

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. december 14-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

327/2021. (XII. 14.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatának egyeztetési eljárása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38-39. §-a szerinti véleményezési eljárásban beérkezett véleményekre a következő megállapításokat teszi, és azokról a következők szerint határoz:

A HÉSZ felülvizsgálat egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában megfogalmazott államigazgatási szervek által tett észrevételekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály:
„A készült örökségvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatosan, annak módosítására vonatkozóan észrevételt nem tesz. Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály:
„Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.”
- Országos Atomenergia Hivatal:
„A jelen módosítás az elhatározott célok és kimutatások alapján az OAH hatás és feladatköréit közvetlen nem érinti.”
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság:
„Tűz és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel.”
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály:
„Településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.”
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építményengedélyezési Osztály:
„A mellékelt tervezet szerinti módosítás hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.”
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság:
„Víziközműves szempontból nem emel kifogást.”
„A 219/2004. (VIII. 21) számú Korm. rendelet 4. § alapján szennyvizek és tisztított szennyvizek nem szikkasztással történő elhelyezése.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály:
„A módosításban foglaltakkal egyetérték.”
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály:
„Észrevételt nem tesz.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:
„A részére megküldött véleményezési dokumentációval szemben nem emel kifogást.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (közegészségügy):
„A tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme):
„A település közigazgatási területén természetes gyógytényező nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

- Pest Megyei Rendőr főkapitányság:
„Kizárólag akkor kívánunk részt venni, ha határrendészeti szakterületet érint.”
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály:
„Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.”
- Nagytarcsa Község Önkormányzata:
“A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.”
- Maglód Város Önkormányzata:
„A véleményezési dokumentummal kapcsolatban kifogást nem emelünk.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:
Nem érkezett észrevétel.
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ:
Nem érkezett vélemény.
- Országos Vízügyi Főigazgatóság:
Nem érkezett vélemény.
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály:
Nem érkezett vélemény.
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály:
Nem érkezett vélemény.
- Süllyap Város Önkormányzata:
Nem érkezett észrevétel.
- Isaszeg Város Önkormányzata:
Nem érkezett észrevétel.

a fenti észrevételeket a Képviselő-testület **elfogadja**.

- Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész észrevételeivel kapcsolatban a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

1. a), b) A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat összefüggésével kapcsolatos észrevétel.

1. c) A 13/g jelű terület a TSZT-ben erdőterületként szerepel, míg a SZT-en ennek egy része mezőgazdasági terület.

Az észrevételt megköszöni. Ezeken a területeken a szerkezeti és a szabályozási területek közötti összhang biztosított.

1. d) A 0118/19 hrsz.-ú terület TSZT-ben mezőgazdasági területként van feltüntetve, míg a SZT-ben erdőterület.

Az észrevételt megköszöni. A szerkezeti és szabályozási tervi besorolás összhangban van. Az az övezeti jel és övezethatár feltüntetése szükséges, melyet a tervező javít. Az észrevételek elfogadja.

2., 3., 4. pontok szerinti észrevételeket, melyek szerint:

- A HÉSZ tervi részeiben a területfelhasználási egységek eltérően vannak jelölve – TSZT javítandó
- Bia növekmény kizárólag módosításnál határozható meg
- TSZT-ben alkalmazott jelölések jelmagyarázatban is szerepeljenek

elfogadja (tervi javítás szükséges)

5. A preambulum térjen ki a véleményezésben a felruházott szervvel egyetértésben – valamint más szerv véleményének kikérésével történő jogalkotásra.

6. A rendelettervezet 1. § (1) bekezdésében a HÉSZ rövidítés kizárandó.

Az észrevételeket **elfogadja**.

7. A rendelettervezet 3. mellékletet nem tartalmaz.

Az észrevételt **elfogadja**. (elővásárlási jog kiegészül)

8. A rendelettervezet 4-5. melléklet nem lehet melléklet.

Az észrevételt **elfogadja**.

A magasabb szintű jogszabállyal ellentétes rendelettervezeti előírásokra vonatkozó észrevételekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

10. pont

- 8. § (1) bekezdésében közterület alakításra vonatkozó előírás.

Az észrevételt **elfogadja**.

- 9. § (2) bekezdésében javasolt első mondat törlése (magánút közterülethez csatlakozása)
- 22. § (8) bekezdés e) pont utolsó mondatának törlése (hatásvizsgálat)
- 22. § (10) bekezdés „szennyvíztisztító védőtávolságán épület” törlése
- 54. § (2) bekezdésének törlése (kertészeti terv)

Az észrevételeket **elfogadja**.

- 24. § (9) bekezdés f) pontjának átdolgozása (nyílt árok szakhatósági engedély).

