



**Nyilvános ülésen tárgyalandó.**

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség, a rendelet-alkotási javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.**

**Név szerinti szavazást nem igényel.**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület 2025. február 27-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület a 48/2024. (II. 28.), és az ezt módosító 182/2024. (VI. 27.) Kt. határozataival (2., 3. melléklet) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, valamint arról, hogy a tervezet egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) szerinti egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le.

A döntés alapján a tanulmányterv elkészült. A TTr. alapján az előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra került, a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a tervezettel kapcsolatban a környezeti értékelés kidolgozását 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.

A Képviselő-testület a 206/2024. (VII. 25.) Kt. határozattal a partnerségi egyeztetést lezárta (4. melléklet). A döntés figyelembevételével a polgármester kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél. A záró véleményezési szakasz lefolytatásra került, az állami főépítész PE/AF/00269-29/2024. ügyiratszámom, 2024. december 18. napján kiadta a jóváhagyást támogató záró szakmai véleményét. (5. melléklet)

A mellékelt dokumentáció a képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített – a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására vonatkozó határozati javaslat és rendeletalkotási javaslat, amely tartalmazza a tervezethez kapcsolódó minden iratot és az illetékes állami főépítész záró szakmai véleményét.

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 jogellenes állapot megszűnik.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy nem módosul a hatályos szabályozás és megmarad a jogellenes állapot, illetve meghíúsul a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség.

#### 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.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán az alábbi határozati javaslatot és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következő döntést hozza:

1. A Képviselő-testület az érintett 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) az 1. számú melléklet 1. pontja szerinti leírásnak, valamint a jelen határozat 2. számú melléklet szerinti TSZT 4. módosítása keretében a településszerkezeti terv ábrázolt módosításainak megfelelően egységes szerkezetben a „módosítással érintett terület” lehatárolással érintett területre vonatkozóan. A 2. melléklet szerinti TSZT jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal ábrázolandók.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.
3. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2025. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul.
4. A Képviselő-testület a biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében megállapítja, hogy új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, ezért nem teszi szükségessé a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
5. Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 192/2022.(VI.30.) Képviselő-testületi határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdésének és a TTr. 72. § rendelkezései szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), azok hatálybalépésének napján történő közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról, illetve elérhetőségéről.
7. Jelen határozat, az 1. mellékletét képező Településszerkezeti tervi leírás, és a 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap 2025. március 4. napján lép hatályba.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal



## 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.

Pécel, 2025. február 19.



dr. Kővári Alexandra  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. rendelettervezet
2. a 48/2024.(II. 28.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
3. a 182/2024. (VI. 27.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
4. a 206/2024. (VII. 25.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
5. az állami főépítész záró szakmai véleménye
6. településszerkezeti terv leírás (egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)
7. településszerkezeti terv (TSZT egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



Veszei-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 az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. részéről Makkai Krisztina tervezőt kívánom meghívni.

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (III. 3.) önkormányzati rendelete****a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatának egységes szerkezetben való szabályozása, valamint egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében a következő rendeletet alkotja.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint - figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezésekre - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárásban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, továbbá az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lk-Z/12 építési övezetekben:

- a) a 36. §-tól eltérően különállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető;
- b) az építési övezet területén melléképület elhelyezhető;
- c) az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el;
- d) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal;
- e) a Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhetők el a 36. §-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.
- f) különálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek számít, amelynek a közterületre merőleges oldal határának hossza kisebb, mint 40 méter;
- g) a 30. § és a 32. § előírásaitól eltérően:
  - ga) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet;
  - gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők;



- gc)* a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsú és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet;
- gd)* amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén legfeljebb 3,5 méterrel módosítható;
- ge)* különálló melléképület legnagyobb épületmagassága a 30. § (20) bekezdés előírásától eltérően legfeljebb 6,5 méter lehet.”

## 2. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a SZT-C5 és SZT-C6, jelű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.

(2) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

## 3. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

## 4. §

Ez a rendelet 2025. március 4-én lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (III. 3.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ\_1\_melleklet\_teljes\_eloterjesztesi\_M6\_0219\_egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



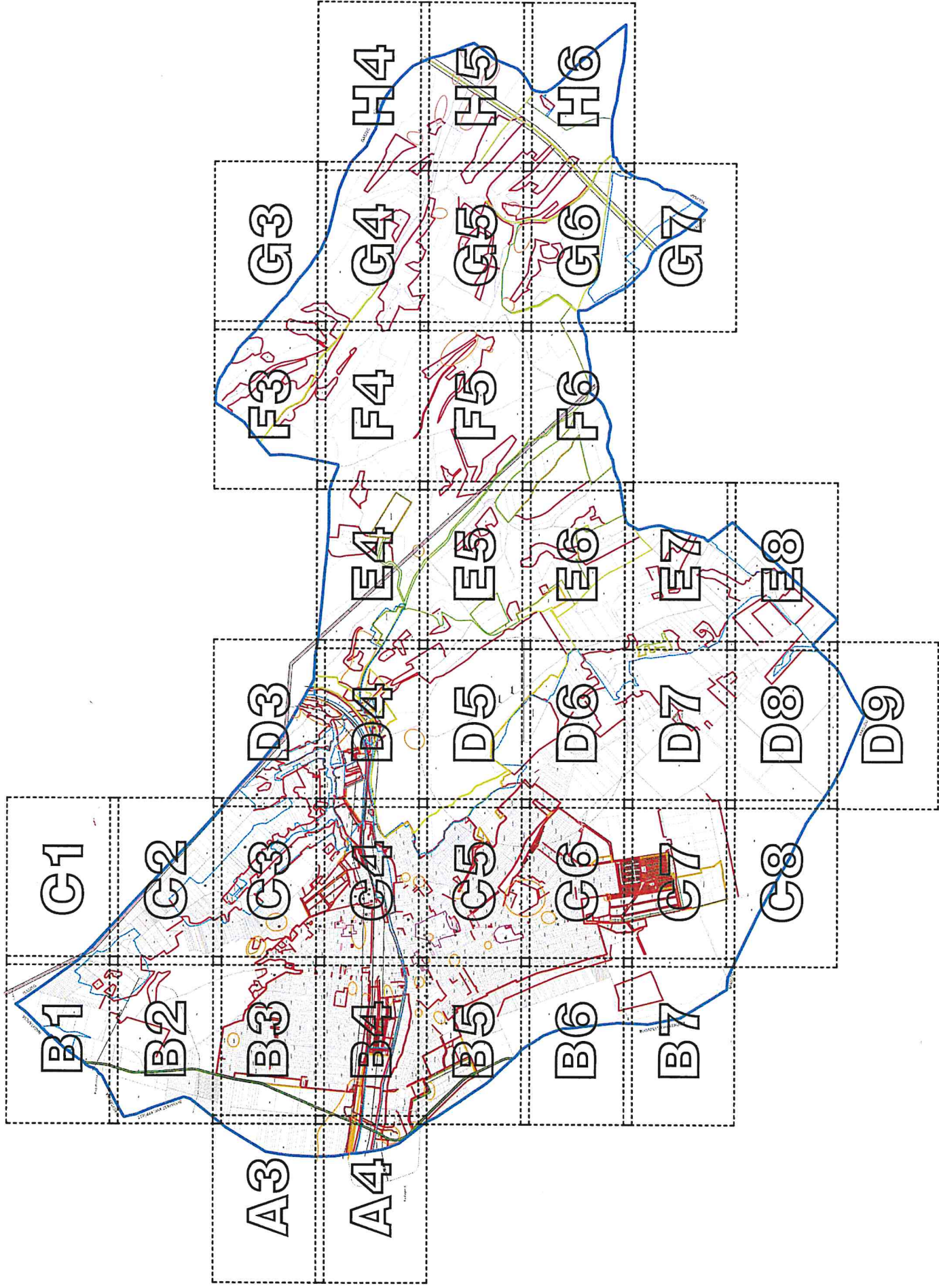
# PÉCEL

VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERVE

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























|  |   |   |                 |
|--|---|---|-----------------|
| Megjebbi:  |   | <b>Pécel Város Önkormányzata</b>  |                 |
| Készítette:  |   | <b>PESTTERV Kft.</b>  |                 |
| Tervlap címe:  |   | <b>Szabályozási terv</b>  |                 |
| Tervlap száma:   | <b>SZT</b>                                  | Dátum:  | 2022. június hó |
| Méretarány, méretelék:   |   |   |                 |
| <b>Megjegyzés:</b><br>A tervlap alapdokumentum az állam által megjelölt területen a szabályozás céljából készült.<br>Csak a szabályozás céljából készült.<br>A tervlap által megjelölt területre vonatkozó szabályozás a területen lévő ingatlanok tulajdonosait érinti.<br>A területen lévő ingatlanok tulajdonosait értesítjük a szabályozásról. |   |   |                 |
| Helysége:  |   | <b>PESTTERV</b><br>Pestterv Kft., 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.<br>Tel: (06-1)267-5000, 267-7079<br>E-mail: pestterv@pestterv.hu<br>Honlap: www.pestterv.hu |                 |
| Szakágazat:  | Közreműködők:                               | Aláírás:  |                 |
| Projekt vezető:  | PIRÁSA KÖZTÉR É. V.                         |   |                 |
| Teljesítésrendező:   | MAKKA KÖZTÉR É. V. T/1 01-821               |   |                 |
| Környezet- és tájtervezés:   | PIRÁSA KÖZTÉR É. V. T/1 01-818, TK 01-3189, |   |                 |
| Green A Kft.   | Rohrer Ádám 01-317 TK                       |   |                 |
| Kidolgozó tervező:   | Kidolgozó Kft.                              |   |                 |
| Készítő tervező:   | Ilveszt Zoltán (IV. TK. T/1, 01-2418)       |   |                 |
| Kész. Kft.   | Ilveszt Zoltán (IV. TK. T/1, 01-2418)       |   |                 |
| Térinformatikai felülvizsgálat:  | Gyertya Bontás                              |   |                 |
| Ugyvezető igazgató:  | Schuchmann Károly                           |   |                 |



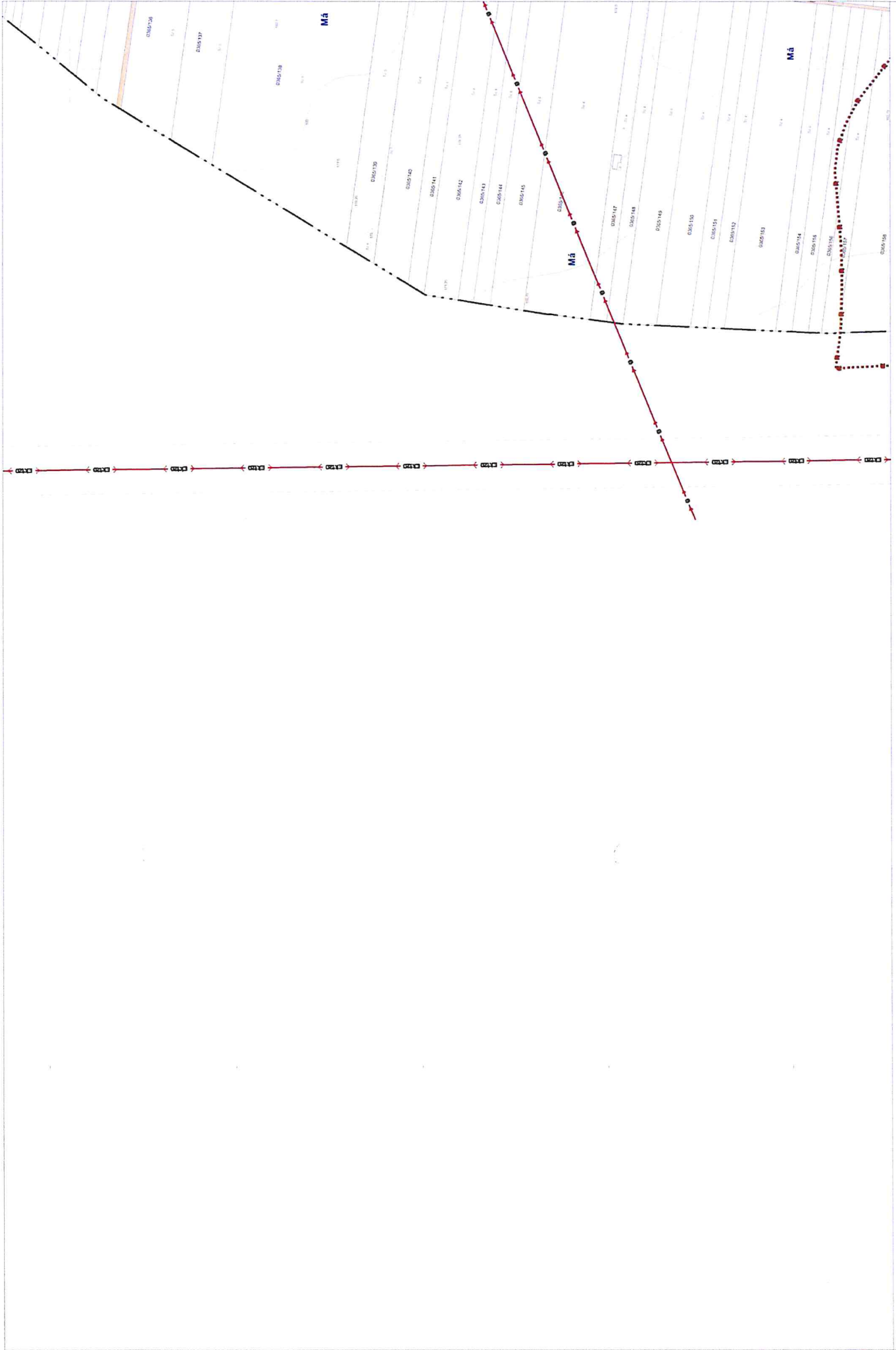


# JELMAGYARÁZAT

| A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI  |   |
|---|---|
|    | szabályozási vonal  |
|    | szabályozási szélesség  |
| <b>Lke-SZ/1</b>   | Építési övezet, övezeti jele  |
|    | Építési övezet, övezeti határa  |
| A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI   |   |
|    | Építési hely  |
|    | teltek bo nem építhető része (főzárterület céljára fenntartott terület) |
|    | Kötelező megismerendő jel   |
|    | távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület         |
|    | általános építményelhelyezési sáv                                       |
|    | egyedi építmény   |
| EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK   |   |
|    | grazdógút   |
|    | kerékpárút  |
|    | köztáplálás tömegközlekedés   |
| VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG  |   |
|  | Régészeti előhely 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                             |
|  | Tájképvédési körzeti határa (fokozottan védett terület)                 |

|    | Tájképvédési terület határa  |
|---|--|
|    | Országos ökológiai hálózat magterületi határa                            |
|    | Országos ökológiai hálózat ökológiai folyósó határa                      |
|    | Országos ökológiai hálózat pufferterrület határa                         |
|    | Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi jelöltek jele |
|    | 22 kV-os elektromos távvezeték   |
|    | 120 kV-os elektromos távvezeték  |
|    | 400 kV-os elektromos távvezeték  |
|    | Nagynyomású fűtőgáz szállítóvezeték                                      |
|    | Csajvezeték  |
|    | vízminőségvédelmi terület határa   |
|    | Védősáv, védőterület   |
| EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK  |  |
|    | Budítkezési kötelezettségű terület határa                                |
| TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK  |  |
|    | hatályos szabályozás által nem érintett terület                          |
|    | Meglévő beltérihatár   |
|   | Megtartandó fűcsoport  |
|  | meglévő és tervezett közlekedési célú út terület                         |
|  | közforgalom elől elzárított és el nem zárt magánutak                     |
|  | saját használatú utak  |
| BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK  |  |
|  | Kivárosias lakóterület   |
|  | Kertvárosias lakóterület   |
|  | Falusias lakóterület   |

| Vi                             | Településközpont vegyes terület                       |
|--------------------------------|---|
| Vi                             | Intézményterület                                      |
| GksZ                           | Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület            |
| Uh                             | Hévírési házassági terület                            |
| Kou                            | Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület    |
| Knu                            | Mezőgazdasági üzemi terület                           |
| Kro                            | Rekreációs terület                                    |
| Klt                            | Tájékoztató jellegű terület                           |
| BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK |   |
| KOu                            | Köztéri közlekedési terület                           |
| KOk                            | Köztáplálás közlekedési terület                       |
| Ztk                            | Közkert terület                                       |
| Zkp                            | Közpark terület                                       |
| Ev                             | Védelmi erdőterület                                   |
| Eg                             | Gazdasági erdőterület                                 |
| Ek                             | Közlési erdőterület                                   |
| Ma                             | Általános mezőgazdasági terület                       |
| V                              | Vízgazdálkodási terület                               |
| Kb-hon                         | Honvédelmi terület                                    |
| Kb-hull / Kb-sz                | Hulladékkezelő, -lerakó, szennyvíztisztító terület    |
| Kb-T                           | Tervező terület                                       |
| Kbt                            | Beeplítésre nem szánt tájképi jel. tanyás terület     |
| Kb-km                          | Beeplítésre nem szánt közmű terület                   |
| Kb-ro                          | Beeplítésre nem szánt rekreációs terület              |
| Kb-REU                         | Beeplítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület |
| Kb-kert                        | Beeplítésre nem szánt kiskertes terület               |







