cél megvalósítása érdekében az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.-vel mint tervezővel a jelen határozat 2. mellékletét képező tervezői szerződés megkötését.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: folyamatos

k.m.f.

Pécel Város Önkormányzata P.H. 7.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Kelt: Pécel, 2025. MÁJ. 12.

Tóth László jegyző nevében és megbízásából:

Mikes Dóra
szervezési ügyintéző

15.

a 162/2025. (V 8.) Kt. határozat 1. melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása rövid eljárásban

Feladat: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2025. (III. 3.) napján hatályba lépett rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) módosította a Pécel Város Helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban HÉSZ). A HÉSZ 1. melléklete olyan szabályozási tervlapokat (SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 szelvények) tartalmaz, amelyhez szöveges előírás nem tartozik, valamint a HÉSZ 39. § (2) bekezdésében olyan építési övezetek szerepelnek, amelyek nem szerepelnek a szabályozási tervlapon.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 69. § (1) bekezdése alapján a településterv rövid eljárásban történő módosítása lehetséges abban az esetben, ha a módosítás célja
„... b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik; ...”

A jelen módosítás elsődleges célja elírás és rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása, ezért a módosítás a rövid eljárás szabályai szerint történhet.

Jelen módosítással összefüggésben – az Eljr. 8.§ (1) bekezdés b) pontja alapján **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem szükséges, mivel elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása miatt történik.**

Az Eljr. 8.§ (3) bekezdés alapján, amennyiben nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja.

2025. április 22.

Károlyfi Levente
Pécel Város főépítésze

a 162/2025. (V. 8.) Kt. határozat 2. melléklete

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- egyrészről –

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1., adószám: 15730538-2-13, törzskönyvi azonosító szám: 7401230, képviseletében eljár: dr. Kővári Alexandra polgármester), mint megrendelő – továbbiakban: Megrendelő –

- másrészről –

Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1133 Budapest Vág utca 9. 1. em. 2 ajtó., adószáma: 27865242-2-41, nyilvántartási száma: 01-09-401198, bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank: 12046119-01833849-00100009) – továbbiakban: Tervező –

1. Bevezető

Megrendelő ajánlatot kért a **Pécel Város helyi építési szabályzatának módosítását a szabályozási tervlap SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 szelvényeinek (a továbbiakban: SZT) rajzi feldolgozásból eredő hibajavítása és a HÉSZ 39. § (2) bekezdésében történt elírás javítása érdekében** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § (1) bekezdés b) pontja szerinti rövid eljárás keretében történő módosítására és annak alátámasztására. Az ajánlatkérés és a Tervező ajánlata alapján a felek az alábbi megállapodást kötik.

2. A szerződés tárgya

Pécel Város helyi építési szabályozásáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ), és a mellékletét képező szabályozási tervnek a Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontja szerinti rövid eljárás keretében történő módosítása, a kapcsolódó dokumentációk (a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges egyeztetési dokumentáció, az állami főépítész végső szakmai véleményének megkéréséhez szükséges, véglegesített dokumentáció, a Megrendelő döntéshozó szerve elé terjesztendő dokumentáció) elkészítése, és az egyéb kapcsolódó feladatok teljesítése, a szerződés alapján elkészített dokumentumok átadása. A Megrendelő részére átnyújtandó tervek Pécel Város helyi építési szabályzatának módosítása céljából kerüljön elkészítésre Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (... ...) Kt. határozatának megfelelően.
A Megrendelő megrendelése alapján a Tervező elvállalja a fentiekben rögzített feladatokat a jelen szerződésben rögzítettek szerint. A felek megállapítják, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok projektszervezési és településrendezési munkarészeit a Tervező végzi el.
A felek megállapodnak, hogy a Tervező a jelen szerződés szerinti feladatait a Megrendelő főépítészének iránymutatása alapján, a főépítésszel egyeztetetteknek megfelelően köteles teljesíteni.

3. A Felek jogai és kötelezettségei

3.1. Tervező a projektszervezés keretein belül vállalja az egyeztetési folyamatban történő részvételt, adatgyűjtést, valamint a partnerségi, államigazgatási egyeztetési, és jóváhagyott tervdokumentáció összeállítását és leszállítását, valamint, a települési főépítész feljegyzése alapján a településrendezési szakági munkarészek elkészítését, melyet a Tervező szállít a Megrendelő részére.

3.2. Megrendelő vállalja, hogy a Korm. rendelet partnerségi és államigazgatási egyeztetési szabályai szerint lefolytatja a településrendezési eszköz módosításához szükséges egyeztetési eljárásokat.