Az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: Az önkormányzat kezelésében lévő vízvezető hálózatba történő beavatkozás szakszerűségét csak szakértői vélemény alapján tudja a jegyző elbírálni.

Átdolgozott előírás: „Nyílt árkos vízvezető hálózat keresztezéséhez, amennyiben a kezelő az önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.”

11. pont a. 9. § (1) bekezdés c) pontja utolsó mondatrészének törlése (magánút)

- 9. § (3) bekezdés törlése (építési telek fogalma)
- 10. § (3) bekezdés - OTÉK előírásainál megengedőbb parkolás – törlése
- Az eredeti szöveg módosítása (engedélyezési tervet nem lehet előírni). Javított szövegrész: „...a vonatkozó jogszabályi előírások szerint”
- Rendeltetésváltás a településképi rendeletben írható elő
- 30. § (6) bekezdés - egy telek nem lehet több övezetben – törlése
- 30. § (11) bekezdés törlése (nem határozható meg, hogy az eredeti terepszinthez képest kell megállapítani az épületmagasság értékét, mert OTÉK-kal ellentétes)
- 37. § (3) bekezdés a) pontjának és (4) bekezdés b) pontjának törlése (terepszint alatti beépítés építési helyen kívül – OTÉK-kal ellentétes)

Az észrevételeket **elfogadja**.

- a lakóterületi övezetben a rámpa kialakítására (max. lejtésszög) - 30. § (5) bekezdés és 40. § (5) bekezdés – vonatkozó észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: a település felszíni viszonyainak adottsága, a felszíni vízvezetés problémái (mélyen fekvő területek) indokolják a terepszinthez képest mély használati szint kialakításának mértékét, a rámpával való megközelítés meredekségét.

- a külső tároló előírt területére vonatkozó - 38. § (9), (17) bekezdései és 40. § (9), (18) bekezdései – észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A település szerkezete, beépítési módja indokolja az OTÉK-ban rögzített lakáshoz tartozó tároló minimális területének előírását.

- az épületen belüli parkolóra vonatkozóan (törlendő)
- a kerítés lábazatáról szóló rendelkezésre vonatkozóan (a településképi védelméről szóló rendeletben lehet előírni)

az észrevételeket **elfogadja**.

- a mellékpépületre, technológiai építményekre az övezetben a megengedett épületmagasságot meghatározó értéktől eltérő épületmagasság meghatározására vonatkozó észrevételt (csak egy épületmagasság határozható meg)

nem fogadja el.

Indokolás: A melléképitményre, melléképületre nem vonatkozik az övezetben meghatározott épületmagasságra vonatkozó mérték. (Az épület jellemzően emberi tartózkodásra szolgál. Lásd Étv. 2. § 10. pont)

12. A 22. § (3) bekezdésének törlése. (Közcsonna-rákötés előírása)

13. A 22. § (7) bekezdés utolsó mondatának, valamint a 24. § (9) bekezdés e) pontjának törlése (szakhatósági eljárás előírása)

Az észrevételeket **elfogadja.**

14. pont az egyértelmű tartalmi megfogalmazásra tett javaslatok:

- a. 2. § 11 és 21. pont - természetes terepszint, funkció
- b. 2. § 12. pont – kerti tető funkciója (szabadidő)
- c. 2. § 14 pont - nem zavaró tevékenység
- d. 2. § 17. pont – támfal garázs
- e. 2. § 18. pont – terepszint alatti beépítettség
- f. 14. § (2) bekezdés pontosítása – belterületbe vonható nem egyértelmű kifejezés
- g. jelkulcsok alkalmazása
- h. 38. § (14) bekezdés és a 40. § (14) bekezdésének törlése
- j. rendeltetési egység megnevezés a funkció helyett (az általános előírásban a funkciók felsorolása)
- k. 40. § (11) bekezdésének törlése
- l. 47. § (1) bekezdés (beépítési magasság meghatározása)
- m. 55. § (5) bekezdés (fásítás pontosítása)
- n. övezeteknél az övezet pontos megnevezése

A fenti pontok észrevételeit **elfogadja.**

- Az i. pont vonatkozásában - szabadonálló beépítés esetén az előírt legnagyobb épületmagasság mellett az oldalkert irányába eső homlokzaton az épületmagasság mértékétől eltérő homlokzatmagasság kezelése – az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A szomszédos telek használatának védelme. A szomszédos telek irányába eső homlokzat magasság mértéke eltérhet a megengedett épületmagasság (átlagos) legnagyobb értékétől, ennek szabályozása szükséges.

- Az o. pont vonatkozásában a Kb-km övezetben konkretizálni kell az épületmagasságot.

Az észrevételt **elfogadja.**

Javítandó a rendelet szövege: „A különleges közmű építményeknek max. 30 méter legmagasabb pontja lehet.”