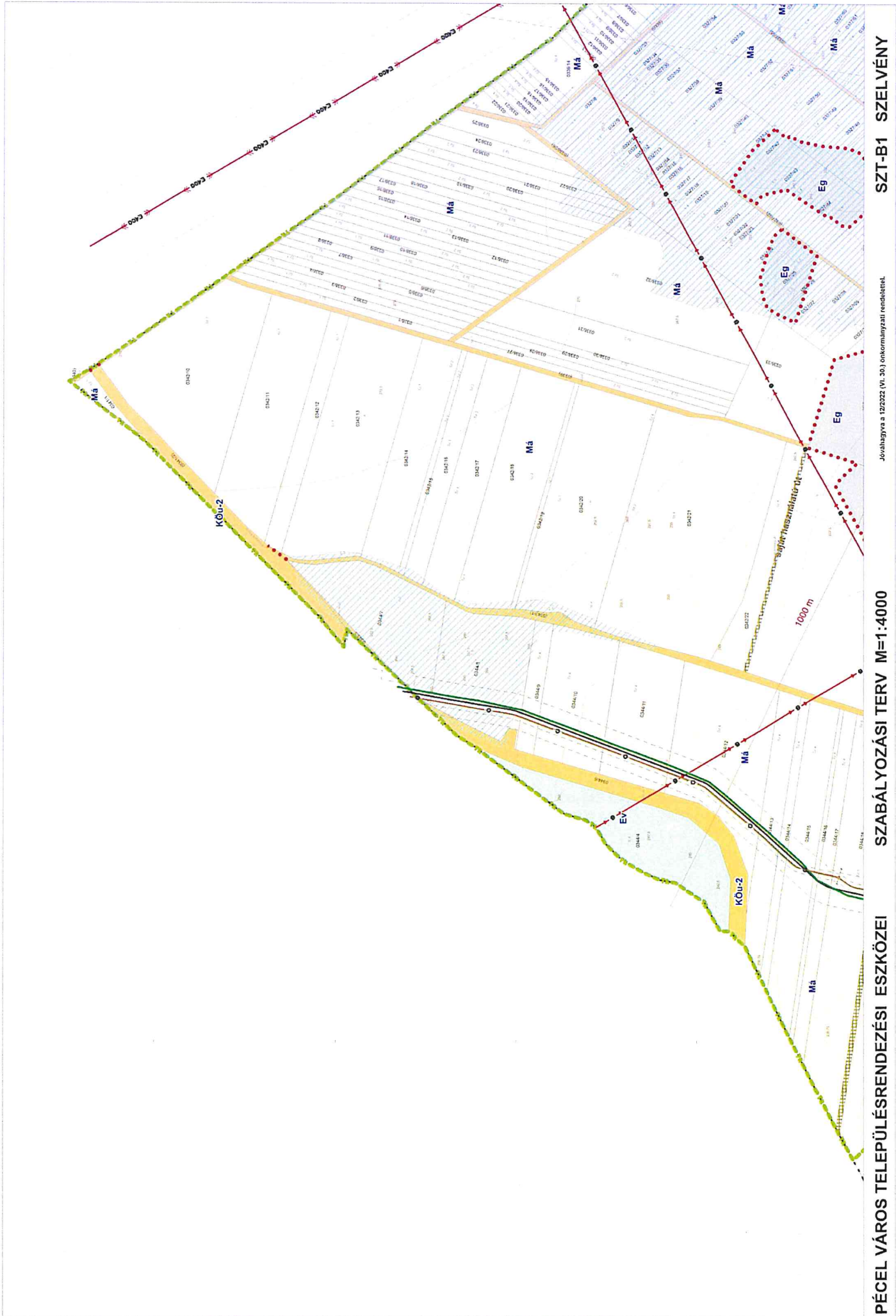
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.  
 Utólag módosította: 15/2023 (VI. 1.) önk. rendelet.  
 Hatályos: 2023. június 2. napjától.

SBABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

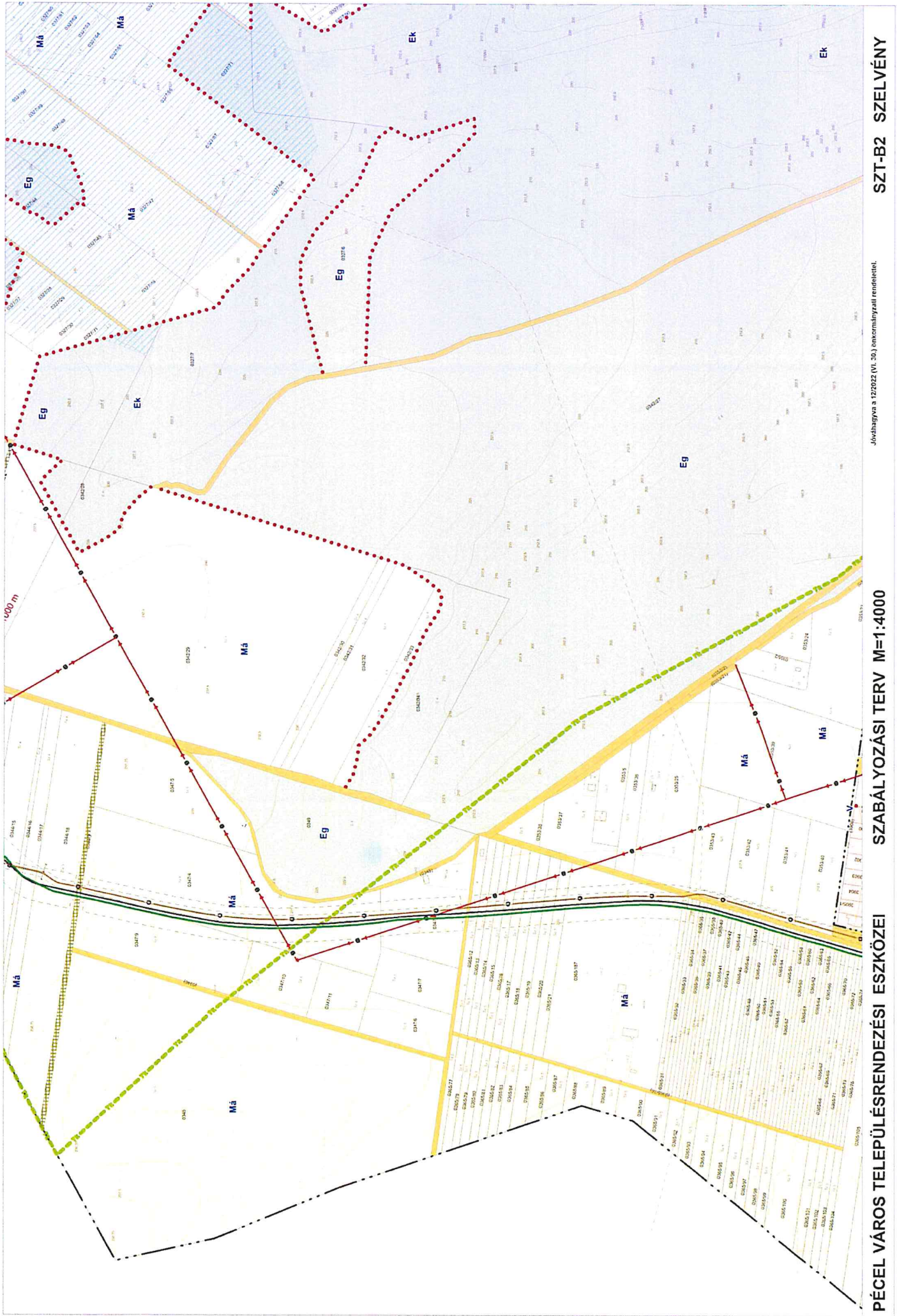
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZT-A4

SZELVÉNY



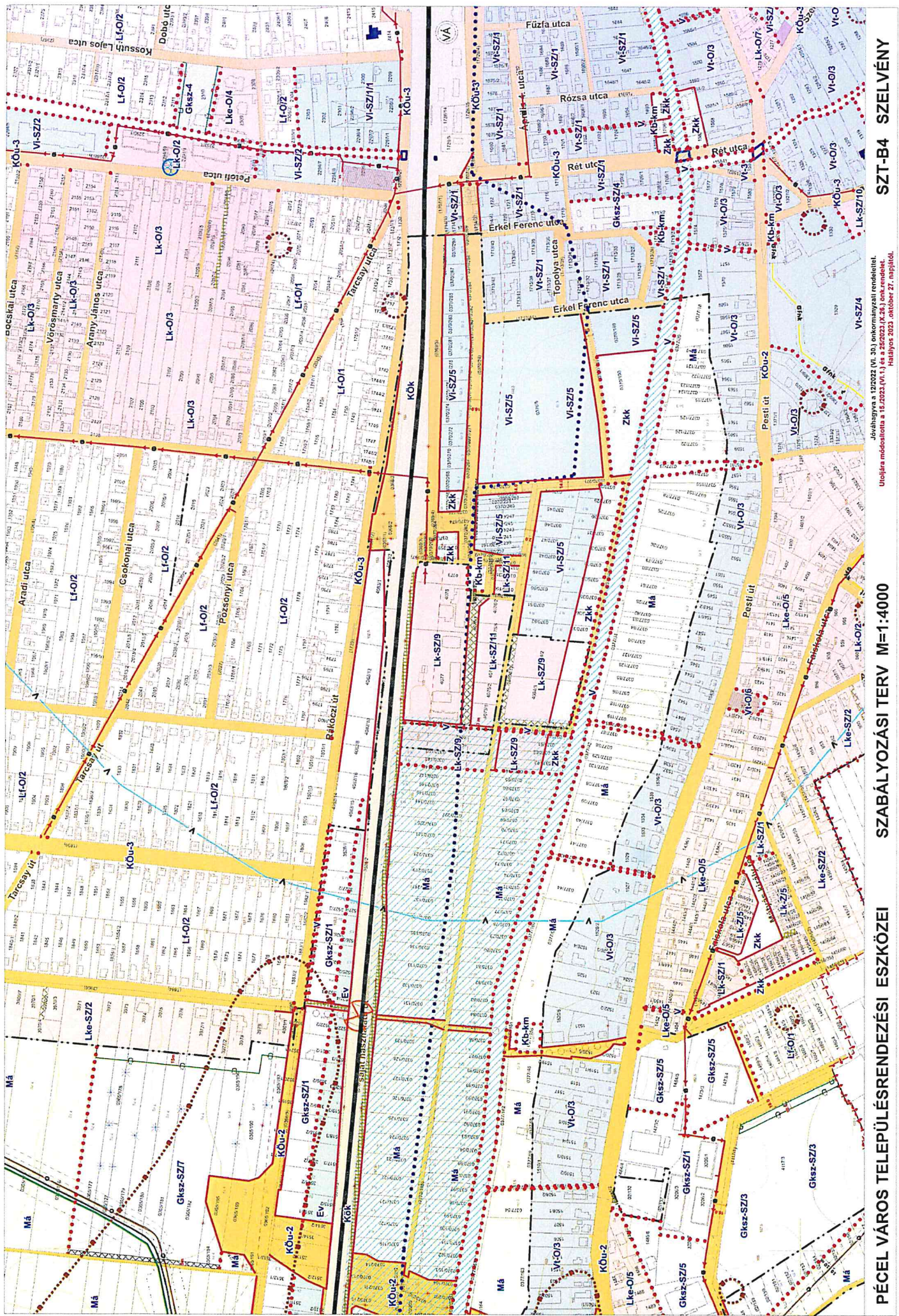












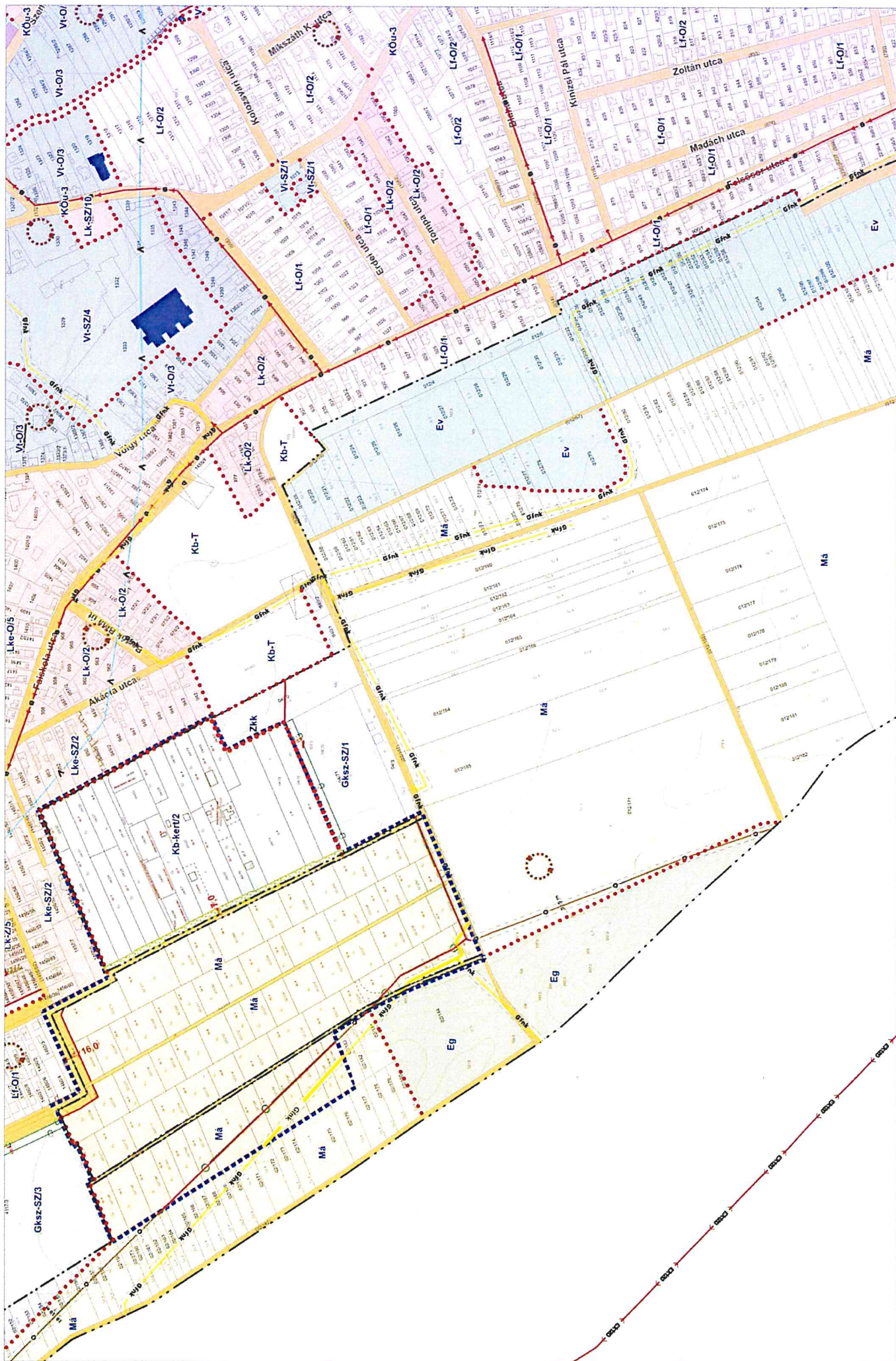
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendszellett.  
 Utólagos módosítva a 15/2023 (VI.1.) és a 24/2023 (VI.30.) önk. rendeletek.  
 Hatályos 2023. október 27. napjától.

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

SZTI-B4 SZELVÉNY





Jövőkép a 12/2022 (VI.30.) önkormányzati  
 ülésen módosított: 22025. (II.17.) önk. rendelet.  
 Hatályos 2025. március 18. napjától.