3.3. Megrendelő fél vállalja a településrendezési eszköz módosításához szükséges valamennyi díj, így különösen a tervezési díj megfizetését Tervező felé.

4. Tervezési díj:

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti feladatok szerződésszerű és hibátlan elvégzéséért a Tervezőt mindösszesen **bruttó 0- Ft**, azaz bruttó **0** forint illeti meg.

5. Teljesítési határidők és a szerződés hatálya

5.1 Tervező belső egyeztetési munkarészek és a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges egyeztetési dokumentáció tervezetének Megrendelő részére átadása a szerződés hatályba lépését követő 30. napon belül.

5.2 Az államigazgatási egyeztetésre megküldendő dokumentáció elkészítésének és átadásának határideje: a kapcsolódó partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló Megrendelői tájékoztatás kézhezvételét követő 5. nap.

5.3 Az Állami Főépítész végső véleményezésre megküldendő dokumentáció elkészítésének és átadásának határideje: véleményezési szakasz lezárásáról hozott döntését követő 5. nap.

5.4 Tervező Megrendelő döntéshozó szerve elé terjesztendő dokumentáció (véglegesítésre javasolt HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv) elkészítésének és átadásának határideje: az állami főépítész végső szakmai véleményének megadását követő 5. nap.

5.5 Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba.

6. Teljesítés módja

6.1 A felek megállapodnak, hogy a Megrendelő a Tervező által elvégzett munkát az általa kijelölt személy útján ellenőrzi. A tervezés szakmai irányítását a Tervező végzi. A Megrendelő a Tervezővel tartja a szakmai kapcsolatot és neki adja a szakmai utasításokat a area.plan.hu@gmail.com email címre.

6.2 A Megrendelő a szerződés teljesítése során a tervezést figyelemmel kíséri, választása szerint a konzultációkon részt vesz, és köteles az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni. Megrendelőnek ezen jogosultsága nem érinti a Tervezőnek az elkészített tervdokumentáció megfelelőségével kapcsolatos minőségi felelősségét.

6.3 Megrendelő a Tervezőnek utasítást adhat. A Megrendelő utasításai nem mondhatnak ellent a hatályos tervezési előírásoknak, nem terjedhetnek ki a tervezési vállalkozás szervezésére, és nem tehetik a Tervező teljesítését terhesebbé.
Amennyiben a Tervező ellentmondást észlel a Megrendelői utasítások és a hatályos tervezési előírások között, úgy erre köteles a Megrendelő figyelmét az utasítás közlését követően haladéktalanul írásban felhívni.
A Tervező a Megrendelő utasításai és a szerződéskötéskor ismert, vagy a teljesítés során ismertté váló érdekei szerint köteles teljesíteni.
Amennyiben a Megrendelő a Tervezőnek célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást ad, a Tervező haladéktalanul köteles erre a Megrendelőt írásban figyelmeztetni. Amennyiben a figyelmeztetést neki felróhatóan elmulasztja, az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.
Ha a Megrendelő e figyelmeztetés ellenére utasítását a Tervezőnek címzett írásbeli nyilatkozatában fenntartja, a Tervező a szerződést a Megrendelő kockázatára teljesíti.
A Tervező a Megrendelő utasításai szerint sem végezhetik el a tervezést, ha ez jogszabályi, hatósági rendelkezés megsértéséhez, vagy az élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetéséhez vezetne.

6.4 Megrendelő adatszolgáltatási késedelme a Tervező egyidejű szolgáltatási késedelmét kizárja, és a Tervezőnek az ebből eredő akadályoztatása esetén – a Megrendelőhöz intézett haladéktalan írásbeli akadályközléssel egyidejűleg – jogában áll a tervezés folytatását az adatszolgáltatás teljesítéséig felfüggeszteni.

Ebben az esetben a Tervező által dokumentáltan igazolt Megrendelői adatszolgáltatási késedelem idejével a szerződés 6. pontjában foglalt teljesítési határidők minden további intézkedés nélkül automatikusan meghosszabbodnak.

6.5 A Tervező tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés teljesítése során a vonatkozó hatályos jogszabályok, és előírások rendelkezéseit köteles betartani, és köteles helytállni minden olyan kárért, amely a fenti kötelezettség elmulasztásából származik.

6.6 A felek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és utasítást kötelesek egymással írásban közölni. Tervező köteles a Megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a teljesítés eredményességét vagy a határidő tartását veszélyezteti vagy gátolja.