15. pont

- 1. § (2) bekezdés – lakóterületen nem végezhető tevékenységek vonatkozásában a rendeltetési egységekre vonatkozó átdolgozás.

Az észrevételt **elfogadja.**

Átdolgozási javaslat: „Lakóterületen nem létrehozható épületek, építmények az egyes tevékenységek részére”.

- A 46. § (10) bekezdésben az „átmeneti tartózkodás” szöveges rész törlése

Az észrevételt elfogadja.

16. pont az építés helyi rendjére vonatkozó észrevételek

- 2. § 1. definíció törlésére tett észrevételt (turisztikai tevékenység javítandó).

Az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági övezeteknél az agroturizmus kifejezést használja a rendelattervezet.

- magánút használatra vonatkozó 9. § (3), (4), (5) bekezdések törlése. A 9. § (6) bekezdésének kiegészítése: „az alábbi műszaki feltételekkel...”.
- 19. § (7) bekezdés és 23. § (5) bekezdés – szolgalmi jog – törlése.

- 38. § (11) bekezdésében, valamint a 40. § (12) bekezdésében az „önkormányzattal szerződésben lévő” rész törlése.

Az észrevételeket **elfogadja.**

- Az építési övezetekben tevékenységet nem lehet szabályozni.

Az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: Az OTÉK 10. §-a meghatározza az egyes területeken elhelyezhető funkciókat.

- A 24. § (4) bekezdés – nem lehet korlátozni a beruházást a csapadékvíz kezelése kapcsán.

Az észrevételt **elfogadja.**

- A 3,5 t-nál nagyobb gépjármű parkolásának tiltása.

Az észrevételt a kisvárosias lakóterületre vonatkozóan **nem fogadja el.**

A falusias területekre vonatkozóan az észrevételt **elfogadja.**

Indokolás: Az OTÉK 10. §-a is tiltja a lakóterületen való parkolást 3,5 t felett.

17. pont a magánút csapadékvíz kezelése – a szöveges rész 9. § (1) bekezdés e) pontjának átdolgozása.

Az észrevételt **elfogadja** és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint „...az adottságok és lehetőségek szerint...” rendelkezéssel kiegészíti.

18. pont szerint az építési övezetekben karakterük alapján azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jog illesse.

16. § (2) bekezdés második mondatának törlése
16. § (6) bekezdés saroktelek eltérő szabályozásának (háromszög telek) törlése
30. § (18) bekezdés adott beépítési mód egy telken belüli alkalmazása (2. és 3. mondat törlése)
- épületmagasságot általánosságban nem lehet meghatározni.

Az észrevételeket **elfogadja.**

- a 38. § (10) bekezdésének és a 40. § (10) bekezdés b) pont második mondatának törlése (út besorolástól függő nem lakófunkció)

Az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A tervezetből következik, hogy a lakóterületen lakórendeltetés nélkül szolgáltatással kapcsolatos funkció - a nem Köu melletti építési telken - nem helyezhető el. Lakófunkció nélküli szolgáltatás elhelyezhetőségéről rendelkezik. (Az egyes építési telkek nem azonos értékű joggal rendelkeznek, így az OTÉK 7. § (2) bekezdése érvényesíthető.)

19. Elővásárlási jogot nem a szabályozási tervben, hanem a mellékletben kell rögzíteni.

20. Beültetési kötelezettség jelölése (megjegyzés: a beültetési kötelezettséget a különböző területfelhasználás határán szükséges jelölni. Javítandó, kiegészítendő.)

Az észrevételeket **elfogadja.**

21. Településképi követelmények a HÉSZ-ben.

25. § (2) bekezdés – gázmérő az utcai homlokzaton – törlése
30. § (15), (16) bekezdés a) és b) pontja, (17) bekezdés b) pontja – utcafronti kerítés megjelenésére – törlése
- A 30. § (21) bekezdés törlésének (gépjárműtárolás új építés esetén alapvetően a fő épületben lehetséges)
30. § (24) bekezdés a) pontjának törlése – melléképítmény tetőtér beépítése

Az észrevételeket **elfogadja.**

- d. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképület méretére vonatkozó előírás (építmény hossza, párkánymagassága) 30. § (23) bekezdésének törlésére vonatkozó észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: Az építési szabályozás településszerkezeti szempontból meghatározó, nem településképi előírás.

22. A gépkocsilehajtó kialakítása építési helyen kívül (szöveg átdolgozására tett javaslat – fagyhatár miatt) 30. § (13) bekezdés észrevételét **nem fogadja el.**

Indokolás: A település felszíni, terepviszonya, csapadékvíz kezelési megoldások, valamint a szomszédos telek területének védelme indokolja az előírást Az előírást nem településképi rendezés indokolja.