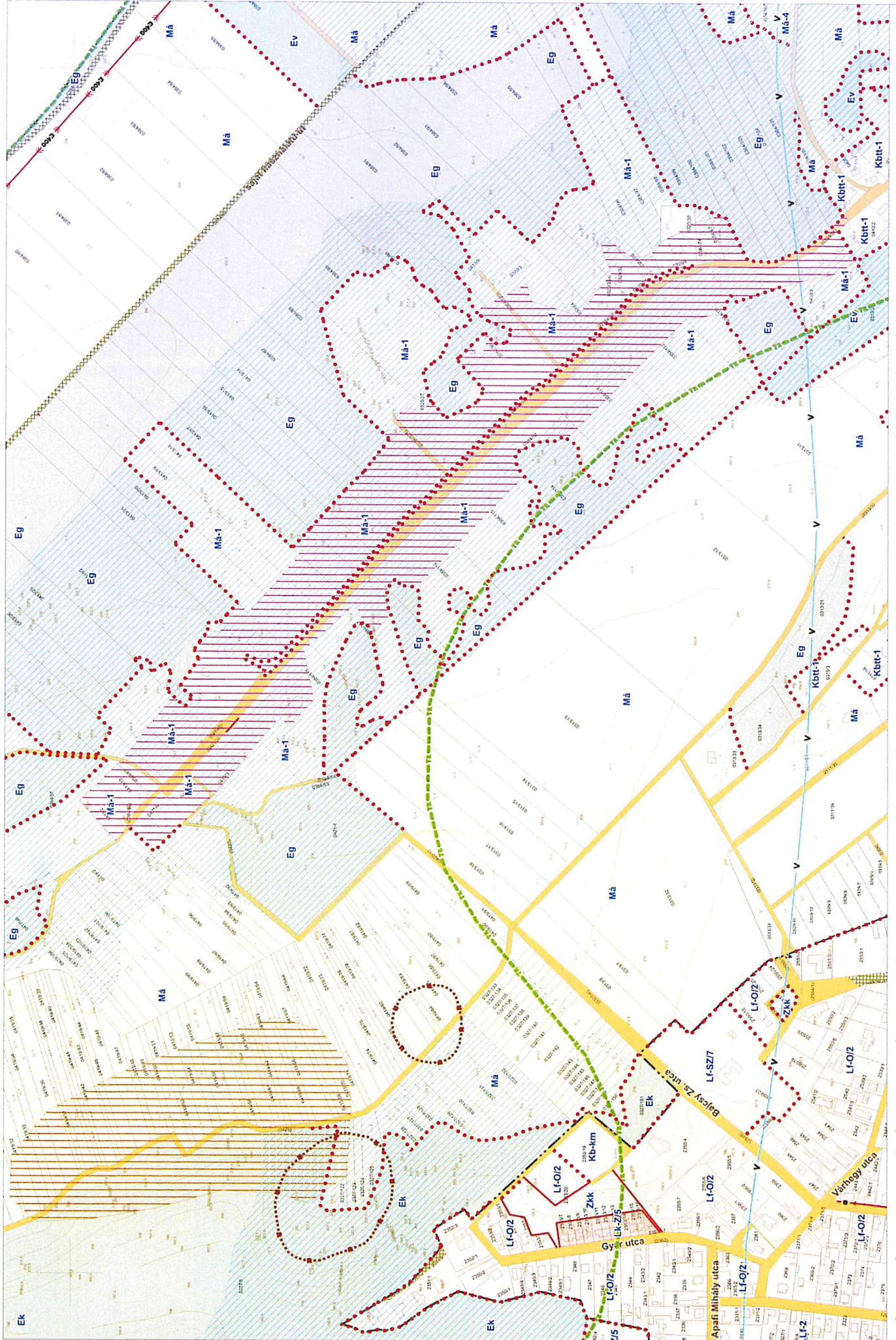




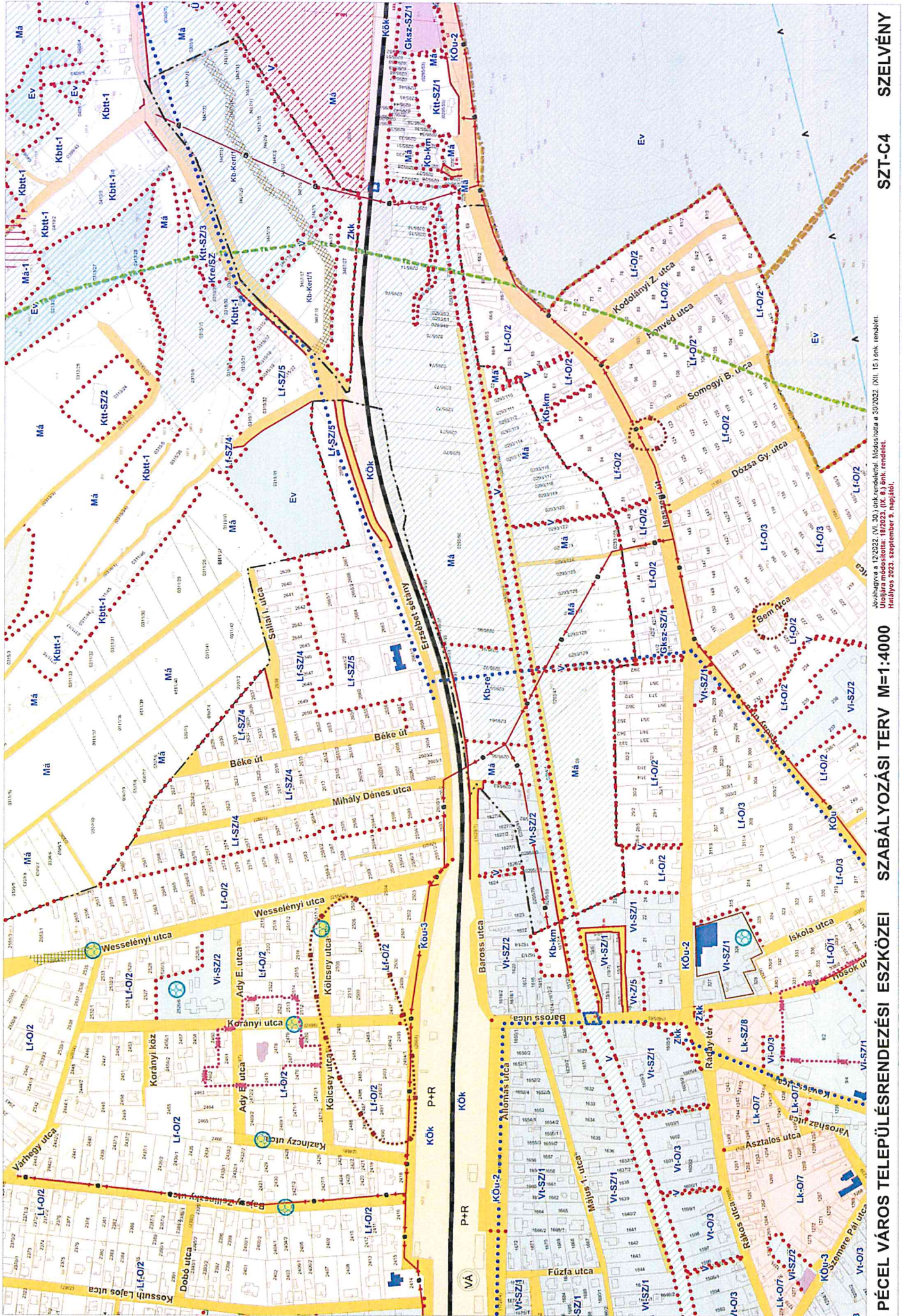










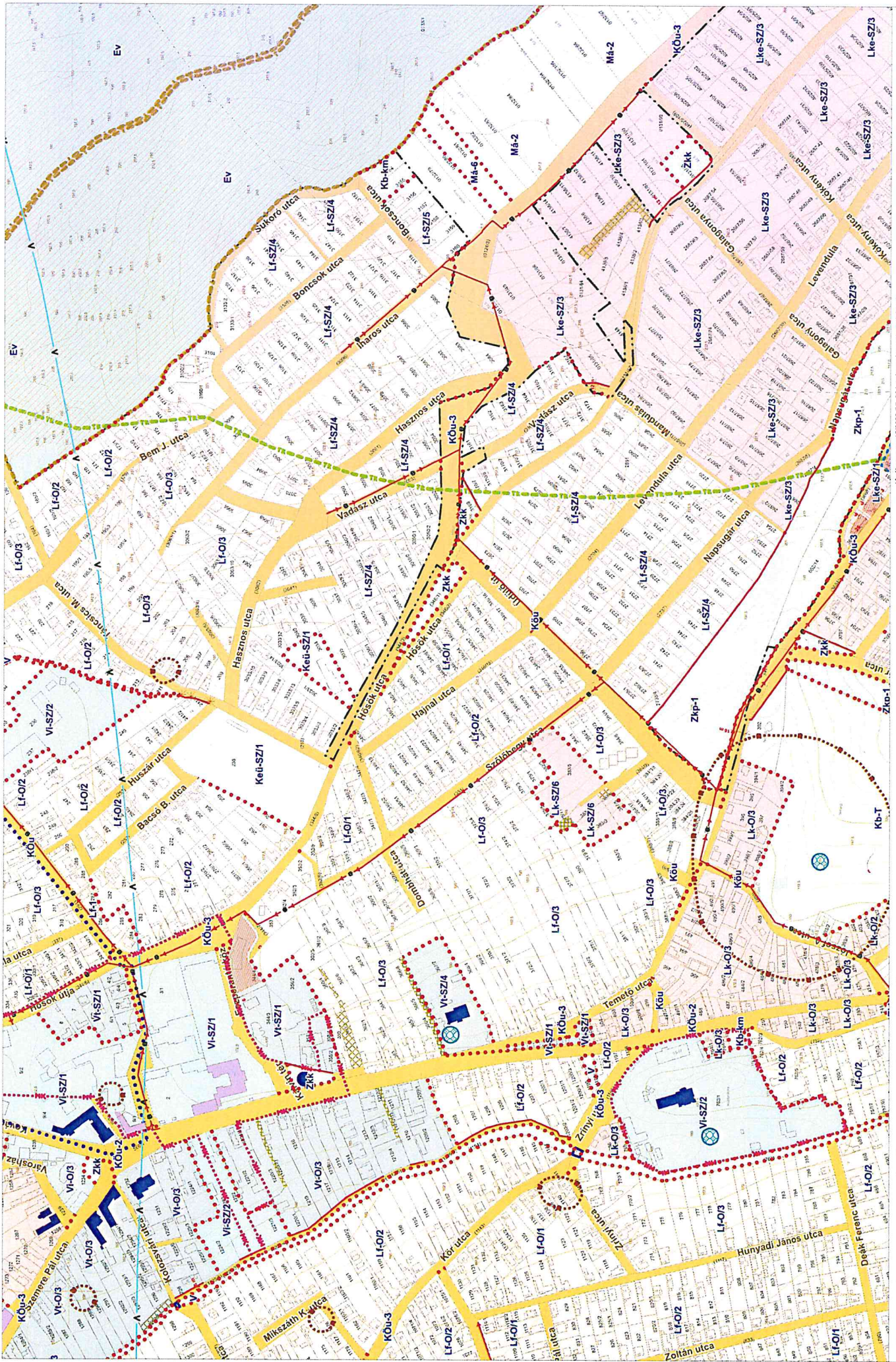


Jelölés a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati határozat alapján a 30/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozattal módosított 12/2017. (VI. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott 12/2017. (VI. 23.) önkormányzati határozat alapján.

12/2022. (VI. 30.) önkormányzati határozat alapján a 30/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozattal módosított 12/2017. (VI. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott 12/2017. (VI. 23.) önkormányzati határozat alapján.

12/2022. (VI. 30.) önkormányzati határozat alapján a 30/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozattal módosított 12/2017. (VI. 23.) önkormányzati határozattal elfogadott 12/2017. (VI. 23.) önkormányzati határozat alapján.



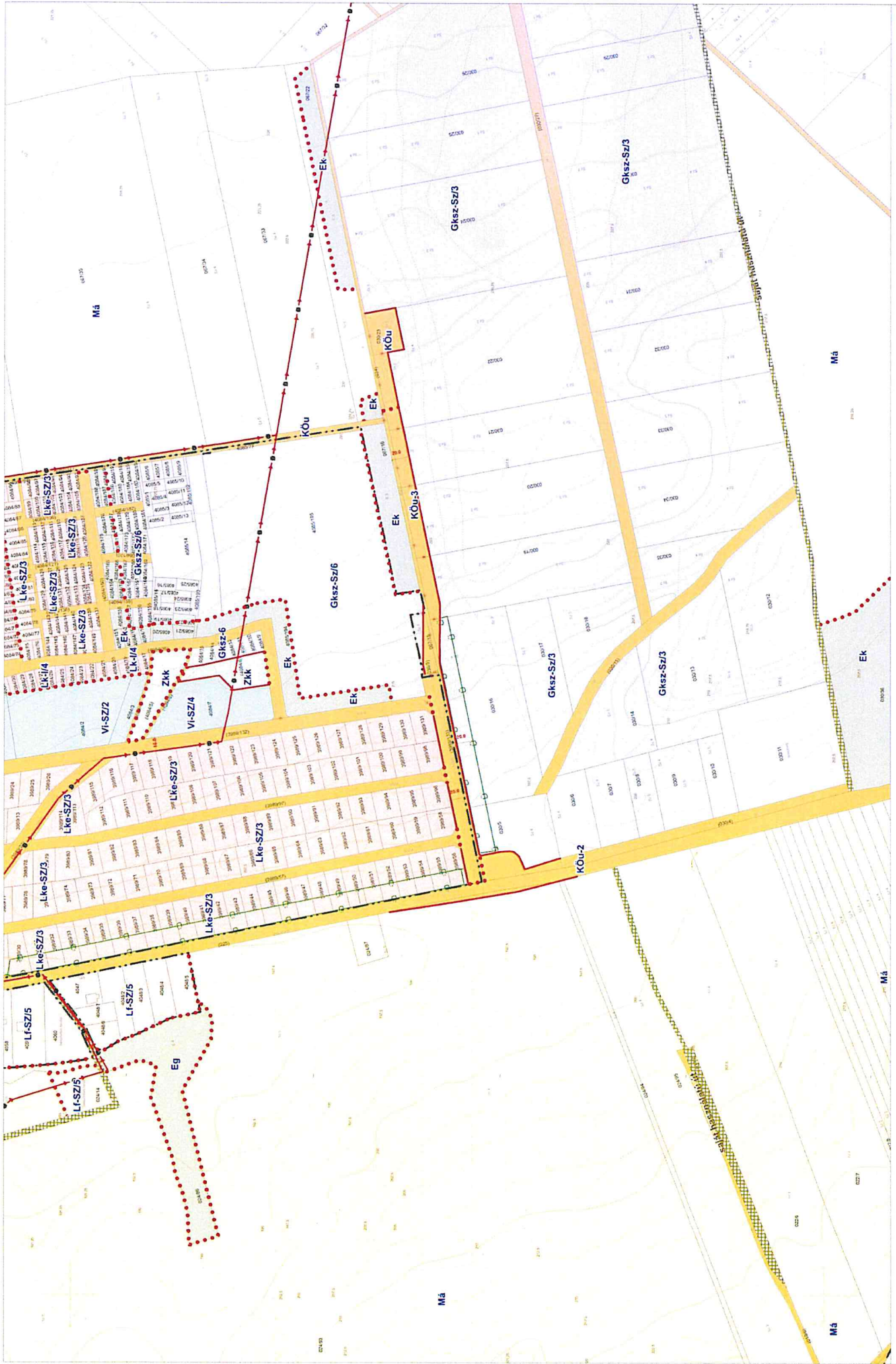


Jóváhagyva a 1202/2022 (VI.30.) önkormányzati rendelettel.  
 Újabbra módosította a .../2025 (...) önk. rendelet  
 Hatályos 2025. március 4-től.