6.7 Tervező a dokumentációkat egyeztetés céljából elektronikusan továbbítja a Megrendelő által megjelölt email címre: (email cím: muszak@pecel.hu).
A dokumentáció átadását követően a Megrendelő annak tartalmát véleményezi és azzal kapcsolatban észrevételeket tehet és módosításokat javasolhat.
A Tervező kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelő véleményében foglaltakat a véglegesítés során figyelembe veszi, és amennyiben a vélemény alapján a tervezeteken esetlegesen módosítást szükséges eszközölni, akkor a szükséges módosításokat térítésmentesen megteszi.

6.8 A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerinti, az államigazgatási eljárás és a partnerségi egyeztetési eljárás során a véleményezéshez szükséges tervpéldányt és a véglegesített, a Megrendelő döntéshozó szerve által elfogadott dokumentációt 1 példányban PDF digitális formátumban köteles a Tervező a Megrendelő számára átadni. Tervező a szerződésben meghatározott példányszámon túli tervszállítási igény esetén, jogosult a felmerülő sokszorosítási, dokumentálási költségeket elszámolni.

7. Kellék,- és jogszavatosság

Tervező a jelen szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a feladatok teljesítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal.
Tervező kötelezettséget vállal arra és szavatolja, hogy a jelen szerződés szerinti minden kötelezettséget – ezen belül különösen a Feladat teljesítésére irányuló tevékenységet – jelentős gyakorlattal rendelkező Tervezőtől elvárható szakértelemmel és gondossággal, legjobb tudása szerint és a legnagyobb körültekintéssel, valamint a magyar jogszabályoknak és szabványoknak/szakmai előírásoknak, továbbá a vonatkozó szakmai és hatósági, valamint a jelen szerződésben meghatározott előírásoknak megfelelően teljesíti. A Tervező kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy jelen szerződés teljesítése során a Megrendelő szakmai és gazdaságossági szempontjainak messzemenő figyelembevétele mellett, a tudomásukra jutott megrendelői érdekek érvényesítésével jár el.
Tervező szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek felhasználását/kivitelezését akadályozza, vagy korlátozza.
A Tervező jótállási, szavatossági kötelezettsége a Megrendelő felé fennáll.

8. Szerzői jogok:

Tervező biztosítja, hogy Megrendelőt a tervek és az átadott egyéb dokumentáció vonatkozásában kizárólagos felhasználási és rendelkezési joga illeti meg, amelyeknek díját a tervezési díj tartalmazza.
Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Megrendelő az átadott szellemi alkotásokat nem csak saját tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át, illetőleg tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható.
Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot

szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá Tervező kifejezett engedélyt ad arra, hogy Megrendelő a művek bármely felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjanak.

A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:

- a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
- a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére.

Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.

Tervező csak Megrendelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább a dokumentáció bármely munkarészét harmadik félnek vagy adhat nyilatkozatot a szerződés alapján nyújtott szolgáltatásról.

Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok és azok további átruházásának díját is - a Tervezői díj tartalmazza.

9. A Felek az együttműködés biztosítására, joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselőiket az alábbiak szerint nevezik meg:

Megrendelő részéről:
dr. Kővári Alexandra polgármester
Károlyfi Levente főépítész
foepitesz@pecel.hu

Tervező részéről:
Area Plan Kft.
Makkai Krisztina ügyvezető, településtervező
area.plan.hu@gmail.com

10.Egyéb rendelkezések

Tervező a tervezési tevékenység végzése során alvállalkozó igénybevételére jogosult.
Tervező a munkát a saját eszközeivel köteles végezni.
A Tervező az általa igénybe vett alvállalkozó(k), valamint teljesítési segédek munkájáért és magatartásáért, mint sajátjáért teljes felelősséggel tartozik.

Ha a tervezői munka valamilyen külső, előre nem látható körülmény miatt leállításra kerül, vagy a tervezési feladat műszaki tartalma megváltozik, a felek az elvégzett munka mennyiségét, ellenértékét, kifizetési határidejét felülvizsgálják, ill. a megváltozott műszaki tartalmú feladattal a szerződést módosítják.

A jelen szerződés kiegészítése, vagy bárminemű módosítása csak a felek erre irányuló közös megegyezésével, írásban lehetséges.

Tervező jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, változás esetén arról haladéktalanul köteles a Megrendelőt tájékoztatni. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a Megrendelő felmondja vagy – ha a teljesítésre még nem került sor – a szerződéstől eláll.

Jelen tervezési szerződés négy egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a vonatkozó egyéb jogszabályokban foglaltak irányadóak. Szerződő felek az esetlegesen felmerülő jogvitákat törekszenek tárgyalásos úton rendezni.

Felek képviselői jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécel, 2025. május 6.

Budapest, 2025. május 6.

Area Plan Kft.
1133 Budapest, Vág utca 9. 1. em. 2.
Adószám: 27865242-2-41
Cg. 01-09-401198
Bsz. 12046119-01833849-00100009

.....
Pécel Város Önkormányzata
képviseli:
dr. Kővári Alexandra polgármester
Megrendelő

.....
Area Plan Kft.
képviseli:
Makkai Krisztina ügyvezető
Tervező

4. melléklet

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. május 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

201/2025. (V. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 162/2025. (V. 8.) Kt. határozat (a továbbiakban: Határozat) alapján megindított, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával összefüggő egyeztetési eljárás részeként az alábbi döntéseket hozza:

1. tudomásul veszi, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről megnyilatkoztatott szervezetek nem tartották azt szükségesnek, így azt nem készítteti el;

2. megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés során – amely a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a szerint elektronikus módon történt meg az önkormányzati honlapon, illetve a Lechner Tudásközpont által működtetett E-TÉR felületen – a közzétett egyeztetési dokumentációhoz 2025. május 25. napjáig észrevétel nem érkezett, így a véleményezési szakaszt partnerségi vélemény hiányában, a tervek megváltoztatása nélkül lezárja;

3. felkéri a polgármestert, hogy a Határozattal megindított HÉSZ módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében kezdeményezze a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészénél a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdés d) pontja szerinti záró szakmai vélemény megkérését.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal, a záró szakmai vélemény megkérésére 2025. június 6.

k.m.f.

P.H.

Pécel Város Önkormányzata 7.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Kelt: Pécel, 2025 JÚN. 02.
Tóth László jegyző nevében és megbízásából:

Mikes Dóra
szervezési ügyintéző

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL 13.

Aláíró: Váradi Tibor (2025.06.05. 12:30:32)
"E" H/519/2025.

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2025 JÚN 06.		Érkeztette:
Iktatószám: H/519-25/2025		Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: UKI

5. melléklet

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00211-4/2025.
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközök módosítása – **záró szakmai vélemény – rövid eljárás**
E-TÉR azonosító: 27068

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Kővári Alexandra polgármester részére
Pécel Város Önkormányzata
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 69. § (1) alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Pécel településrendezési eszköz módosítására vonatkozó dokumentációra:

A megküldött dokumentációval kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

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

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

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

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

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3.

mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

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

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

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:
Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

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

Állami Főépítészi Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

6. melléklet

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelete

a változtatási tilalom elrendeléséről

[1] A rendelet megalkotásának célja a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszköz módosítása érdekében a változtatási tilalom elrendelése.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és 86. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának elkészítése időszakára, a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.

2. §

Az 1. § szerinti változtatási tilalom

a) a Pécel, Smaragdvölgyhöz (Lke-SZ/3, Lke-SZ/4, Lk-I4 övezeti besorolású) településrészhez (Bercsényi utca-Székely utca-Zsigmondi utca-Maros utca-4084/150 helyrajzi számú út által határolt tömbje);

b) a Pécel, 02/148 helyrajzi számú telek és Lf-O/1 építési övezetben lévő Határ út által határolt tömbhöz;

c) a Pécel, 233 helyrajzi számú árokterület Táncsics Mihály utca melletti szakaszához;

d) a Pécel, Kossuth Lajos utca melletti Vi-SZ1/1 övezethez (2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú) tartozó telkekhez;

e) a Pécel, 1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 helyrajzi számú területekhez

tartozó ingatlanokra terjed ki.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

4. §

Ez a rendelet a HÉSZ-nek a 2. §-ban megjelölt területekkel összefüggő módosításának időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 évig hatályos.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Pécel Város Önkormányzata 7.

Tóth László
jegyző

A rendeletet 2025. május 8. napján kihirdettem.

Tóth László
jegyző

PÉCEL VÁROS JEGYZŐJE 1.

Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének javítása és elírás javítása miatt vált szükségessé a változtatási tilolom elrendelése Pécel Város egyes területeire.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Változtatási tilalmat rendel el.

A 2. §-hoz

A rendelet területi hatályát határozza meg.

A 3. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 4. §-hoz

A rendelet időbeli hatályát tartalmazza.