23. „A 2008. évi XLVI tv. 6. § (6) bekezdés alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. A 30. § (30) bekezdés a) pontjára, 33. § (1) bekezdés első mondatára és (2) bekezdésére, 44. § (3) bekezdés b) pontjára, 46. § (9) bekezdésére, 59. § (5) bekezdésére, (6) bekezdésének a) pontjára tett észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: a rendelettervezet nem az állattartást, hanem az arra szolgáló épület, építmény elhelyezését szabályozza.

24. A 30. § (10) bekezdése és 32. § (1) bekezdése (a tereprendezés előírásaira vonatkozó ellentmondás) vonatkozásában tett észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A 30. § (10) bekezdése a támfal kialakítására, míg a 32. § (1) bekezdése a támfal nélküli tereprendezésre alkalmazandó.

25. Rekreációs terület – beépítésre nem szánt terület – 52. § (1) bekezdés ellentmondása. A szövegben a „nem” rész törlendő.

Az észrevételt **elfogadja.**

26. Műtárgyra vonatkozó épületmagasság szabályozás javítandó,

27. a rendelet hatálybalépésére tett észrevétel,

28. a 2. sz. melléklet szintterületi mutató definíció pontosítására vonatkozó észrevétel,

29. a 2310 hrsz. alatti ingatlanon védőterület kialakítására vonatkozó,

30. pontban a záró szakmai véleményre vonatkozó

észrevételeket **elfogadja.**

- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) bekezdés a) és b) pontján alapuló észrevételeit és véleményét, mely szerint:

- a szabályozási terven 7/b. jelölésű 04/70 hrsz-ú 8198 m² területből a hatályos HÉSZ szerinti 3973 m² (Zkp/1) közpark rendeltetése Gksz-SZ/1 gazdasági területkénti hasznosításához „nincs lehetősége hozzájárulni”;
- a szabályozási terven 9/b. jelölésű 0370/190 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSZ szerint Zkp/1 (közpark) területnek Vt-SZ/5 (településközponti vegyes terület) övezeti átsorolásához „nincs lehetősége hozzájárulni”

elfogadja.

- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály általános, egyéb észrevételeit, mely szerint:

- a szabályozási terven 23-as számmal jelölt 0295/53 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti (Má) mezőgazdasági területből Ktt-SZ/1 (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven 9/a és 9/b jelölésű 0376/5 hrsz telek a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/3 (településközpont vegyes) területből Vi (intézményi övezet) „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven 50/a jelölésű 0311/42-43 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/4 (településközponti vegyes) területből Lke-SZ/2 (kertvárosias lakóterületek) övezetbe „az átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven szereplő 61-es jelölésű 067/25 és 067/39 hrsz-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerinti Lf-SZ/2 (falusias lakóövezet) Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven 3/b jelölésű 0123/3 hrsz-ú ingatlan hatályos HÉSZ szerinti Zkp/1 (közpark) területből Zkk (közkert) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;

- a szabályozási terven 6-os számmal jelölt 012/6; 014; 024 hrsz-ú terület jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Kbtt-SZ/1 (beépítésre nem szánt különleges tanyást) területből Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
 - a szabályozási terven 16/b jelölésű 0295/107-114 hrsz-ú terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerint Má (mezőgazdasági) övezetből különleges közműterületbe történő „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
 - a szabályozási terven 46. jelölésű 0295/64-0295/94 hrsz-ú terület hatályos HÉSZ szerinti Má (mezőgazdasági) terület Kb-re (különleges rekreációs terület) övezeti „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
 - a 0346/26 hrsz-ú területéről térképi nyilvántartás hiányában nem tud nyilatkozni;
- elfogadja.**
- Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály észrevételét, mely szerint a “49. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai” részben a 60. § (1) bekezdés a) pontját javasolja kiegészíteni az alábbiak szerint: „a patakok, erek, tavak-tározók medrei” és parti sávjai.”

elfogadja.