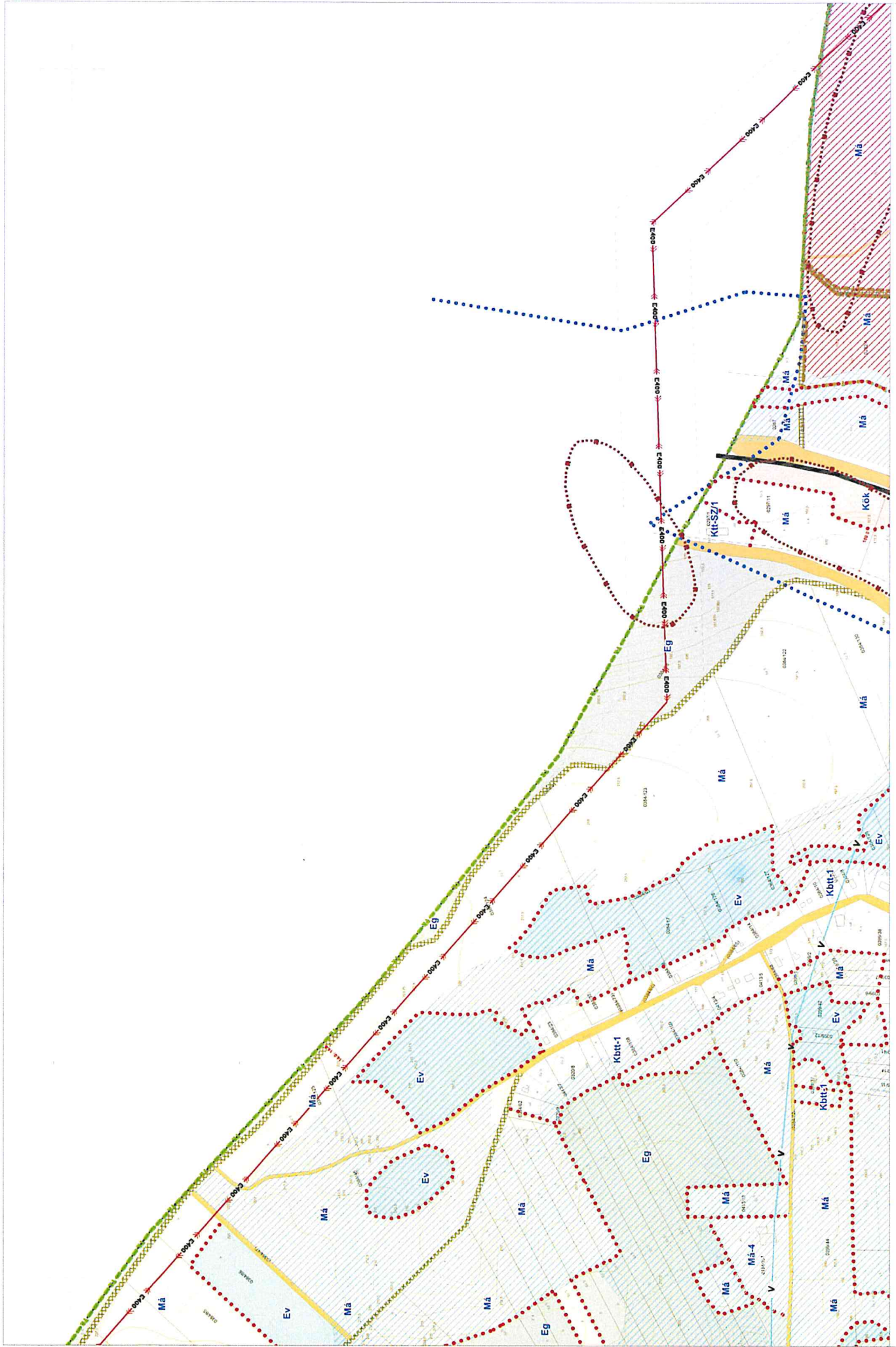




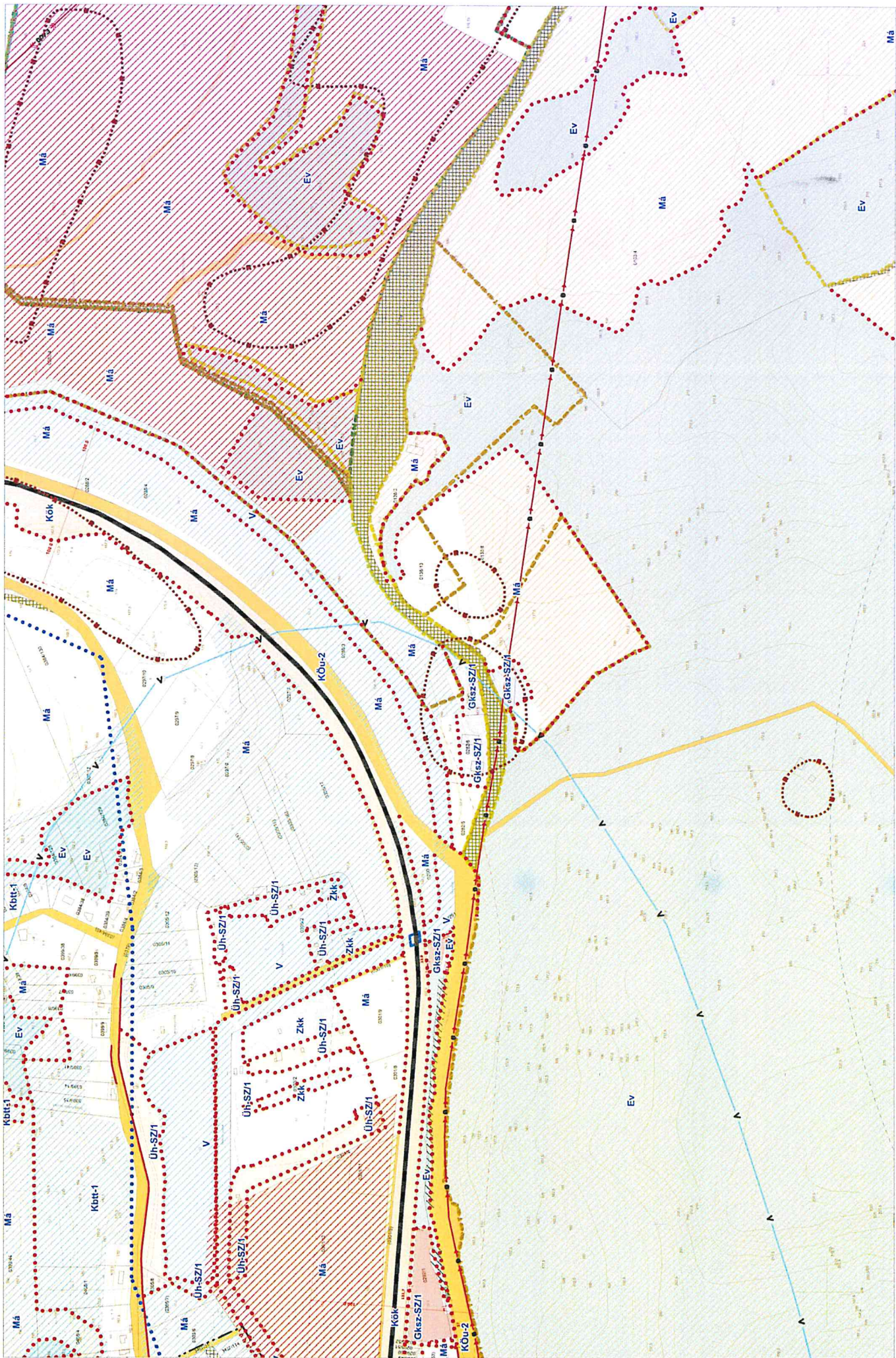








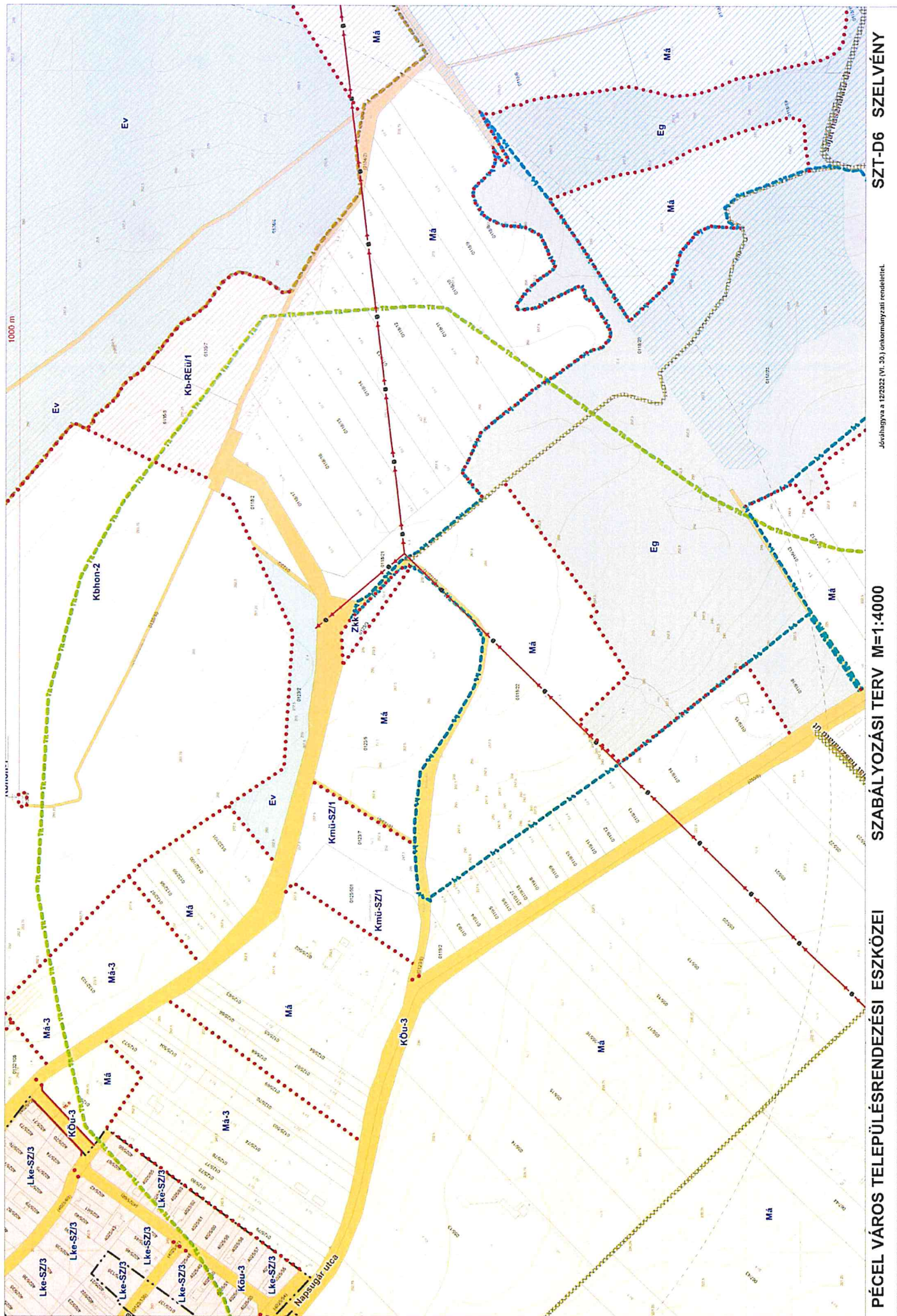




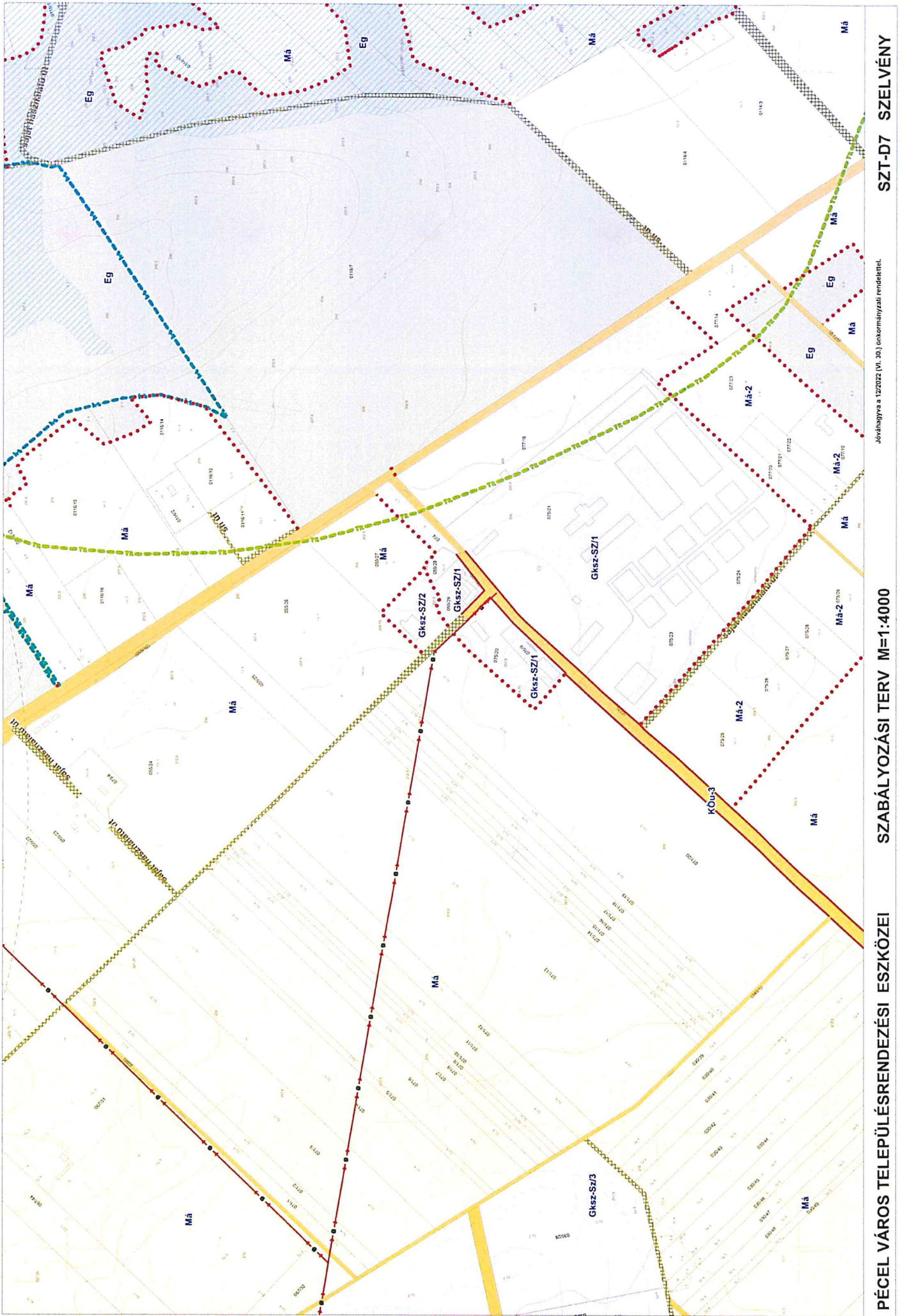






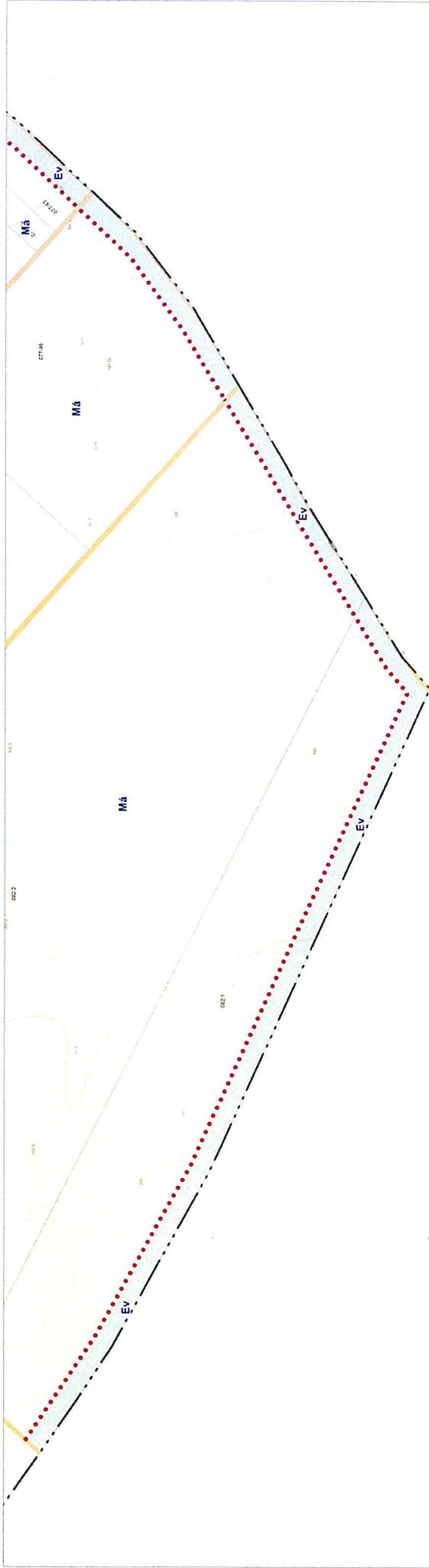




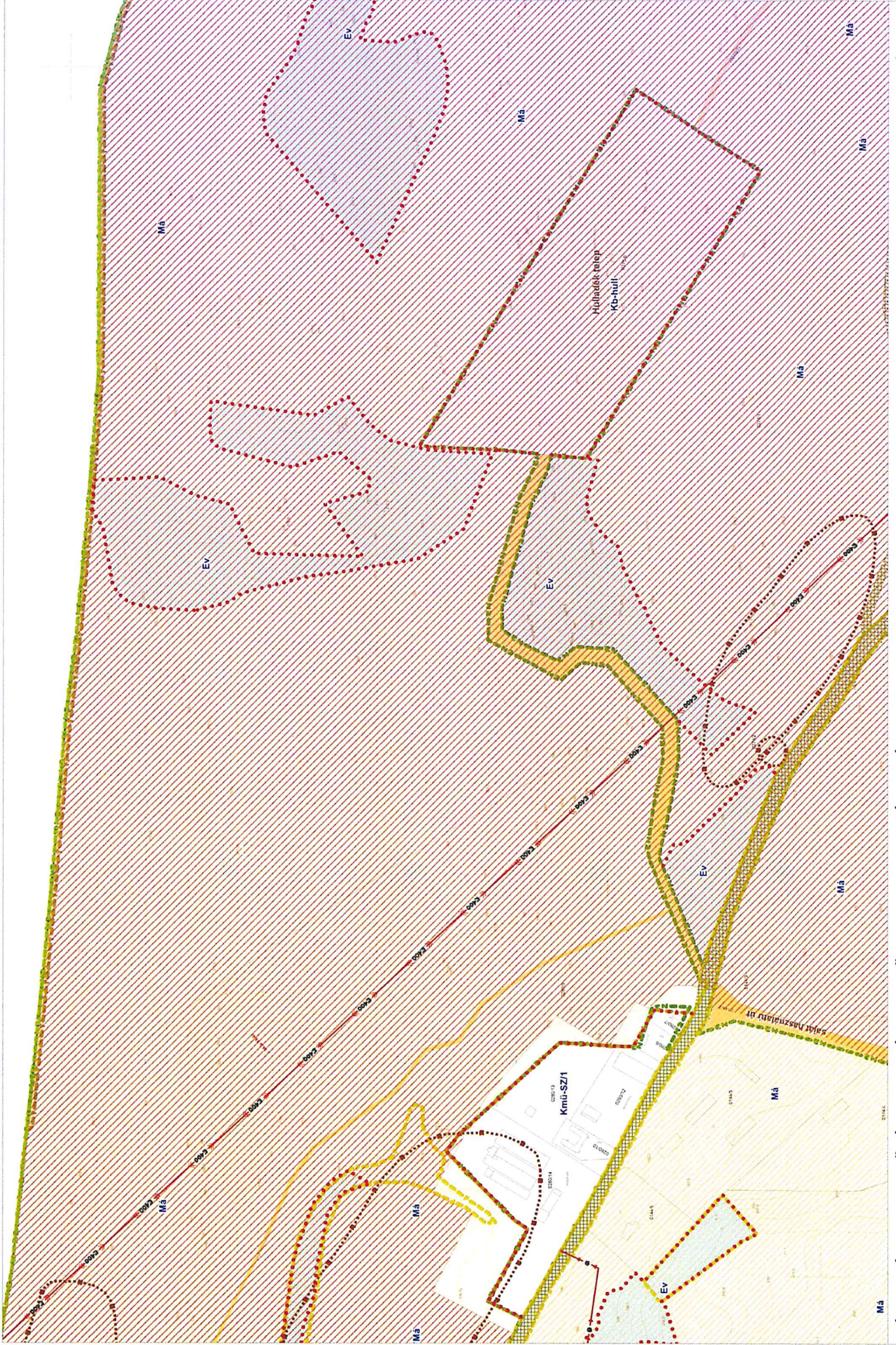




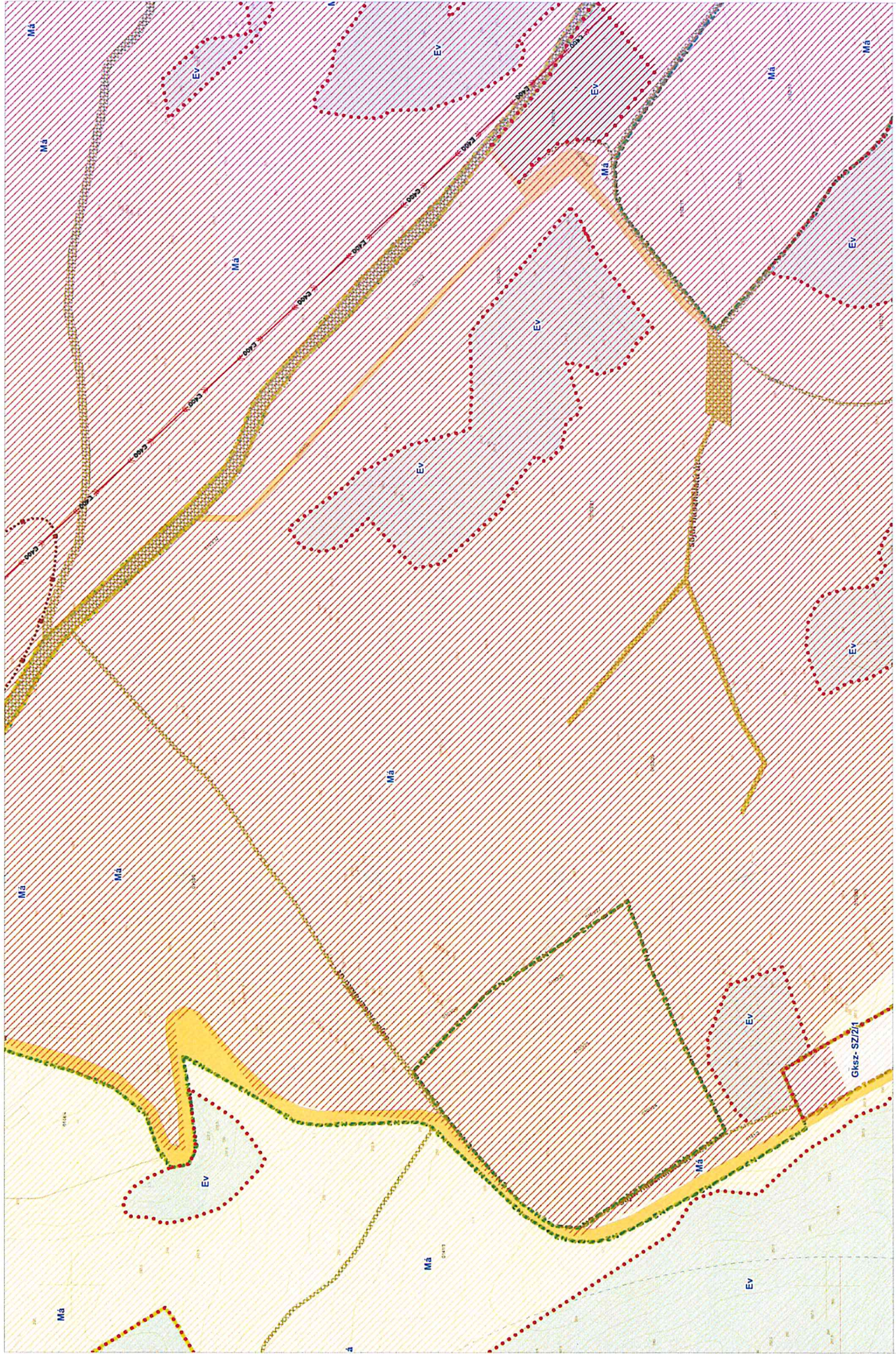




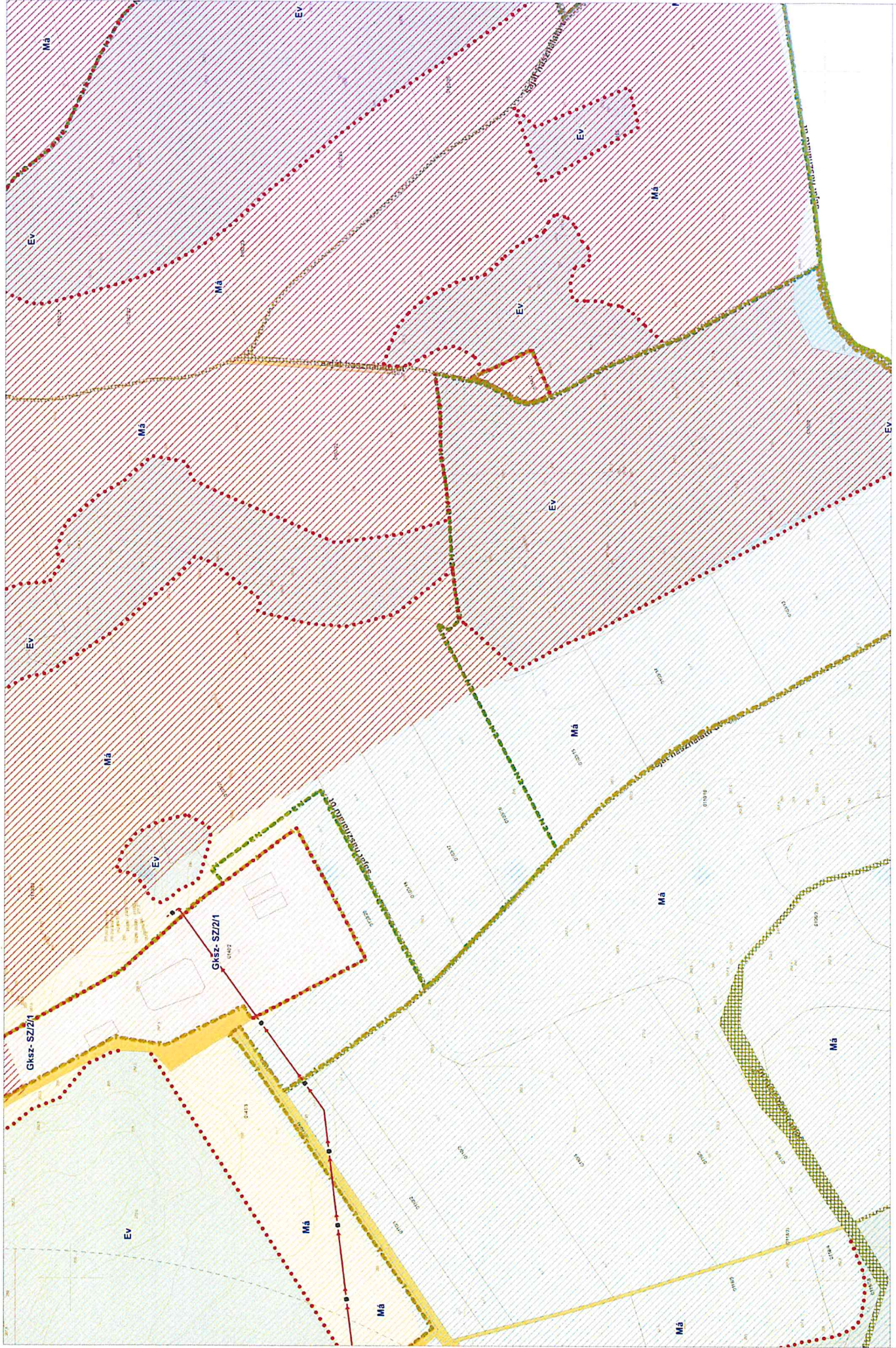








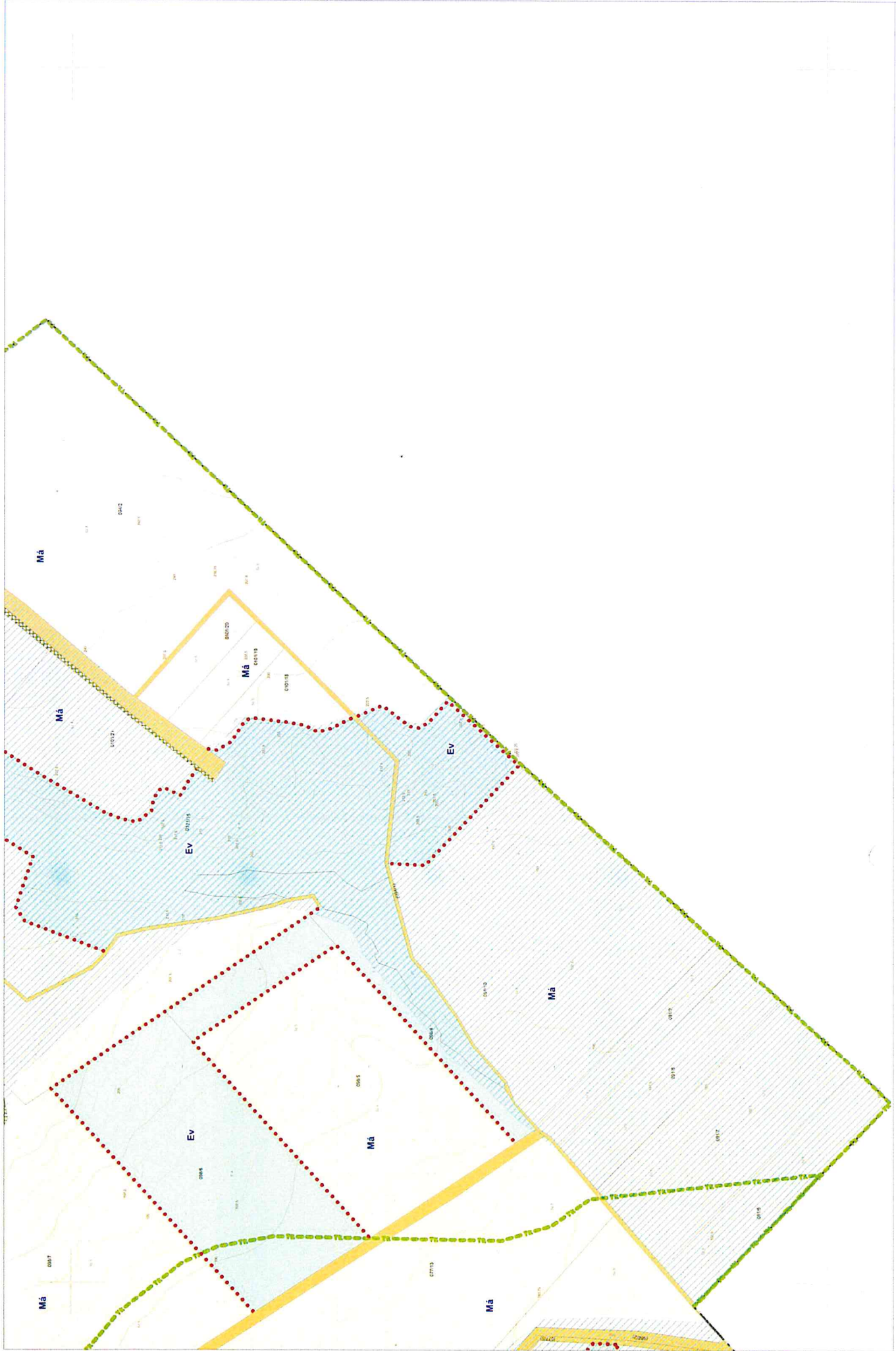




















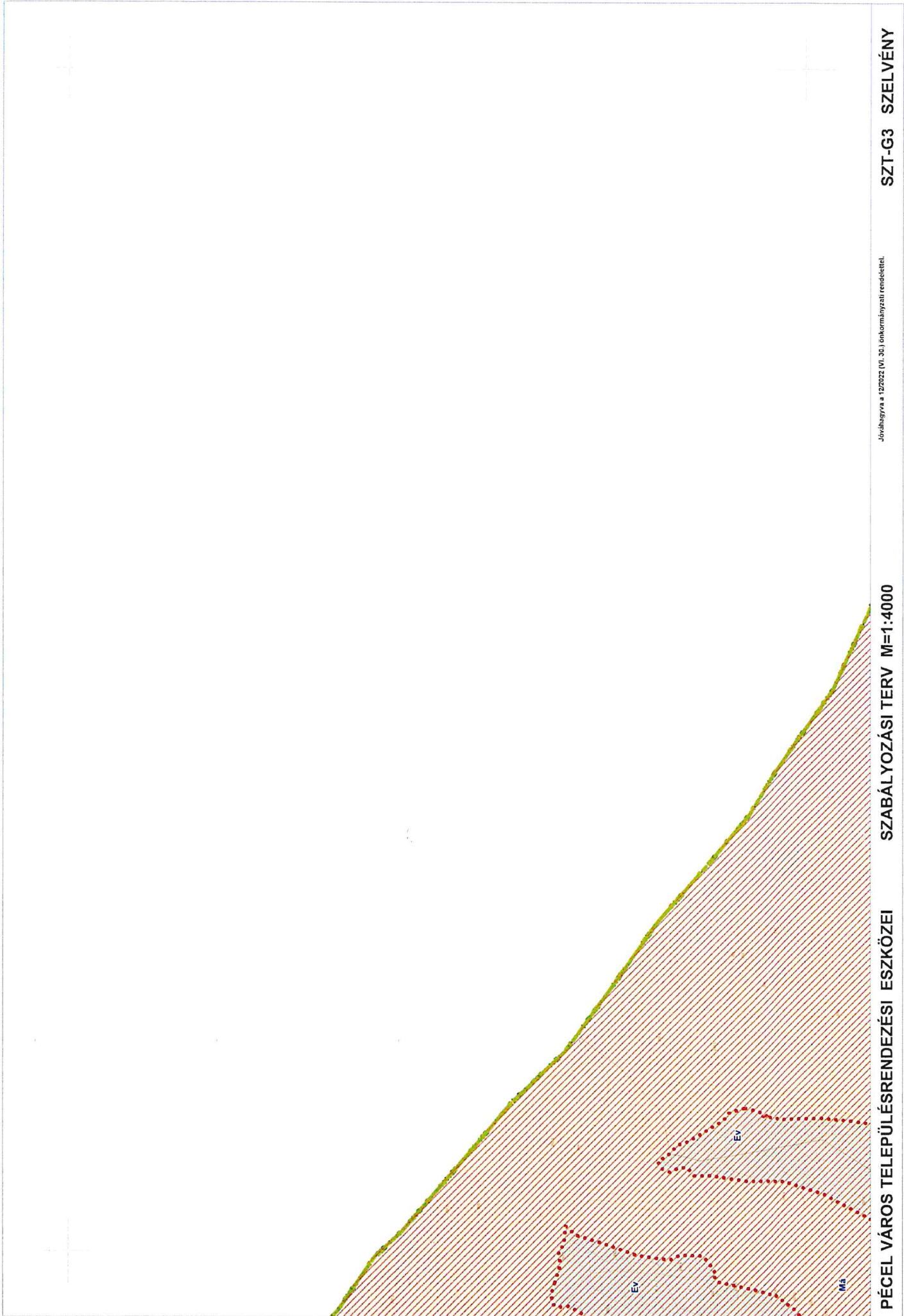












Ev

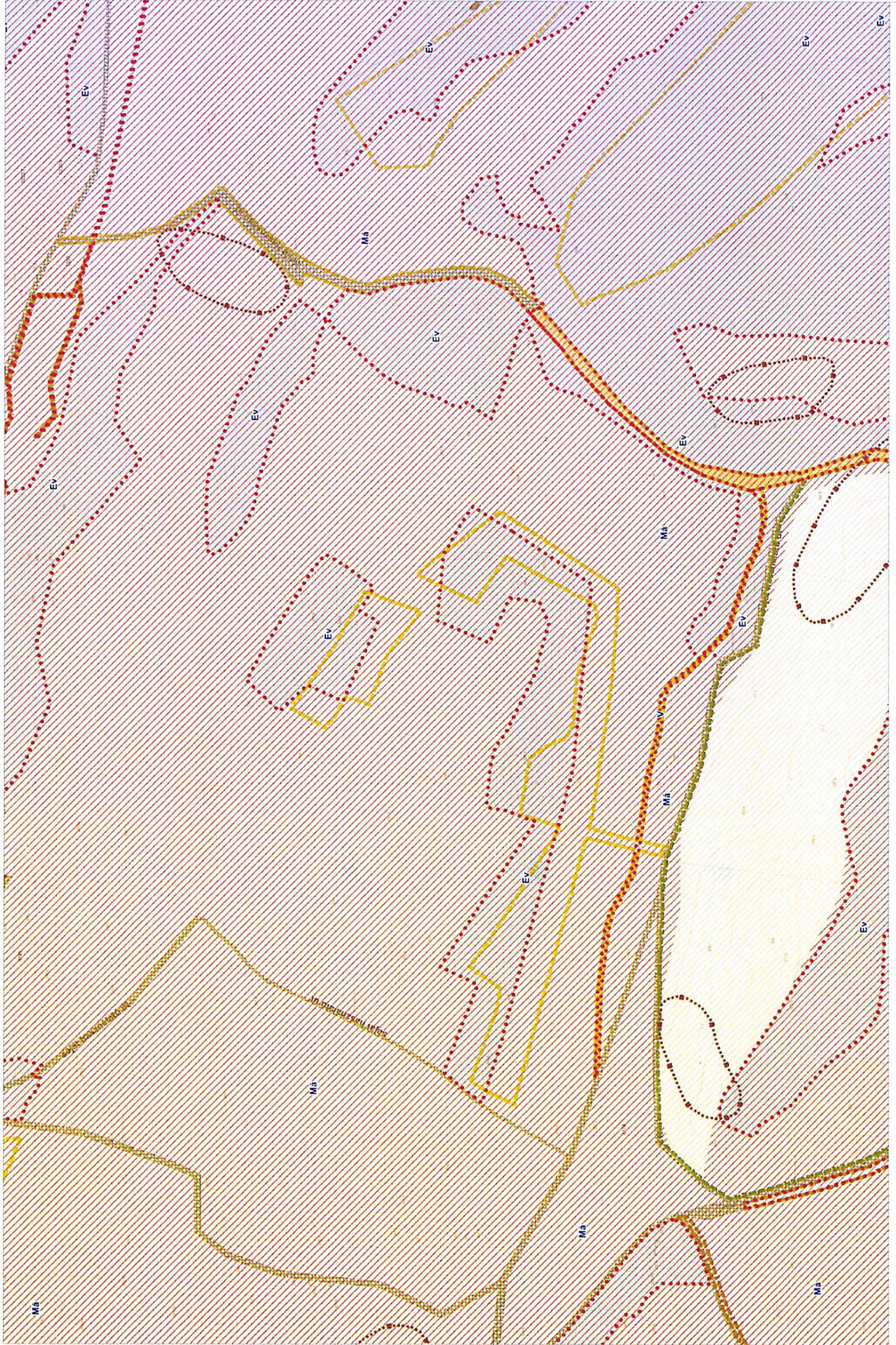
Ev

M4









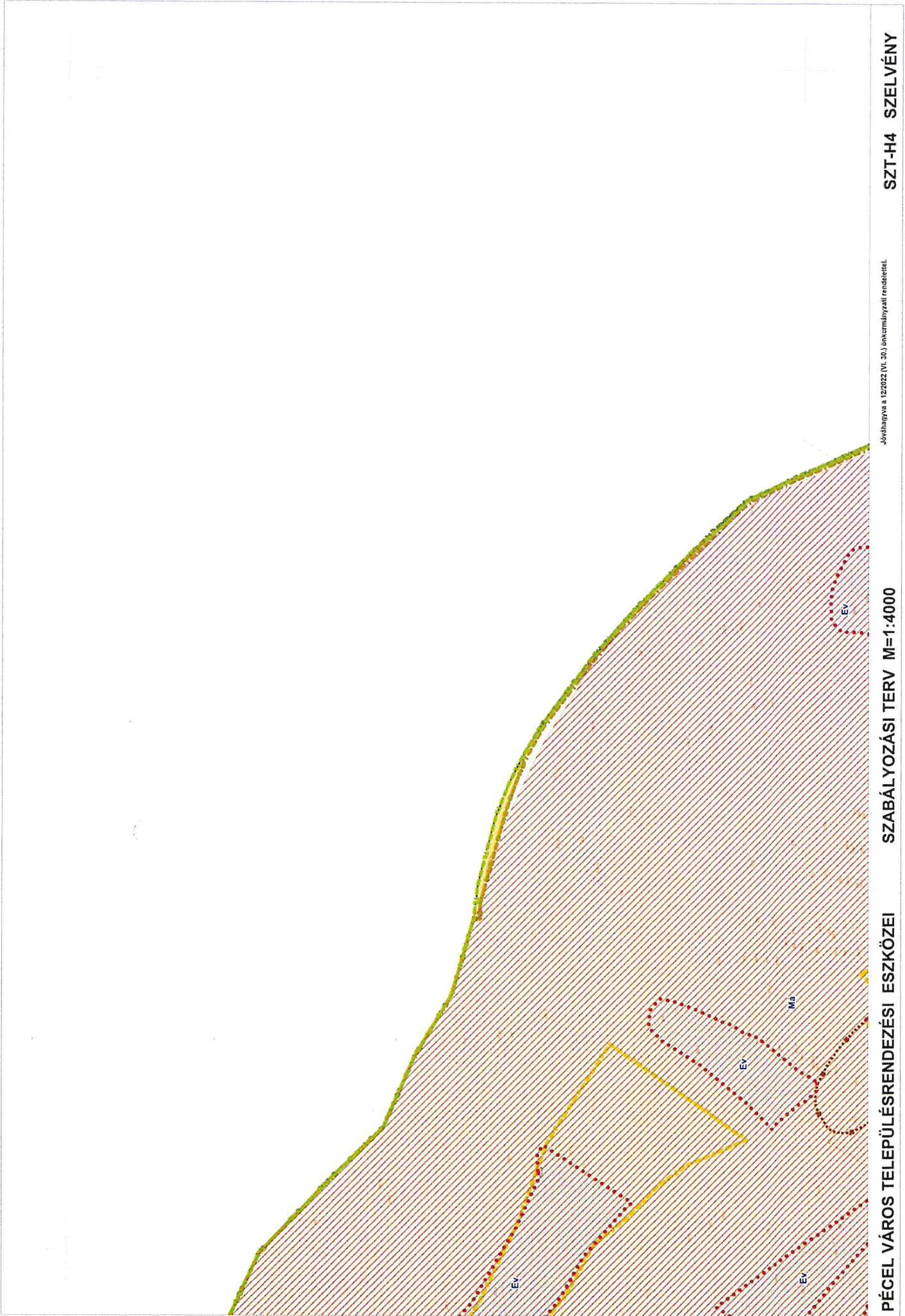












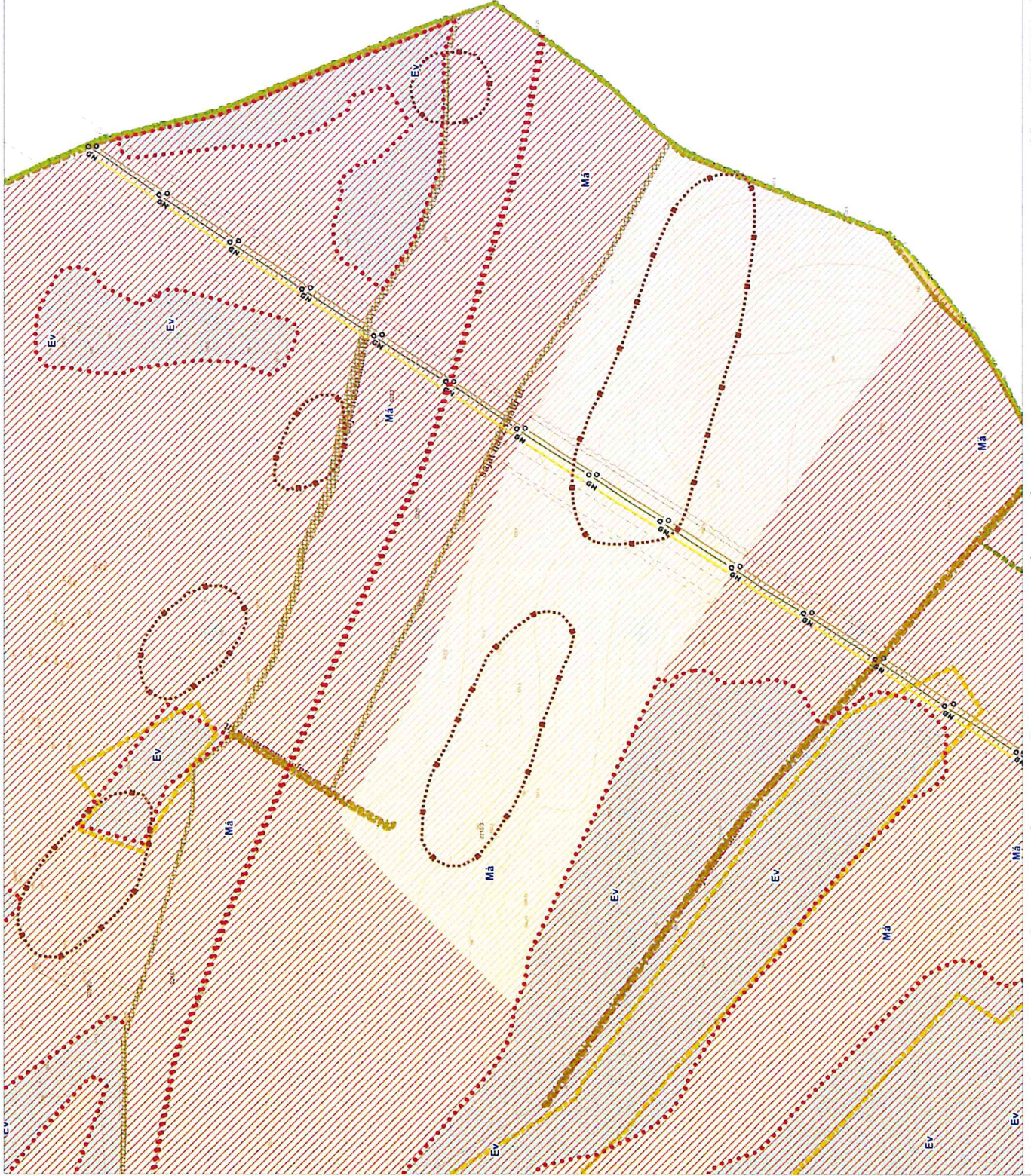
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 122022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H4 SZELVÉNY











2. melléklet a .../2025. (III. 3.) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat a következő 13. sorral egészül ki:

”

|            | <i>A</i> | <i>B</i> | <i>C</i> | <i>D</i>  | <i>E</i> | <i>F</i> | <i>G</i> | <i>H</i> | <i>I</i> |
|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>13.</b> | Lk-Z/12  | 300      | 10       | zárt sorú | 50       | 50       | 25       | 6,5      | 0,8      |

”



## Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

### **A 2. §-hoz**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítását, valamint a 2. melléklet kiegészítését tartalmazza.

### **A 3. §-hoz**

A rendelet alkalmazhatóságára vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

### **A 4. §-hoz**

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.



Aláíró: Váradí Tibor (2024.12.18. 13:40:56)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

5. melléklet

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Előadó: SE    | Megjelenés: M/151/2024 |
| Időpont: 11   | Dátum: 01/55-1/2025    |
| Előzetes: 906 | Erkezett:              |

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00269-29/2024.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása egyszerűsített eljárás keretében  
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/151-21/2024.

E-TÉR megindulás időpontja: 2024.07.04.12.20

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

2025.01.15.01.13.

SE.

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.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Pécel településrendezési eszközeinek módosításáról:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

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 figyelmét, hogy a 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 Központtól, 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:

**Váradí Tibor**  
állami főépítész

**Kapják:**

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





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00269-28/2024.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása  
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2024. december 18.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Pécel Város Polgármestere kezdeményezte.