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevételeit a településszerkezeti tervre vonatkozóan:
- *A szerkezeti leírás 1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok fejezetében elegendő a Távvédelmi Körzetet nevesíteni. Kéri szerepeltetni e felsorolásban a helyi jelentőségű védett természeti területeket is. (Az észrevétel igaz az Alátámasztó javaslat 1.1.1.4 Védelmi és korlátozó elemek c. fejezetének b) pontjára is.)*
 - *Kéri javítani a szerkezeti tervlap jelmagyarázatán a tájvédelmi terület határa megnevezés helyett tájképvédelmi terület határa megnevezést.*
 - *Kéri a helyi jelentőségű védett természeti területeket a szerkezeti tervlapon feltüntetni.*
 - *Észrevételezi, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve nem azon a nyomvonalon ábrázolja a kerékpárút nyomvonalát, mint a településrendezési eszközök felülvizsgálata. A Területrendezési Tervben szereplő nyomvonalat tartják elfogadhatónak. (A településszerkezeti tervre vonatkozó észrevételek (tervezési feladat) elfogadása javasolt.)*
 - *Kéri a HÉSZ 5. mellékletének címét „A település természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzékére módosítani”, valamint kiegészíteni a Natura 2000 hálózat részét képező helyrajzi számokkal.*
- elfogadja.**
- Szabályozási terven:
- *puffer terület jelölése*
 - *0103/31; 0116/11; 0181 hrsz. alatti ingatlanok saját használatú útként való jelölésének javítása*
 - *ex lege jelölés adatszolgáltatás alapján*
- Alátámasztó javaslatban:
- *törölni a védett forrást a Csunya erdőn részt*
 - *korrigálni a 0292/1 hrsz-ú ingatlanon az ökológiai folyosó jelölés*
- Az észrevételeket elfogadja.**
- *A Gödöllői dombvidék Tájvédelmi körzet területén lévő Má 3 %-os beépítésére, valamint a 0315/13 hrsz-ú ingatlan beépítési intenzitás növelését nem támogatja.*
- Az észrevételeket elfogadja.**
- Pest Megye Önkormányzat Főépítésze által tett észrevételeket Dokumentáció javítására vonatkozó észrevételek:
- *a., b., c., d. pontok területfelhasználás – TSZT-SZT – ellentmondásai.*
 - *e., f. pontok módosított szerkezeti terv 16/a szerepel 16/b helyett.*
 - *g., h. pontok a biológiai aktivitás számítására vonatkozó észrevétel.*
 - *pont erdő adatállományban nem szereplő erdő felülvizsgálati javaslata.*
 - *pont jogszabály ismertetés.*
 - *pont az egyeztetési eljárás közben tárgyalásos eljárás keretében történő változások.*

- pont a TSZT leírásában hiányzik a falusias lakóterület esetébe kötelező minimális közműellátás mértéke.
- pont a TSZT tervlapon nincs közmű elhelyezés, hírközlés terület. TSZT leírás javítandó.
- pont a 384/8 (...ház) Lk övezet javasolt Lf helyett.
- pont külterületi utakat is egységes jelöléssel szükséges ellátni.
- pont lakóterület-közkert határának szabályozási vonallal való elválasztása.
- pont építési övezetek szabályozási tervlapon szöveges ...
- r. pont tömb méretű építési övezet határ módosítás (észrevétel, nincs javaslat)

elfogadja.

- s. pont észrevételei, figyelem felhívás az építési jogok csökkentésének jogi következményeire
- t. pont egyes mezőgazdasági területekre állattartás és gazdálkodás építményeinek elhelyezése.
(A lakóterületek közelében, a kisebb telekterületű ingatlanok esetében történik).

nem fogadja el.

Indokolás: A beépítésre szánt területeken a beépítés mértékének változása nem jelent korlátozást. Az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó tiltás a lakóterületek közelében, a kisebb telekterületű ingatlanok esetében történik.

- Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata észrevételét
Nem támogatja a Pécel, Pesti út menti területek Gksz jelű (kereskedelmi, gazdasági és szolgáltató területek) területi besorolását a várható területre eső munkaerő forgalom és a levegő szennyezés káros hatásai miatt.

elfogadja.

A HÉSZ felülvizsgálat egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában megfogalmazott partnerségi véleményekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

1. a Vodafone Magyarország Zrt. észrevételét, mely szerint kifogást a tervezet ellen nem emel.
2. a Péceli Települési Értéktár Bizottság (Heltai Miklós elnök) észrevételeit
a Képviselő-testület **elfogadja.** (A rendelettervezetben a javításra vonatkozó észrevételeket figyelembe veszi)
3. Suller Melindának a Jézus Szíve Társaság képviselőjének észrevételét, mely szerint a szabályozási terven nincs átvezetve a Tóth Csaba földmérő által 3/2019 munkaszámon készített változási vázrajz,
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: Az illetékes földhivatal szolgáltatja a tervező részére az alaptérképet.
4. A Pécel Dojo SE a 0315/13 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó 40 %-os beépítésre tett javaslatát
a Képviselő-testület **elfogadja.**

A HÉSZ felülvizsgálat egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában megfogalmazott állampolgári véleményekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

1. Varmuzsa Péter - Kővári Imre - Tischler János
Pécel 3467/1-/25 hrsz.-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerint Lke-SZ/1 (kertvárosias lakóterületek) és Lk-SZ/1 (kisvárosias lakóterületek) övezet HÉSZ tervezet szerinti Má (mezőgazdasági) területként hasznosítására tett észrevételét
a Képviselő-testület **elfogadja.**
2. Papp László
Pécel, Pesti út északi oldalának tervezett Gksz-SZ/5 övezetre módosítására tett észrevételét
a Képviselő-testület **elfogadja.**

3. Laukó Ferenc, Tábornszki Katalin és Landberger-Laukó Tímea, Almásy Ferencné, valamint Kuszák Miklós kérését, hogy a 2017. november 29-én kötött településrendezési szerződésben szereplő 0132/79-84, 0132/86-94, 0132/102, 0132/104-105 0132/106, 0132/107, 0132/108, 0132/109 és 0132/110 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezeti besorolása ne változzon Má-1 övezetre,
a Képviselő-testület a telektömbre **elfogadja.**
4. Kuszák Miklós
- A mezőgazdasági területeken elhelyezhető építmények szabályozásával kapcsolatban tett javaslatát
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: A mezőgazdasági területeken a területnagysághoz köthető beépítés és lakófunkció kialakításának feltételei a településszerkezet. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet a kiterjedt területen gazdálkodóknak - a birtokközpontra vonatkozó előírások alkalmazásával - a gazdálkodásra szolgáló intenzív beépítés lehetőségét biztosítja. A mezőgazdasági területeken önálló lakófunkció kialakítása településszerkezeti és infrastruktúra ellátás szempontjából nem kívánatos. Az egyes területek művelési ág szerint „kivett” területek önmagukban nem indokolják azok beépíthetőségének biztosítását.
 - Az erdőterületekre vonatkozó kérését, hogy csak a tényleges erőterületek kapjanak erdő jelölést,
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: Az erdőnek fenntartott területek és azokon a tényleges mezőgazdasági művelési ág megjelölés nincs ellentmondásban (a területfelhasználás szempontjából a mezőgazdasági és az erdőterület beépítésre nem szánt terület).
 - Az Újtelep I. völgyre vonatkozó beépítési lehetőség változásával kapcsolatban tett észrevételét
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: A tervezetben területfelhasználás Kb-tt övezetkénti meghatározása azért szükséges, mert az ingatlanok országos ökológiai hálózat területén fekszenek, így lakóterületkénti meghatározása nem lehetséges.
 - A Pécel, külterület 0148/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó – településrendezési szerződésben tisztított szennyvíz szállítási lehetőség és a HÉSZ tervezett előírása közötti - ellentmondással kapcsolatban tett észrevételt
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: a korábban megkötött szerződésben foglalt tisztított szennyvíz szállítására a hatályos jogszabályok alapján nincs lehetőség (219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. §). A szakhatóság által engedélyezett technológiával kezelt szennyvíztisztítás nincs ellentétben a tisztított szennyvíz szállításának tilalmával.
(A szabályozás a tervezés során kiadott földhivatali térképre készült.)
 - A Pécel, külterület 0118/2 hrsz.-ú terület Má-1 övezetbe sorolására vonatkozó kérelmet
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: A terület Má besorolása a mezőgazdasági tevékenység folytatását nem akadályozza.
 - A Pécel, külterület 0132/10 – 0132/105 hrsz.-ú terület Má-1 övezetből Má-2 övezetbe sorolását
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: A 2017. évi településrendezési szerződésnek megfelelően a terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezetbe kerül vissza.
 - A HÉSZ tervezetének konkrét előírásaira tett észrevételek:
 - a 7. § (5) bekezdés – szövegjavítására tett javaslatot
a Képviselő-testület **elfogadja.**
 - a 14. § (4) bekezdés és a 24. § (10) bekezdés ellentmondására vonatkozó javaslatot
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: az OTÉK adta lehetőség a közterületre vezetés lehetőségétől szigorúbb előírás lehetséges (a felszíni vízkezelés problémái indokolják)

- a 30. § – 59. §-okra tett észrevételt a Rákos-patak mederterületekre vonatkozó, a zöldfelület és építmény elhelyezésére vonatkozó észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A 30. § (9) bekezdésének a lakóterületekre vonatkozó előírása (a patak kezelési sávja kivétel), az 59. § (3) bekezdés b) pontja a mezőgazdasági területekre vonatkozik, így nincs ellentmondás.

- a 30. § (35) bekezdés és a 33. § melléképítmények elhelyezhetőségére (jégverem, zöldségverem, trágyatároló) és állattartás építményeire tett észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A talaj szerkezetét, a talajvíz szennyezését befolyásoló építmények tiltása lakóterületen a telekméretek miatt tiltott. A 33. § nem az állattartásról, hanem az azt szolgáló építményekről rendelkezik.