Az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pécel Város Önkormányzata által megbízott Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. képviselőjében, Makkai Krisztina településtervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

|   |  |
|---|--|
| BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály           | iktatószám: BP/0801/00527-6/2024.                |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| BFKH Népegészségügyi Főosztály                                | iktatószám: BP/ PNEF /02150-3-4/2024.            |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság                           | iktatószám: DINPI/3824-3/2024.                   |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály                               | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i> |  |
| ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály                                 | iktatószám: KÖFÁT/69864-11/2024/VHF.             |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |



|   |  |
|---|--|
| <b>ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály</b>                                  | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |  |
| <b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>                                     | iktatószám: 18598-2/2024/h.                      |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>   | iktatószám: 18485-2/2024/h.                      |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>  | iktatószám: 012076-0032/2024.                    |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>   | iktatószám: EE/29490-2/2024.                     |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Országos Atomenergia Hivatal</b>   | iktatószám: OAH/4789-596/2024.                   |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Agrárügyi Főosztály</b>   | iktatószám: PE/ERDŐ/7884-2/2024.                 |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Földhivatali Főosztály</b>  | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |  |
| <b>PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>              | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |  |
| <b>PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</b>  | iktatószám: PE/EPO/846-16/2024.                  |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b> | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |  |
| <b>PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály</b>                        | iktatószám: 30414/3542-1/2024.ált.               |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály</b>   | iktatószám: PE/UT/01206-6/2024.                  |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>  | iktatószám: 36300/3989-1/2024.ált.               |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság</b>  | iktatószám: 13000/11206-101/2024.ált.            |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága</b>                                      | iktatószám: SZTFH-BANYASZ/14084-2/2024.          |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács</b>   | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |  |
| <b>Budapest Főváros XVII. Kerület Önkormányzata</b>   | iktatószám: PI/2734-2/2024.                      |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Budapest Főváros Önkormányzata</b>   | iktatószám: FPH059/1816-27/2024.                 |
| <i>Észrevételt tesz.</i>  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Isaszeg Város Önkormányzata</b> | iktatószám:                                      |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>         | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Sülysáp Város Önkormányzata</b> | iktatószám: S/7163-2/2024.                       |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>         | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Pest Vármegye Önkormányzata</b> | iktatószám: 970-6/2024.                          |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>         | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzatának képviselőjében Pányi Zsuzsanna**, aki a 970-6/2024. számú véleményében foglaltakat fenntartotta, a módosítás ellen kifogást nem emel. (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:** A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése értelmében a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a HÉSZ-tervezet 37.§ (7) bekezdés f) pontjának és a 37.§ (7) bekezdés gd) és ge) pontjának felülvizsgálatát kérjük.

Javasoljuk a helyi építési szabályzatuk teljes felülvizsgálatát a magasabb szintű építésügyi és jogalkotási, jogszabály-szerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében.

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

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00269- /2024

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítá-  
sa - egyeztető tárgyalás

Időpont: 2024. december 18. 9:30 óra

Helyszín: PMKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

| képviselt szervezet   | név és aláírás                       | elérhetőség                             |
|---|--------------------------------------|---|
| Pest Vármegyei Kormányhivatal<br>Állami Főépítész<br>1052 Budapest, Sas utca 25.<br>1364 Budapest, Pf. 270. | VÁRPADI TIBOR<br>                    |   |
| AREA PLAN KFT   | MAKKA KRISTINA<br>Makka Katalin      | 75 20 5 500 1<br>area-plan.hu@gmail.com |
| PÉCELI BÜK. HIV   | STURM ZSÓFIA<br>                     | 06 20 802 61 07<br>sturm.eniko@pcel.hu  |
| Pécel Városi Önkormányzat   | Pályi Kriszta<br>Pályi Zsuzsanna<br> | franzis@pcel.hu                         |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |
|   |                                      |   |

Folytatás a következő oldalon.





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2024.12.12. 09:27:53

Várad Tibor állami főépítész  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítési Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/02150-3/2024.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása – egyszerűsített eljárás  
keretében írásos vélemény megküldése  
**környezet- és település-egészségügyre  
kiterjedően**  
Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2024. december 18-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítás ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

Pécel település – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.



A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda – Hivatali kapu
2. Irrattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2024.12.12. 09:27:52

Váradai Tibor állami főépítész  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/02150-4/2024.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása – egyszerűsített eljárás  
keretében írásos vélemény megküldése  
természetes gyógytényező érintettsége  
szempontjából  
Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi ügyel kapcsolatban – 2024. december 18-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

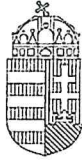
dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda – Hivatali kapu
2. Irattár





Elektronikusan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Koszéj Adél  
2024.12.11. 07:59:24

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Várad Tibor állami főépítész úr  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda

Budapest  
Sas u. 25. 4. em.  
1051

Iktatószám: BP/0801/00527-6/2024  
Ügyintéző: Csáki János  
Telefon: +36 1 474 1774  
Tárgy: Pécel város településrendezési  
eszközeinek módosítása – egyszerűsített  
eljárás keretében – meghívó egyeztető  
tárgyalásra

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 760658737

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Pécel város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00269-4/2024. ügyiratszámú, 2024. december 6-án kiadmányozott megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2024. december 18-án tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt, valamint az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza  
osztályvezető távollétében

Koszéj Adél  
üzügi szakügyintéző

**Gyorsforgalmi Üzügi Osztály**

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704  
E-mail: [uto@bfkh.gov.hu](mailto:uto@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)





Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3824-3/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, településrendezési eszközök  
módosítása a 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok  
területére vonatkozóan

Hiv.sz.: PE/AF/00269-4/2024.

Váradi Tibor,  
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda

B u d a p e s t

Sas u. 25. 4. em.

1051

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679 és 3680 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó módosításával kapcsolatban a megküldött tervdokumentáció alapján Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tervezett módosítás célja:

A kialakult beépítettségek fennmaradása érdekében az övezeti besorolás és építési paraméterek, valamint a rendeltetések módosítása, kertvárosias lakóterület építési övezet (Lke) helyett új kisvárosias lakóterület építési övezet (Lk) kijelölése.

A benyújtott tervdokumentáció szerint a tervezett módosítások országos vagy helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetet nem érintenek. A módosítással érintett ingatlanok részét képezik a tájképvédelmi terület övezetnek.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból **elfogadhatónak tartja**.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a és 11. melléklete, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. december 13.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2024.12.16 12:59:27  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Irtyé Henriette

Kapják: 1. Címzett (HKP – PMKHAFI, KRid. azon.: 760658737)

2. Irattár



RÁCZ IMRE  
MIKLÓS

Digitálisan aláírta:

RÁCZ IMRE MIKLÓS

Dátum:

2024.12.12

10:20:44 +01'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/69864-1/2024/VHF

Ügyintéző: Farkas Eszter

Telefonszám: +36 1 477 1543

E-mail: [orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu](mailto:orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu)

Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.

KRID: 162737765 EKMVHF

Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024

Váradi Tibor állami főépítész  
Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda  
1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.

Tisztelt Váradi Tibor állami főépítész úr!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.) PE/AF/00269-4/2024 hivatkozott ügyiratszámom, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) hivatkozott számon megküldött „Pécel településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás keretében – meglévő egyeztető tárgyalásra.” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetésseljárásai során mint kijelölt hatóság jár el.

Pécel településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

RÁCZ IMRE  
OSZTÁLYVEZETŐ



HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25  
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685  
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 18598-2/2024/h

Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024

**Várad Tibor**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
állami főépítész

Budapest

**Tárgy:** Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása  
tárgyalásos eljárás keretében

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész urat, hogy véleményemet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. és 68. §-aira, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész urat, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

A kiadmányozási jog a *Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelmi miniszter  
nevében és megbízásából:

**Lázár Béla ezredes**  
Repülésfelügyeleti Osztály  
osztályvezető (főv. h.)



Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel.): Lázár Béla ezds. (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: lazar.bela@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Pest Vármegyei Kormányhivatal (Elektronikus úton továbbítandó!)



HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY  
mint katonai légügyi hatóság

---

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla  
Időpont: 2024.12.09 17:28:57 CET



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 18485-2/2024/h

Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Váradi Tibor**  
**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**  
**állami főépítész**

**1051 Budapest**

Sas u. 25.

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása (3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú ingatlanokat érintően) - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz, egyeztető tárgyalás

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2024. december 18 -i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobroviczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
nevében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Karl Attila ha. (tel.:+36 (1) 474-1111/22-482; HM 022-22-482; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató: <https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem>



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2024.12.06 13:31:51 CET





KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST



IGAZGATÓ  
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadományozta: 2024.12.13 09:50 Mészáros László

Dátum:  
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
012076-  
0032/2024.

Előadó:  
Pálffy Margit

Hivatkozási szám:  
PE/AF/00269-  
4/2024.

**Tárgy:** Pécel településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás keretében - KDVVIZIG válasz

**Melléklet:** -

**Váradi Tibor úr** részére  
állami főépítész

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítési Iroda**  
PMKHAFI  
KRID:760658737

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, az alábbiak betartása mellett:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása – és a későbbiekben tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére vonatkozóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.

A településtervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:  
Mészáros László  
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK





NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság  
Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/29490-2/2024.

Tárgy: Pécel TRE módosítás –  
egyszerűsített eljárás

Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal

Tel.: 1 429 8634

E-mail: [lakatos.istvan.antal@nmhh.hu](mailto:lakatos.istvan.antal@nmhh.hu)

Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024.

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítési Iroda**  
Váradi Tibor állami főépítész részére

**Budapest**  
Sas u. 25.  
1051

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Pécel településrendezési eszközeinek módosításhoz kapcsolódó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban a 3673 hrsz-ú ingatlant és a 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok környezetét érintő módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*



Hitelesítette:



Országos Atomenergia Hivatal

2024-12-12-14:30:37 +0100



Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676  
Telefon: (1) 436-4800  
Telefax: (1) 436-4804  
E-mail: haea@haea.hu

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami  
Főépítész Iroda

OAH/4789-596/2024

Váradi Tibor Állami Főépítész Úr részére

Ügyintézőnk: dr. Czippán Bánk

PMKHAFI HIVATALI KAPU

Ügyintézőjük: Váradi Tibor

KRID: 760658737

Számuk: PE/AF/00269-  
4/2024

Tárgy: Válasz Pécel város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás szerinti módosítása során a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/AF/00269-4/2024 meghívására 2024.12.18., 09.30. egyeztető tárgyalásra, záró szakasz

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A 2024. december 6. napján kelt PE/AF/00269-4/2024 levelével tájékoztatást adott részünkre Pécel város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása során tartandó egyeztető tárgyalás összehívásáról. Levelében elküldte a módosított dokumentációt, valamint a záró szakaszban az egyeztető tárgyalás meghívóját.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem nem tartalmaz a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 76.§ (1)-(2) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. **A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának célja** a Pécel városhoz tartozó 3670 helyrajzi számú ingatlantól 3680 helyrajzi számú ingatlanig az építési jogi szabályozás igazítása a terepadottságokhoz, valamint a Pécel, Csatári utcában kialakult beépítettséghez; a tizenegy ingatlan kertvárosias lakó övezetből kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.

Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban: OAH) feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17.§-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így

- a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet,
- a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet,
- a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai,

valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárgygyal összefüggő OAH véleményezési jogkörrel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes



településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Pécel város településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette.

Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora, a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény üzemel.

**Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Pécel város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.**

Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, az elektronikus időbélyegző szerint

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,  
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Tóth Gyöngyvér  
főosztályvezető

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
2. Irattár





A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2024.12.12. 16:05:16)



## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/7884-2/2024  
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes  
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközeinek  
módosítása – meghívó egyeztető tárgyalásra  
Hivatkozási szám: PE/AF/00269-4/2024.

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Váradí Tibor  
Állami főépítész

Állami Főépítészeti Iroda

Budapest  
Sas u. 25.  
1051

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Az Pécel településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán összehívott egyeztető tárgyaláson sajnos egyéb hatósági elfoglaltságaim miatt nem tudok részt venni **2024. december 18.-án 09:30 órakor.**

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az *erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról* szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár és a környező erdőkre gyakorolt közvetett hatása nem jelentős, ezért azt erdészeti hatósági szempontból nem kifogásolom.

Az egyszerűség és célszerűség miatt jelen ügyben a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 34.§ (2) bekezdése szerint a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőként vesz részt az Erdészeti Hatóság (PVKH Agrárügyi Főosztály) jelen ügyben.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály  
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;  
[www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu)

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>  
Az ügyélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda 760658737 HK
2. Irattár





Okrutay  
Miklós

Digitálisan aláírta:  
Okrutay Miklós  
Dátum: 2024.12.16  
11:07:09 +01'00'

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/846-16/2024.  
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála  
Telefon: 06-20/927-0398  
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleményezés  
Hiv. szám: PE/AF/269-4/2024.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Ügyfél: Pécel Város Önkormányzata  
Tárgyi ingatlan: 3670-3680 hrsz.

Váradi Tibor részére  
állami főépítész  
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész

Budapest  
Sas u. 25.  
1051

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Köszönettel kézhez vettem Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet **közvetlenül nem érint**. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projektervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Okrutay Miklós**  
osztályvezető

Erről értesül:  
- Címzett (elektronikus úton)





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: 30414/3542-1/2024.ált.  
Ügyintéző: Bari Debóra  
Telefon: +36 1 235 1763

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása – egyszerűsített eljárás keretében –  
meghívó egyeztető tárgyalásra  
Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024.  
Melléklet: -

Váradi Tibor  
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész

Budapest  
Pf.: 270  
1364

*Tisztelt Állami Főépítész Úr!*

Értesítem, hogy Pécel Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2024. december 18. napon 09<sup>30</sup> órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Albertirsa Város területén a *településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

**tűzvédelmi és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.**

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Andor Máté**  
főosztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
1052 Budapest, Városház utca 7.  
Telefon: +36 1 235 1763; KRID: 576058903  
E-mail: tiv.hatosag@pest.gov.hu  
Web: www.pvkh.hu





A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

Varga János - 2024.12.13. 11:43:46

PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály



## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/01206-6/2024

Előzményi ügyiratszám:

Ügyintéző: Bódis László

Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: Pécel Településrendezési eszközeinek  
módosítása

**egyeztető eljárás - záró szakasz**

Hivatkozási szám: PE/AF/00269-4/2024

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Válaszát a PMKHKFUT (615366339) vagy a „KHIV PEK KFF UO” HKP-ra küldje!**

Kérelmező ügyfél neve: Pécel Város Önkormányzata (2019 Pécel, Kossuth tér 1.)

### Pest Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda (PMKHAFI, KRID: 760658737)

1364 Budapest, Pf.270.

Tisztelt Címzett!

**Pécel Város** településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerint kezdeményezett egyszerűsített eljárás keretében a hivatalomhoz megküldött tárgy szerinti „Pécel Város Településrendezési tervének módosítására a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú ingatlanokat érintően ” c. egyeztetési tervdokumentációt (Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft., 1133. Budapest, Vág u. 9.1/2, 2024.július.) áttanulmányoztam.

**A módosítás oka:** a hatályos övezeti besorolásoknak nem megfelelő túlépítések miatt a természetben megfelelő állapot szerinti új övezet létrehozása és a TR. eszközökben történő átvezetése (beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, a rendeltetés kiegészítésével).

**A Közlekedési Hatóság az egyeztetési dokumentációban írtakkal kapcsolatosan – ügyi szempontból - kifogást nem emel.**

Hivatalom a jelen egyeztető eljárásban a továbbiakban nem kíván részt venni.

Az egyeztetési eljárás meghirdetett 2024. december 18. (szerda) 09:30 órai időpontjában a tárgyaláson az Ütügyi hatóság más irányú elfoglaltsága miatt személyesen nem tudja képviseltetni magát.

Pest Vármegyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17–19.) ügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest vármegye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltak határozzák meg.

Kelt Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Varga János**  
osztályvezető

#### Címzett, értesítést kap:

1. PVKH – Állami Főépítész Iroda, (PMKHAFI, KRID: 760658737), [allamifoepiresz@pest.gov.hu](mailto:allamifoepiresz@pest.gov.hu)
2. Irattár





## PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközeinek  
módosítása – egyszerűsített eljárás keretében –  
meghívó egyeztető tárgyalásra  
Ügyintéző: Nyirő Katalin t. százados  
Telefon: 21-050  
Ikt. szám: PE/AF/00269-4/2024.

**Várad Tibor**  
állami főépítész

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész**

Budapest

Pf.: 270  
1364

*Tisztelt Állami Főépítész Úr!*

Értesítem, hogy Pécel Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2024. december 18. napon 9<sup>30</sup> órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Pécel Város területén a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

**polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.**

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Branyiczky Márk t. dandártábornok**  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Juhász Károly t. alezredes**  
mb. igazgatóhelyettes

Készült: 1 példányban  
Egy példány: 1 oldal  
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan





PEST VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
VEZETŐJE

Tárgy: Pécel településrendezése  
Ügyintéző: Szuhár Ádám r. főhadnagy  
Hivatkozás: PE/AF/00269-4/2024.  
Telefon: 06 1 443 5119

Dr. Tarnai Richárd Úrnak  
főispán

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
főispán

Budapest

Tisztelt Főispán Úr!

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámom érkezett, Pécel Város Településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §. (2). bek. c) pontjától – „a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szervezetet és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot” – függetlenül, figyelemmel arra, hogy az érintett település államhatárszakasszal **nem rendelkezik**, határrendészeti vonatkozása nincsen, ezáltal a településrendezési eljárásban **nem kívánunk** részt venni.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Lauda Zoltán r. dandártábornok  
rendőrfőkapitány





Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/14084-2/2024  
Tárgy: Pécel TRE módosítása - egyeztető  
tárgyalás

Iktatószámuk: PE/AF/00269-4/2024

Ügyintéző: Somlai-Ronyec Mónika Magdolna  
Telefon: +36 1 550 4458  
E-mail: monika.somlai-ronyec@sztfh.hu

## SZAKVÉLEMÉNY

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00269-4/2024 iktatószámú levelével megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) és meghívta a tárgyi ügyben 2024. december 18-án tartandó tárgyalásra. A Bányafelügyelet a tárgyaláson akadályoztatás miatt nem tud részt venni, ezért írásban adja meg **szakvéleményét**:

Pécel város településrendezési eszközeinek – 3670, 3671, 3673-3680 hrsz-ú ingatlanjaira vonatkozó – módosítása ellen **kifogást nem emel**. A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint a módosítandó terület nem felszínmozgás-veszélyes, valamint bányászati tevékenységgel sem érintett.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László  
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna  
Digitálisan aláírta:  
Somlai-Ronyec Mónika  
Magdolna  
Dátum: 2024.12.13  
13:56:24 +01'00'  
Somlai-Ronyec Mónika Magdolna  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, hivatali kapun
2. Irattár



2024. 12. 17. 15:12

**Feladó:** <kristo.istvan@isaszeg.hu>  
**Címzett:** <allamifopitesz@pest.gov.hu>  
**Másolat:** 'Dr. Budaházi Árpád' <polgarmester@isaszeg.hu>, <szalma.szilvia@isaszeg.hu>  
**Dátum:** 2024. 12. 17. 14:08  
**Tárgy:** Pécel településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Váradi Tibor Úr!

A PE/AF600269-4/2024 ügyiratszámom megküldött dokumentáció tartalmát megismerve, az abban foglaltak ellen kifogást nem emelünk.

A „Pécel településrendezési eszközeinek módosítása- egyszerűsített eljárás keretében-” tárgyban tartandó egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

*Tisztelettel:*

*Kristó István Attila*

*műszaki -és beruházási*

*osztályvezető helyettes*

*Isaszegi Polgármesteri Hivatal*

*2117 Isaszeg, Rákóczi u. 45.*

*Email: [kristo.istvan@isaszeg.hu](mailto:kristo.istvan@isaszeg.hu)*

*Telefon: +36 28583116*

*Honlap: [www.isaszeg.hu](http://www.isaszeg.hu)*



Ez az elektronikus levél és a hozzá csatolt állomány(ok) bizalmas, jogilag védett információ(ka)t tartalmaz(nak) és kizárólag a címzettnek szól. Amennyiben nem Ön ennek az e-mail-nek valós címzettje, kérjük, haladéktalanul tájékoztassa erről a feladót és a levelet törölje rendszeréből. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott, polgári és büntetőjogi következményekkel jár. Isaszeg Város Önkormányzata tájékoztatja Önt, hogy a munkavállalónknak küldött elektronikus levél elküldésével hozzájárul, hogy a levélben szereplő személyes adatait, kapcsolattartási adatait kezeljük, valamint archiváljuk. Az adatok az Ön, valamint cége és a közöttünk lévő üzleti kapcsolat fennállásának idejéig, valamint azt követő 5 évig kerülnek tárolásra. Ezt követően az adatokat töröljük. Ön jogosult a személyes adatok helyesbítését, törlését, zárolását kérni, a személyes adatok kezelése ellen tiltakozhat. Az Ön által sérelmesnek tartott adatkezeléssel kapcsolatban a NAIH-hoz, valamint bírósághoz fordulhat. Amennyiben magánjellelű információkat is tartalmazó levelet küldött felénk, vegye fel a kapcsolatot a címzett munkatársunkkal, aki intézkedik a levélben foglalt magánjellelű információk törléséről.





# SÜLYSÁP VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2241 Sülysáp, Szent István tér 1.  
tel.: 06-29/435-001, fax: 06-29/435-003  
www.sulysap.hu, onkormanyzat@sulysap.hu



Ügyiratszám: S/7163-2/2024  
Ügyintéző: Balog Edit Zsuzsanna  
Telefonszám: 06/29-635-432

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása - egyszerűsített eljárás keretében  
Hivatkozási szám: PE/AF/00269-4/2024

**Váradi Tibor**  
főépítész

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítészi Iroda**

**1364 Budapest,**  
Pf. 270.

Tisztelt Főépítész Úr!

A Pécel településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás keretében - tárgyában megküldött az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. által készített véleményezési dokumentáció elolvasása után tájékoztatom, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozóan Sülysáp Város Önkormányzatának jelenleg nincs Pécel településrendezési eszközeit befolyásoló terve. A véleményezési dokumentáció tartalmával egyetértünk, a tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

Kelt Sülysápon az elektronikus időbélyegző dátuma szerint.

Tisztelettel:

Horinka László  
polgármester

Értesül:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda – hivatali kapu útján
2. Irattár H.





RÁKOSMENTE  
HÓDÉRN KÖZVÁROS  
POLGÁRMESTERE

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Magyar\_Államkincstár\_ASP-Irat\_DHSZ\_bely

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda

Váradi Tibor  
állami főépítész részére

1051 Budapest,  
Sas u. 25.

Iktatószám: PI/2734-2/2024  
Hivatkozási szám: PE/AF/00269-4/2024.  
Ügyintéző: Bajkó Ferenc  
Telefon: +36 1 253-3406

Tárgy: Pécel településrendezési eszközök módosítása

Tisztelt Állami Főépítész Úr!


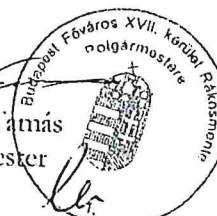
Köszönettel vettük megkeresését Pécel településrendezési eszközök módosítása tárgyában.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdéséhez rendelt 11. melléklet 28. sora alapján az érintett és közigazgatási határral szomszédos területi (vármegyei, fővárosi) önkormányzatnak van véleményezési jogköre.

A fentiek alapján a tárgyi településrendezési eszközök módosításának eljárásában nem kívánunk részt venni, azok tartalmával kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Budapest, 2024. december 4.

Tisztelettel:

  
Horváth Tamás  
polgármester  




BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET  
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3306; Hivatali kapu: BP17,  
KRID: 606172930/ONK17, KRID: 757708331  
E-mail: [onkormanyzat@rakosmente.hu](mailto:onkormanyzat@rakosmente.hu)

541





\*1000268330380\*

## Várad Tibor állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda

1051 Budapest,  
Sas utca 25.

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1816 - 27 /2024

hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024.

tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása – egyszerűsített eljárás  
keretében

## Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Köszönettel értesültem Pécel város településrendezési eszközei módosításának véleményezési lehetőségéről.

Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § szerinti eljárásban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható.

A tervmódosítással kapcsolatban a jóváhagyás ellen kifogást nem emelek, azonban kérem a mellékletben foglalt észrevételek szíves figyelembevételét.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Karácsony Gergely  
főpolgármester

melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye



Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítás célja Pécel településszerkezeti tervének (TSZT), valamint helyi építési szabályzatának (HÉSZ) – és annak mellékleteként a szabályozási terv (SZT) – módosítása a Csatári utca menti, 3673 helyrajzi számú, jelenleg beépítetlen (és további 9 már beépült), a TSZT-ben kertvárosias lakóterületbe (Lke), a HÉSZ-ben Lke-Z/6 építési övezetbe sorolt telekre vonatkozóan annak érdekében, hogy a 3673 helyrajzi számú telek kisvárosias lakóterületbe (Lk) és ahhoz igazodva egy új, az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő Lk-Z/12 építési övezetbe kerülhessen, *„melyben szállás és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.”*

Pécel Budapest XVII. kerületével határos, de a tervezési terület nem fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett.

A településrendezési eszközök módosítása helyi jelentőségű, Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást.

A dokumentációkkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- Az Alátámasztó javaslat „3. Indoklás” fejezete (5. oldal) szerint *„Az ingatlan(ok) kialakult beépítettségének fennmaradása érdekében az övezeti besorolás és építési paraméterek módosítása és rendeltetések módosítása javasolható mind a 3673 hrsz.-ú telek, mind az azonos építési övezetbe tartozó 3670-3680 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában.”* Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmet a HÉSZ 31. § (4) bekezdésére (ez a dokumentáció 13. oldalán is megtalálható), amely lehetőséget biztosít az építési helyen kívül lévő épületek megtartására, azaz nem indokolt emiatt az övezetmódosítás. Mivel valójában az egész módosítás lényege, hogy a 3673 hrsz.-ú telek nagyobb beépítési lehetőséget kapjon a jelenleginél – vélhetően emiatt köttetett a több helyen (4., 6., oldal) is említett településrendezési szerződés – ezért a valóságnak megfelelőbb lenne, ha az indoklás is erre fókuszálna, így javasolt az indoklás pontosítása.
- Az Alátámasztó javaslat „8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata” fejezetében (20. oldal) az alábbi szerepel: *„A településrendezési illeszkedés követelmények való megfelelés biztosítása érdekében a magasabbrendű jogszabályok előírják, hogy azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg (OTÉK 7. § (2) bekezdés). Ezen irányelv alapján a módosítás tárgyát képező 3673 hrsz.-ú ingatlan környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy a szomszédos már építményekkel rendelkező 3670-3680 hrsz.-ú ingatlanok övezetével azonos besorolás javasolható.”* Ezzel kapcsolatban megjegyzem, hogy a 3673 hrsz.-ú ingatlan a hatályos SZT-ben is ugyanabban az építési övezetben van, mint a 3670-3680 hrsz.-ú telkek, azaz jelenleg is olyan jogok illetik meg, mint a többi telket. Mivel valójában az egész módosítás lényege, hogy a 3673 hrsz.-ú telek nagyobb beépítési lehetőséget kapjon a jelenleginél – vélhetően emiatt köttetett a több helyen (4., 6., oldal) is említett településrendezési szerződés – ezért a valóságnak megfelelőbb lenne, ha az alátámasztó munkarész is erre fókuszálna, így javasolt a szöveg pontosítása.

*„Vagyis a területre a szomszédos építési övezetekkel azonos Lk/Z/12 jelű kertvárosias lakó építési övezet alkalmazása javasolt, ami megfelel az építési törvény településrendezési illeszkedés követelményének is.”* A dokumentáció szerint az Lk/Z/12 jelű építési övezet egy új építési övezet (ami ráadásul nem kertvárosias, hanem kisvárosias), a tervezési terület szomszédságában nincs ilyen építési övezet, azaz nem lehet mihez illeszkedni, ezáltal célszerű lenne a szöveg javítása.

- A legkisebb zöldfelületi mérték ilyen jelentős arányú (60%-ról 25%-ra) csökkentése településökológiai szempontból kedvezőtlen, a részben kialakult állapotnak való megfeleltetés ezt nem indokolja, ezért kérem a csökkentés mértékét megfontolni.
- Az Alátámasztó javaslat 25. oldalán az alábbi szerepel: „A *tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja,...*”. Ez ellentmond a Határozattervezet 1. melléklete „3. A település területi mérlege (Településszerkezeti terv alapján)” fejezetében írtaknak, mely szerint a település területi mérlege módosul, ezáltal javasolom az ellentmondás feloldását.
- A Határozattervezet 1. melléklete „4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetében az alábbi szerepel: „A *TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA fejezet 4.3 alponttal egészül ki.*” Ugyanakkor 4.3. alpontot a tervezet nem tartalmazza, ezáltal javasolom az ellentmondás feloldását.





## PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, PF.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881  
ELNOK@PESTMEGYE.HU

**Váradi Tibor**

állami főépítész úr részére

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

**Állami Főépítész**

Ikt. szám: 970-6/2024

Hiv. szám: PE/AF/00269-4/2024

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra

Tel: 06-1-233-68-60

Email: kormose@pestmegye.hu

**1051 Budapest**

Sas utca 25. IV. em.

**Tárgy:** Állásfoglalás Pécel város településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti megkeresésre

### Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 68. § szerinti véleménykérő levélre a 64. § szerinti véleményem a dokumentáció átnézését követően

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.). 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében

az alábbiakban fogalmazom meg.

1. A kisvárosias lakóterület kialakítása miatt módosítási szándék megfelel
  - a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.
  - b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak.
2. A módosítási szándékok összhangban vannak a
  - a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
  - a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.
3. A módosítási szándékot nem ellenzem.

Budapest, 2024. december 06.

Üdvözlettel:



Szabó István

..../2025.(.....) Kt. határozat 2. melléklete  
Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 192/2022.(VI.30.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi. (TSZT 4. módosítása)

## 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

1.1.2.a) *Lakóterületek (L) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:*

#### **Beépítésre szánt kisvárosias lakóterület:**

A jelen módosítással érintett 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú intézményi területbe tartozó családiházakkal beépült építési telkek, 0,5 ha-os területének kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületbe (Lk) sorolása a terület kialakult beépítési intenzitása figyelembevételével.

## 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

A 2. változások, beavatkozások című fejezet kiegészül az alábbi 2.3. alpottal.

### 2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK               |         |                           |   |  |           |
|--|---------|---------------------------|---|--|-----------|
|  | sorszám | Terület<br>m <sup>2</sup> | Helyrajzi szám  | TSZT Terület-felhasználás<br>módosítás |           |
|  |         |                           |   | hatályos                               | tervezett |
| 2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások | 1       | 5172                      | 3670, 3671, 3673,<br>3674, 3675, 3676,<br>3677, 3678, 3679,<br>3680 | Lke                                    | Lk        |
| <b>Összesen:</b>   |         | <b>5172</b>               |   |  |           |

## 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE fejezet 3.1.táblázatának adatai az alábbiak szerint módosulnak.

| sorszám | Területfelhasználás            | 2014 év | 2022 év | 2022 óta           |
|---------|--------------------------------|---------|---------|--------------------|
| 1.      | Kisvárosias lakóterület (Lk)   | 32,75   | 38,73   | 35,94+0,5172=36,45 |
| 2.      | Kertvárosias lakóterület (Lke) | 153,99  | 164,79  | 134,21             |



#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA fejezet 4.4 alponttal egészül ki.

#### IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

Az előírásnak a 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás megfelel.

#### IGAZOLÁS –ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

| <b>Országos Területrendezési Terv - országos övezetek</b>  |                 |                          |
|--|-----------------|--------------------------|
|  | Pécel település | Vizsgált terület         |
| 1. ökológiai hálózat magterületének övezete,<br>2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,<br>3. ökológiai hálózat puffterületének övezete.                          | érintett        | nem érintett             |
| 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete   | nem érintett    | nem érintett             |
| 5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)  | nem érintett    | nem érintett             |
| 6. erdők övezete   | érintett        | nem érintett             |
| 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)   | nem érintett    | nem érintett             |
| 8. tájképvédelmi terület övezete<br>(3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)   | érintett        | érintett                 |
| 9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település  | nem érintett    | nem érintett             |
| 10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)  | érintett        | nem érintett             |
| 11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)  | nem érintett    | nem érintett             |
| 12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)   | ----            | ----                     |
| 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település  | érintett        | közvetlenül nem érintett |
| 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. |                 |                          |
| <b>Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek</b>   |                 |                          |
| 11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)  | nem érintett    | nem érintett             |
| 13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)  | nem érintett    | nem érintett             |
| 14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)  | nem érintett    | nem érintett             |

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területe az MATrT és BATrT szerint az Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett. A tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.

### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő termódosítási szándék beépítésre szánt és beépült lakó terület területfelhasználási és övezeti módosítást határoz meg.

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

### Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az MATrT szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület térségi övezete érinti.

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága nem érinti a módosítási területet. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítás megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A tervhonvédelmi szempontból megfelel.

| Pest Megye Területrendezési Terv<br>kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség<br>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)<br>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) |                 |                    |
|--|-----------------|--------------------|
| kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák  | Közig. terület. | Módosítási terület |
| Egyedileg meghatározott megyei övezetek:   |                 |                    |
| innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete   | +               | --                 |
| logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete   | --              | --                 |
| turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete   | +               | --                 |
| kertes mezőgazdasági területek övezete   | --              | --                 |
| klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete   | --              | --                 |

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen övezeti előírás módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó termódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek, azzal összhangban vannak.