- A 38. §-ra vonatkozóan tett észrevételt (törlésre kerül)

a Képviselő-testület **elfogadja.**

- a 46. §-ra tett észrevételt (állattartó épület, trágyatároló, komposztáló, ömlesztett anyag tároló tiltása);

a Képviselő testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A Gksz területeken településszerkezetben elfoglalt helye miatt állattartás, trágyatárolás környezeti hatásuk miatt nem kívánatos. (Az állattartást nem a HÉSZ szabályozza)

- Az 53. §-ra tett észrevételt (térképi és rendeleti ellentmondás)

a Képviselő-testület **elfogadja.**

- Az 59. §-ra vonatkozóan tett észrevételt (Má területek beépíthetőségére vonatkozóan)

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A külterületi, beépítésre nem szánt területek a sűrű beépítés lehetőségét megakadályozzák. A lakóterületeken a 30 %-os beépítés nem vethető össze a külterületeken lévő mezőgazdasági területek beépítésével, lakás célú hasznosításával.

- Az 59. § g) pontjára tett észrevételt („értelmetlen mondat”)

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az előírás a meghatározott művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken teszi lehetővé a művelési ágak megfelelő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezését.

- Az 59. § (6) bekezdésére – az Má-2 jelű területen a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezhetőségére tett észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az állattartás építményei az Má-2 jelű területek településszerkezetbe elfoglalt helye miatt nem indokoltak.

- a HÉSZ tervében egyes területek (Má-Má-1) meghatározása ugyanazon adottságú ingatlanok esetében való eltérésére tett észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az egyes övezetek meghatározásának határvonala az adottságok, előzmények alapján történt.

5. dr. Kuszák Róbert véleményét

- az általa tett felhívást a földkiadáskor kialakított 024/2 hrsz.-ú út önkormányzati tulajdonba vételére

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A tulajdonrendezés nem a HÉSZ feladata. Az út szélességének meghatározása a kialakítandó utakra vonatkozik.

- a mezőgazdasági területekre elhelyezhető építmények elhelyezhetőségére vonatkozó felvetését

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági területeket az övezet, a telekméret függvényében a HÉSZ szabályozza (a „lakótömb -kiszolgáló helyiség” kifejezés nem értelmezhető)

- a Maglódai úton lévő, 22 kV-os elektromos vezeték nyomvonala ábrázolásának felülvizsgálatával kapcsolatban

a Képviselő-testület **elfogadja.**

6. A Mol-Bau Kft. képviseletében Molnár Szabolcs ügyvezető, valamint a ROL-Ma Bau Kft. képviseletében Szabó Roland ügyvezető észrevételét, a tulajdonukban álló Pécel, Termál utca 4084/24-28, 4084/37-38, 4084/43-52, 4084/55-74, 4084/195 és 4084/198 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban
a Képviselő-testület **elfogadja**. (A véleményezési anyagban már javításra került.)
7. Hege Imre és Sebők Gábor véleményét, mely szerint a 2017. évben Pécel Város Önkormányzatával kötött településrendezési szerződésben foglaltakra hivatkozva kéri, hogy a 0131 hrsz.-ú telektömbre vonatkozóan a tervezett szabályozásban legyen feltüntetve, hogy a telkek belterületbe vonásra tervezett területek,
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: Az adott terület belterületbe vonási eljárása a településrendezési eszközben már beépítésre szánt terület esetében nem igényel jelzést, mert a belterületbe vonás eljárása ettől függetlenül, az egyéb feltételek teljesülése - pl. az önkormányzattal kötött szerződés - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint történhet.
8. Podmaniczki Józsefnek,
a Pécel 1705/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti besorolására tett észrevételét (hatályos HÉSZ szerint Vt övezetben van az ingatlan)
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A hatályos szerkezeti terven is Zkk övezetben van a telek egy része.
9. Kiss Miklós - Mikesné Kiss Tünde - Kiss László – Kuszák Miklós - dr. Kuszák Róbert
a Fáy tanya mellett elhelyezkedő 075/25, 075/26, 075/27, 075/28, valamint 075/29 hrsz.-ú területeknek a jelenleg hatályos Má (mezőgazdasági) övezet átsorolására vonatkozó kérelmét Má-2 övezetre
a Képviselő-testület **elfogadja**.
10. Komlóssy Tibornak
a Pécel, külterület 0313/8 hrsz.-ú ingatlan Má (mezőgazdasági területek) övezetből Má-2 övezetbe sorolási kérelmét
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
11. Bánhidi-Ray Petrának
a Pécel, 2297/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Lf-O/2 övezet Vi-SZ/1/1 övezetre módosításának törlési kérelmét
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A település intézményi ellátásának jövőbeni lehetőségét a Vi övezet tudja biztosítani. Az Önkormányzat az elővásárlási jogának rögzítését kezdeményezi.
12. Szabó Jenő
– lakóövezetben az új épületeknél előírt 5 m² tárolóra
– hátsó kert 3,0 méter nem beépíthető méretére
– kocsibeállással kapcsolatos előírásokra
vonatkozó felvetéseit
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A lakásokhoz tartozó tárolás igényének kielégítését az OTÉK előírja. Azok méretét az ingatlanok jellemző használata határozza meg. Az említett 3,0 m távolság a gépkocsi lehajtó és nem a beálló kialakítására vonatkozik.
13. Schmidt Gábor
a Várhegy területének a HÉSZ módosítása során lakóterületből mezőgazdasági területbe sorolására tett észrevételét, valamint a belterületbe vonás folyamatának befejezésére tett felvetését
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A hatályos HÉSZ és a tervezett módosítás a területet Lke-SZ/2 övezetként jelöli. A belterületbe vonás a helyi építési szabályzattól független eljárási folyamat.

14. Frankó Pál, Mózer Tamás, Borbás Katalin Orsolya, Terecskei Tibor, Bencze Judit Mária és az Újtelep ingatlan tulajdonosok
- a területre vonatkozó hasznosítás, övezeti besorolás és területfejlesztéssel kapcsolatos véleményét
- a Képviselő-testület **elfogadja a lakó rendeltetés szabályozásával.**
- az I. Völgy területének övezet változására Ktt-SZ/1övezetből Má-2 övezetbe sorolása a vállalkozás székhelyének elhelyezésére vonatkozó észrevételét
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A HÉSZ hatályos és tervezett területfelhasználása szerint Má-2 övezetben csak a mezőgazdasági tevékenységhez – telek méretéhez kötötten – kapcsolódó építmény helyezhető el.
15. Viszlóczki Gergő, Tóth Dániel és Tóth Sándor által
- a mezőgazdasági területek ingatlanainak legkisebb beépíthető méretének növelésére tett észrevételt
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A kialakult telekszerkezet és a tulajdoni igények okán a beépítés szintjének növelése nem célja az Önkormányzatnak. A mezőgazdasági területeken, Má övezetben 5 hektár, Má-1 övezetben a telek területétől, művelési ágától függően kerül meghatározásra a beépítés lehetséges mértéke és funkciója.
16. Hegyi Gyöngyvér
- Pécel, 04/70 és 04/71 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolására tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerinti övezeti besorolása változatlan marad az államigazgatási egyeztetés alapján.
17. Berbekucz Brigitta által
- konténerház, mobilház elhelyezésére vonatkozó HÉSZ előírás kiegészítésére tett javaslatot
- a Képviselő testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: Az általános előírásokban már szerepel erre vonatkozó előírás.
- kerítés kialakítására tett javaslatot
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A kerítések kialakítását a településkép védelméről szóló rendeletben lehet meghatározni.
- az I-II. völgy Má-tt övezetből Má-2 övezetbe sorolása – állattartás lehetőségével kapcsolatos javaslatát
- a Képviselő-testület **elfogadja.**
- telekalakításra, telekegyeztetésre vonatkozó észrevételt
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A telekegyesítés esetén, ha a létrejövő telek mérete nem éri el az övezetben előírt legkisebb megengedett méretet, akkor is létrejöhet a telekegyesítés, mert kedvezőbb telekméret alakul ki.
- a mezőgazdasági területen a HÉSZ 500 m²-es gazdasági épületek méretkorlátjának felülvizsgálatára tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A táj, településszerkezet és településkép védelme érdekében a túlzott méretű építmények nem javasoltak.
- a birtokközpontokra vonatkozó előírásokra tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: Az OTÉK a birtokközpont kialakításának feltételeit rögzíti.
- a mezőgazdasági területeken több lakás elhelyezésére tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági területeken a gazdálkodás működéséhez szükséges lakhatás célját szolgáló előírás a lakóépületek elhelyezését a jellemzően külterületi részekben szabályozza, az úthálózat, az infrastruktúra adottságainak megfelelően.

18. Papp Rebeka

a Pécel, Pesti út 1424 hrsz.-ú telekre vonatkozó övezeti besorolására tett észrevételét
a Képviselő-testület **elfogadja**.

Pécel Város Önkormányzatának az Erzsébet sétány közben feltüntetett tervezett szabályozási vonal törlésére tett javaslatát a Képviselő-testület **elfogadja**.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntés dokumentálását és közzétételét követően a HÉSZ felülvizsgálatával kapcsolatos anyagokat, dokumentumokat végső szakmai véleményezésre, a záró szakmai vélemény kialakításához küldje meg a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 22.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző