



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.  
A határozati javaslatok elfogadásához  
egyszerű többség szükséges.  
Név szerinti szavazást nem igényel.

### Előterjesztés a Képviselő-testület 2021. december 14-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatával kapcsolatban beérkezett véleményekkel összefüggő döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 7/2019. (I. 10.) Kt. határozatában döntött arról, hogy megkezdi a hatályos településrendezési eszközök, így a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatát (1. melléklet).

#### A.) A HÉSZ felülvizsgálatának egyeztetési eljárása:

A HÉSZ felülvizsgálata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (3) bekezdése alapján teljes eljárásban történik. A teljes eljárás véleményezési szakasza az érintett államigazgatási szervek felé történő értesítéssel, illetve a rendelettervezet megküldésével indult. A partnerségi egyeztetési eljárásról szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet szerint az elkészült véleményezési dokumentációt véleményeztetni kellett a partnerekkel. A lakossági fórumot a 2021. február 8-án hatályba lépett, a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján elektronikus úton folytathattuk le. A véleményezési dokumentációt közzétettük továbbá az Önkormányzat honlapján, az Önkormányzat hirdetőtábláján és a Péceli Hírekben (2. melléklet).

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló új önkormányzati rendelet tervezete az alábbi linken érhető el:

<https://pecel.hu/hirek/pecel-varos-telepulesrendezesi-eszkozeinek-modositasa-teljes-eljaras-szerint>

A Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése alapján a beérkezett véleményeket, az államigazgatási szervek észrevételeit (3. melléklet), a partnerségi (4. melléklet) és állampolgári észrevételeket (5. melléklet) a polgármester ismerteti a képviselő-testülettel, amely dönt a vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról.

A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az egyeztetési eljárás a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatalhoz (Pest Megyei Kormányhivatal) benyújtott kérelemmel. Az állami főépítész záró szakmai véleményét megküldi a polgármesternek a HÉSZ felülvizsgálatának elfogadásához.

B.) A tervezet felülvizsgálattal szemben kifogást nem emelő államigazgatási szervek és érdekelt önkormányzatok észrevételei (3. melléklet)

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



14. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály:  
*„Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.”*
15. Nagytarcsa Község Önkormányzata:  
*„A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.”*
16. Maglód Város Önkormányzata:  
*„A véleményezési dokumentummal kapcsolatban kifogást nem emelünk.”*
17. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:  
*Nem érkezett észrevétel.*
18. Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ:  
*Nem érkezett vélemény.*
19. Országos Vízügyi Főigazgatóság:  
*Nem érkezett vélemény.*
20. Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály:  
*Nem érkezett vélemény.*
21. Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály:  
*Nem érkezett vélemény.*
22. Süllyás Város Önkormányzata:  
*Nem érkezett vélemény.*
23. Isaszeg Város Önkormányzata:  
*Nem érkezett vélemény.*

C.) A tervezett felülvizsgálattal szemben észrevételt tevő államigazgatási szervek (4. melléklet):

- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Állami Főépítész
  - 1) *Az alábbi tervezett esetekben kérjük az összhang megteremtését, mert a Szabályozási Terv nem lehet ellentétes a Szerkezeti Tervvel:*
    - a. *A 19 számú tervezési területnél a Szerkezeti Terv szerint településközpont vegyes területfelhasználási egység jelölés található, de a Szabályozási Terven több helyen intézményi vegyes terület van jelölve.*
    - b. *A 16/a számú tervezési területnél a Szerkezeti Terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület van kijelölve, de a Szabályozási Terv mezőgazdasági területet tartalmaz.*
    - c. *A 13/g számú tervezési területnél a Szerkezeti Terven egy nagyobb összefüggő erdőterület van kijelölve, de a Szabályozási Terven az erdőterület egy nagyobb része mezőgazdasági területbe van besorolva.*  
**Ezekon a területeken a szerkezeti és a szabályozási területek közötti összhang biztosított.**
    - d. *A 0118/19 hrsz-ú ingatlan a Szerkezeti Terven mezőgazdasági területbe van besorolva, de a Szabályozási Terven erdőterület szerinti övezetbe tartozik.*  
**A szerkezeti és a szabályozási tervi besorolás összhangban van. Az az övezeti jel és övezethatár feltüntetése szükséges, melyet a tervező javít. Az észrevételek elfogadása javasolt.**
  - 2) *A Szerkezeti Terven a (8) bekezdés b) pontjától eltérően jelölik a területfelhasználási egységek határait, ezért a Szerkezeti Terven ezt javítani kell. Ennek megfelelően a területi mérleget és a BIA számítást számolják át.*

- 3) *Felhívjuk a figyelmet, az első ponttal összefüggésben, hogy az R. 16. § (8) bekezdése alapján kizárólag módosításnál lehet BIA növekményt meghatározni. A növekmény az új településrendezési terv elfogadásáig használható fel. Jelen esetben tehát új BIA értéket kell meghatározni, ami a későbbi módosítások alapja lesz. BIA növekmény nem határozható meg*
- 4) *Kérjük, hogy a Szerkezeti Terven ne alkalmazzanak olyan jelöléseket, amik a jelmagyarázatban nem jelennek meg az alaptérképi elemeken felül.*

**A HÉSZ tervi részére vonatkozó észrevétel – a tervező felhívásával – elfogadása javasolt.**

- 5) *A rendelet-tervezet bevezető részében meg kell jelölni, ha a rendeletet más, jogszabályban kifejezetten, az adott rendelet megalkotása vonatkozásában véleményezési hatáskörrel felruházott szervvel vagy személlyel egyetértésben, valamint, ha más szerv vagy személy véleményének kikérésével alkotják meg.*

**A preambulum kiegészítésére vonatkozó észrevétel elfogadása javasolt.**

- 6) *A rendelet-tervezet 1. § (1) bekezdésében a HÉSZ rövid megjelölésénél a rövidítendő rendeletet ki kell írni.*

**A rendeletforma kialakítására tett észrevétel elfogadása javasolt.**

- 7) *A rendelet-tervezet 1. § (2) bekezdés c) pontjában hivatkozott 3. mellékletet a tervezet nem tartalmazza, ezért azt nem tudtuk véleményezni.*

**A rendelet tervezet 3. sz. melléklete kiegészítésre kerül – elővásárlási jog -, ezért az észrevétel elfogadása javasolt.**

- 8) *A rendelet-tervezet 1. § (2) bekezdés d) és e) pontjába bevezetni tervezett 4. és 5. mellékletek szabályozási tartalommal nem rendelkeznek, ezért a HÉSZ-ben mellékletként nem vezethetők be a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. (továbbiakban: R.) 5. melléklete alapján.*

**A rendelet tervezet 4. és 5. sz. mellékleteit függeléként kell alkalmazni. Az észrevétel elfogadása javasolt.**

- 9) *Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet alábbi rendelkezései magasabb rendű jogszabállyal ellentétesek:*

- 10) *Engedélyezési eljárások mellékletként benyújtandó tervdokumentációk tartalmi követelményeire, továbbá kötelező vélemények, tervlapok benyújtására vonatkozóan a HÉSZ nem tartalmazhat előírást, mert azt az ágazati jogszabályok állapítják meg. Kérjük ezen tervezet részek átdolgozását: 8. § (1) bekezdése, 9. § (2) bekezdés 1. mondata, 22. § (8) és (10) bekezdése hatásvizsgálat, 24. § (9) bekezdés f) pontja, 54. § (2) bekezdésben kertészeti kiviteli terv.*

– **Engedélyezési eljárások benyújtandó dokumentációra vonatkozó - magasabb rendű jogszabályok alapján - észrevétel elfogadása javasolt.**

– **A rendelet tervezet 8. § közterületalakítási terv készítésére előírás vonatkozó észrevétel elfogadása javasolt.**

– **A 9. § (2) bekezdésére tett észrevétel – 1. mondat törlésével - elfogadása javasolt.**

– **A 22. § (8) bekezdés utolsó mondatának, illetve (10) bekezdésének törlésének elfogadása javasolt. A 24. § (9) bekezdés nyílt árookra vonatkozó észrevétel elfogadása nem javasolt.**

– **Utolsó mondat törlendő. Az 54. § (2) bekezdésében a kertészeti kiviteli tervre vonatkozó észrevétel elfogadása javasolt.**

- 11) *Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet alábbi rendelkezései magasabb rendű jogszabállyal ellentétesek:*

a. *A 9. § (1) bekezdés c) pontjának utolsó mondatrészét törölni kell, mert a Szabályozási Terven nem jelölhető kötelezően kialakítandó magánút, kizárólag közterület szabályozási vonal alkalmazásával az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.*



(XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. §-ban foglaltaknak megfelelően. Ezzel összefüggésben a Szabályozási Tervről a magánutak kötelező kialakítására vonatkozó részeket törölni kell.

- b. A 9. § (3) bekezdését törölni kell, mert az építési telek fogalmát az OTÉK 1. melléklet 30. pontja tartalmazza, attól eltérően nem lehet meghatározni.
- c. A 10. § (3), 44. § (4) bekezdésekben a parkolóhely szükségletre vonatkozóan az OTÉK-nál megengedőbb értéket nem lehet megállapítani.  
(A 9. § (1) bekezdés c) pont utolsó mondat törlése, építési telek fogalmának meghatározása, valamint a parkolóra vonatkozó észrevételek elfogadása javasolt.)
- d. A vízjogi engedély köteles építmények körét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet határozza meg, ezért a 14. § (3), 23. § (1), (2), (3), 60. § (2) bekezdésekben, a 24. § (9) bekezdés d) pontjában a vízjogi engedély kötelezettségét vagy vízjogi engedélyezési terv készítését nem lehet előírni. Továbbá a 24. § (7) bekezdésben a vízügyi hatósághoz nem lehet hatáskört telepíteni.

**A rendeleti szöveg módosítására vonatkozó észrevételek elfogadása javasolt. Helyesbíteni a 14. § (3) bekezdését: „a vonatkozó jogszabályi előírások szerint.”**

- e. A 20. §-ban és a 21. § (2) bekezdésében a beépítés feltételeként nem határozható meg a közművesítettség mértéke, mert ellentétes az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés e) pont ec) alpontjával. Kizárólag a kormányrendeletben foglaltakat lehet vizsgálni az ingatlan beépíthetőségének vonatkozásában a közművesítettség szempontjából. Továbbá a rendeltetési mód változtatás szabályairól kizárólag a településképi rendeletben lehet rendelkezni.

**A rendeltetésváltozásra vonatkozó - Településképi rendeletben előírható – mondatrész törlése elfogadása javasolt.**

- f. A 30. § (6) bekezdésében nem lehet előírni, hogy a paramétereket övezetenként telekrészekre kell meghatározni, mert ellentétes az OTÉK 1. mellékletében az övezeti paraméterek definíciójával, melyek mindegyike az érintett telek teljes területére vonatkozik. Ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdésével is.

**Az előírás – 30. § (6) bekezdés – törlésének - OTÉK miatt – elfogadása javasolt.**

- g. A 30. § (11) bekezdésében nem határozható meg, hogy az eredeti terepszinthez képest kell megállapítani az épületmagasság értékét, mert ellentétes az OTÉK 7. § (5) bekezdés ab) alpontjával. A rendezett terephez képest kell meghatározni.

**Az OTÉK előírása miatt elfogadása javasolt.**

- h. A 37. § (3) bekezdés a) és a (4) bekezdés b) pontjában nem engedhető meg, hogy egy épület térszín alatti parkolója az építési helyen kívülre túlnyúljon, mert ellentétes az OTÉK 35. § (1) bekezdésével.

**Az OTÉK előírása miatt elfogadása javasolt.**

- i. A rendelet-tervezetben az egyes övezetekben megengedett építmények részletes tervezési követelményeit, konkrét belső méreteit az OTÉK IV. fejezetétől eltérően, szigorúbban nem lehet szabályozni az OTÉK 111. § (3) bekezdése alapján, ezért a 38. § (5), 40. § (6) bekezdésekben a rámpa lejtését nem lehet meghatározni, a 38. § (9), (17), 40. § (9), (18) bekezdésekben az építményeken belül kialakítandó helyiségek méreteiről, az 59. § (3) bekezdés a) pontjában épületen belüli padlószintről, az 59. § (3) bekezdés g) pontjában a kerítés lábazatáról nem lehet rendelkezni.

**A lakóterületi övezetekbe:**

- a rámpa kialakítására vonatkozó 38. § (5) bekezdés és 40. § (5) bekezdés
- a kötelező tároló területére vonatkozó 38. § (9) és (17) bekezdés, valamint a 40. § (9) és (18) bekezdés



– a kialakítandó méretekre vonatkozó előírások

a helyi viszonyok (terefelszín, beépítési mód) miatti elfogadása nem javasolt.

Az eredeti terephez képest maximális padlószintre vonatkozó előírás – 59. § (3) bekezdés

a) pontja -, valamint a kerítés kialakítására vonatkozó 59. § (3) bekezdés g) pontjának törlése elfogadásra javasolt.

- j. *Nem lehet meghatározni a melléképületekre, erdei építményekre, illetve technológiai okokból eltérő épületmagasságot (pl.: 38. § (16) bek., 40. § (17) bek., 46. § (5) bek., 50. § (2) bek. b) pont, 56. § (2) bek., 59. § (3) bekezdés h) pont, 65. § (2) bek.), mert övezetenként csak egy legnagyobb épületmagasságot lehet meghatározni.*

**A melléképületeknek, a technológiai építményeknek az övezetben a legnagyobb épületmagasságot meghatározó értéktől eltérő építménymagasság meghatározására vonatkozó észrevétel elfogadása nem javasolt.**

**A melléképítményre, melléképületre nem vonatkozhat az övezet épületmagasság mértéke. Épület: jellemzően emberi tartózkodásra szolgál.**

- 12) *Felhívjuk a figyelmet, hogy a közcsatornára való kötelező rákötést a HÉSZ-ben nem lehet szabályozni, ezért a rendelet-tervezet 22. § (3) bekezdését törölni kell. A csatornára való rákötés kötelezettségét és a kötelezettség feltételeit a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. §-a tartalmazza. Ettől eltérően kizárólag törvény vagy kormányrendelet rendelkezhet.*

**A rendelet tervezet 22. § (3) bekezdés c) pont, (7) bekezdés, valamint a 24. § (9) bekezdés törlésére vonatkozó észrevétel elfogadása javasolt.**

- 13) *Szakhatóság kötelező közreműködését csak kormányrendelet vagy törvény állapíthatja meg, ezért a rendelet-tervezet 22. § (7) bekezdését, 24. § (9) bekezdés e) pontját át kell dolgozni.*

**A 22. § (7) bekezdés utolsó mondata és a (10) bekezdés, valamint a 24. § (9) bekezdés e) pontja – szakhatósági előírás – törlésének elfogadása javasolt.**

- 14) *Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Az alábbi tervezeti szabályozások átálgalmazás szükséges:*

- a. *A 2. § 11. pontjában a legkisebb telekszélességet, a 19. pontjában a természetes terepszintet, a 21. pontjában a vendéglátást nem kell definiálni, mert ezek egyértelmű fogalmak. Nem lehet őket úgy definiálni, hogy az értelmétől eltérő fogalmat takarjon.*
- b. *A 2. § 12. pontjában a lábon álló kerti tetőt nem lehet kerti építményként definiálni és rendeltetést hozzá társítani, mert az építmény rendeltetése a tervezett használatától függ. A lábon álló kerti tető csak egy rendeltetés nélküli szerkezet.*
- c. *A 2. § 14. pontjában kérjük, hogy egyszerűbben határozza meg a fogalmat. Kizárólag a „nem zavaró” kifejezést kellene meghatározni, a véleményünk szerint a kézműipari tevékenységet nem szükséges külön definiálni.*
- d. *A 2. § 17. pontjában a támfalgarázs fogalmát kérjük egyszerűbben, érthetőbben meghatározni.*
- e. *A 2. § 18. pontban kérjük, hogy a terepszint alatti beépítettség kiszámítása szempontjából pontosítsák. Kifejezetten az épületekre, épületszerkezetekre kellene korlátozni a fogalmat, mert a jelen formájában alapozásokat, burkolatok terepszint alatti részeit, aknákat stb. is bele kell számítani. Továbbá kérjük, hogy a definíció későbbi kiegészítését dolgozzák össze (pl.: 38. § (19) bek., 40. § (20) bek.).*
- f. *A 14. § (2) bekezdésében kérjük pontosabban állapítsák meg, hogy a második mondatban foglalt szabályokat mely területeken kell alkalmazni, mert a „belterületen vagy belterületbe vonható területen” nem egyértelmű.*
- g. *A Szerkezeti Terven és a Szabályozási Terven használt jelöléseket kérjük, hogy igazítsák a terv léptékéhez, amennyiben ebben a léptékben fogja az Önkormányzat a tervlapokat elfogadni, mert több jelölés átszínezi a területfelhasználási egység és az övezetek szín jelölését, ami félrevezető.*
- h. *Lemaradtak az értékek a 38. § (13), 40. § (14) bekezdésekben.*



- i. A 38. § (20), 40. § (21) bekezdésekben kérjük, hogy egyszerűbb, érthetőbb szabályt fogalmazzanak meg, továbbá a beépítési magasságok egyikével szabályozzon az OTÉK 7. § (3a) bekezdése szerint. A gerincmagasság az 59. § (5) bekezdés f) pontjában is probléma.
- j. Kérjük, hogy az egyes övezetekben „funkciók”, „tevékenységek” elhelyezhetőségét ne határozza meg kizárólag rendeltetési egységeket.
- k. A 40. § (11) bekezdésében foglaltaknál nem érthető, hogy pontosan mit akar szabályozni, de a helyiségek belső méreteire vonatkozóan nem lehet szabályokat megállapítani az OTÉK 111. § (3) bekezdése alapján.
- l. A 47. § (1) bekezdésben meg kell határozni, hogy melyik beépítési magasságot szabályozzák az OTÉK 7. § (3a) bekezdése alapján.
- m. Kérjük fogalmazzák át és tegyék egyértelművé az 55. § (5) bekezdését.
- n. Kérjük, hogy a 66. §-ban szabályozott övezeteknél az övezet megnevezését is jelenítsék meg.
- o. A 67. §-ban, amennyiben épületmagasságot szeretne meghatározni, akkor azt az OTÉK 2. melléklete szerint konkrét számmal kell megállapítani.

**Az egyértelmű megfogalmazások miatt átdolgozandó javaslatok**

- a. természetes terepszint, funkció
- b. kerti tető funkciója
- c. „nem zavaró tevékenység”
- d. támfalgarázs
- e. terepszint alatti beépítettség
- f. belterület
- g. jelkulcsok alkalmazása
- h. a két fő rendeltetésű épület elhelyezhetősége (min. 2000 m<sup>2</sup>)
- j. rendeltetési egység az övezetekben (általános előírásokban a funkciók)
- k. a rendelet tervezet 40. § (11) bekezdés törlése
- l. a beépítési, párkény magasság meghatározása
- m. 55. § (5) bekezdés – fásítás – pontosítása
- n. övezeteknél az övezet megnevezése
- o. Kb-km különleges közmű területen ... a max. 30 méter magasság vonatkozásában az észrevételek elfogadása javasolt.

**i. szabadonálló beépítés esetén az előírt legnagyobb épületmagasságtól eltérés – az „átlagos” épületmagasság nem biztosítja a szomszéd védelmét vonatkozásában az észrevételek elfogadása nem javasolt.**

- 15) Az 1. § (2) bekezdés f) pontjában bevezetni tervezett 6. mellékletet, 38. § (7) és 40. § (7), 43. § (1), 46. § (4) bekezdéseket, a 46. § (10) bekezdésből az „átmeneti tartózkodásra szolgáló” szövegrészt kérjük átdolgozni, mert termék előállításával, gyártásával kapcsolatosan, továbbá konkrét emberi tevékenységekre szabályoznak. Kérjük, hogy a rendeltetési egységekre vonatkozóan szabályozzanak az OTÉK szerint.

**Az építmények funkciójának tiltására vonatkozó előírás törlése elfogadásra javasolt.**

**A 46. § (10) bekezdés – átmeneti tartózkodásra szolgáló rész – törlése elfogadásra javasolt.**

- 16) Az alábbi rendelkezéseket a rendelettervezetből törölni kell, mert nem az építés helyi rendjével, környezet- vagy tájvédelemmel kapcsolatban mondanak ki kötelező jellegű szabályokat:

- a. A 2. § 1. pontjában turisztikai tevékenységet definiál, amely kifejezést egyébként a tervezetben nem használ.
- b. Az egyes övezetekben, építési övezetekben az elhelyezhető építmények körében nem lehet tevékenységekre szabályozni.
- c. A 9. § (4), (5), és (6) bekezdésekben a magánút használatára, megszüntetésére, igénybevételére, kezelésére vonatkozóan nem lehet rendelkezni, mert azok nem építési tevékenységek.
- d. A 19. § (7) bekezdésben, 23. § (5) bekezdés b) pontjában földhivatali szolgalmi jog bejegyzését nem lehet kötelezettségként előírni a HÉSZ-ben.
- e. A 24. § (4) bekezdésében beruházás megvalósítását nem lehet korlátozni a csapadékvíz elvezetés kapcsán. A csapadékvíz megfelelő elvezetését engedélyezési eljárás során ellenőrzik.

- f. A 38. § (8), 40. § (8) bekezdések gépjármű parkolásával kapcsolatban szabályoznak.
- g. A 38. § (11), 40. § (12) bekezdésekben nem lehet kikötni, hogy csak akkor helyezhető el egy rendeltetés, ha az önkormányzattal megkötik a szerződést. Ez nem az építés helyi rendjével kapcsolatos szabályozás és alaptörvény ellenes.

Az építés helyi rendjével kapcsolatos észrevételek:

- a. 2 § (1) bekezdés – turisztikai tevékenység – megtarása javasolt, mivel a mezőgazdasági övezetknél az agroturizmus kifejezést használja a rendelet tervezet. Az észrevétel elfogadása nem javasolt.
- c. 9. § (3) (4) (5) bekezdések- magánút használat – törlése, (6) bekezdés első mondat első felének törlése.
- d. 19. § (7) bekezdés, 23. § (5) bekezdés – szolgalmi jog – törlése.
- g. 38. § (11) bekezdés, valamint a 40. § (12) bekezdés – önkormányzati szerződés – törlése  
elfogadásra javasolt.
- b. Az építési övezetekben, a területfelhasználás területén az OTÉK is meghatározza az elhelyezhető funkciókat, ezért az észrevétel elfogadásra nem javasolt.
- e. A rendelet tervezet 24. § (4) bekezdés előírására vonatkozó észrevétel elfogadása javasolt.
- f. A 3,5 t gépjárműtárolás előírására vonatkozó vélemény a kisvárosias területek esetében elfogadásra nem javasolt. Falusias övezetekre vonatkozóan az észrevétel elfogadása javasolt.

- 17) Felhívjuk a figyelmet, hogy egy nagyobb területű magánút esetén a csapadékvíz elvezetése telken belül, a közterületi csapadékvíz elvezető rendszer igénybevétele nélkül nem oldható meg, ezért a 9. § (1) bekezdés e) pontját át kell dolgozni, mert nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak.

**A 9. § (1) bekezdés e) pont magánút csapadékvíz kezelésére szövegrész kiegészítése javasolt. Étv szerinti kiegészítés „az adottságok és lehetőségek szerinti figyelembevételével”.**

**Az észrevétel elfogadása javasolt.**

- 18) Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Ez alapján az alábbi rendelkezéseket át kell dolgozni:

- a. A rendelet-tervezet 16. § (2) bekezdés második mondatában nem lehet egy övezeten belül az ingatlan mérete alapján az övezeti előírásoktól eltérő paramétereket meghatározni.
- b. A rendelet-tervezet 16. § (6) bekezdésében kizárólag zártsorú beépítési módú saroktelek esetén lehet az övezeti előírásoktól eltérő építési jogot megállapítani.
- c. A rendelet-tervezet 30. § (18) bekezdésében az övezetben előírt beépítési módon felül bizonyos esetekben nem lehet más beépítési módot megengedni. Az érintett telkeket más övezetbe kell sorolni, ahol előírható az ikres beépítési mód.
- d. Az épületmagasságot általánosságban nem lehet meghatározni, kizárólag övezetre vonatkozólag lehet meghatározni az OTÉK 7. § (3) bekezdés szerint.
- e. A rendelet-tervezet 38. § (10), 40. § (10) bekezdésekben a rendeltetési egységek elhelyezhetőségét nem lehet attól függővé tenni, hogy milyen típusú, használatú úttal közelíthető meg az ingatlan, mert ez a megkülönböztetés övezeten belül eltérő építési jogokat eredményez.
  - a. 16. § (2) bekezdés második mondat törlése
  - b. 16. § (6) saroktelek eltérő szabályozása
  - c. 30. § (18) bekezdés adoot építési mód telken belüli alkalmazása – 2. és 3. mondat törlése



- d. Épületmagasságot általánosságban nem lehet meghatározni észrevételek elfogadása javasolt.
- e. a 38. § (10) bekezdés, valamint a 40. § (10) bekezdés b) pont második mondat törlése. Az észrevétel elfogadása nem javasolt.

19) *A rendelet-tervezet 17. §-ban elővásárlási jogot a Szabályozási Terven feltüntetve nem lehet jelölni, az érintett ingatlanokat csak a mellékletben lehet felsorolni. Ennek kapcsán kérem a Szabályozási Terv módosítását is.*

**Elővásárlási jog feltüntetése nem a terveken, hanem a rendelet tervezet mellékletében szükséges.**

**Az észrevétel elfogadása javasolt**

20) *Az Étv. 29. § (4) bekezdése alapján a beültetési kötelezettséget településrendezési okból konkrét ingatlanokra lehet előírni, ezért a rendelet-tervezet 18. §-ban pontosan meg kell határozni a beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok körét és módját.*

**Beültetési kötelezettség a különböző területfelhasználási módú területek határán van jelölve. Független a kialakítandó, meglévő telektől.**

**Az észrevétel elfogadása javasolt.**

21) *Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-ben településképi követelmény nem határozható meg a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdése alapján, amely szabály a rendelet-tervezet az alábbi részeit érinti:*

- a. *A rendelet-tervezet 25. § 2. mondatát kérjük törölni, mert utcaképre vonatkozóan szabályoz.*
- b. *A 30. § (15) bekezdésében a kerítés homlokzati megjelenését nem lehet szabályozni. A kerítés homlokzati kialakítása a (16) bekezdés a) és b), a (17) bekezdés b) pontjaiban sem korlátozható utcaképi szempontból.*
- c. *A 30. § (21), (22) bekezdésében az utcakép védelme érdekében hoznak szabályokat az épületek elhelyezésével kapcsolatban, amit csak a TKR-ben lehet megtenni.*
- d. *A 30. § (23) bekezdést át kell dolgozni és az összes esztétikai szempontú szabályozást törölni kell.*
- e. *A 30. § (25) bekezdés a) pontjában a tetőtérbeépítés nem tiltható, mert településképi követelmény.*

**Az a., b., c., e. pontok elfogadása javasolt.**

**A d. pontban az oldalhatáros beépítési mód esetén melléképület méretére vonatkozó előírás – építmény hossza, párkánymagassága – az előírás törlésére vonatkozóan észrevétel elfogadása nem javasolt.**

22) *Kérjük átdolgozni a 30. § (13) bekezdésében tervezett szabályozást, mert a 2 méteres korlátozás a fagyhatár problémát nem oldja meg.*

**A szabályozás építési és nem talajmechanikai okokból történik – szomszéd védelme.**

**Észrevétel elfogadása nem javasolt**

23) *A 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható, ezért az alábbi rendelkezéseket a rendelet-tervezetből törölni kell: 30. § (30) bekezdés a) pontja, 33. § (1) bekezdés első mondata és (2) bekezdése, 44. § (3) bekezdés b) pontja, 46. § (9) bekezdése, 59. § (5) és (6) bekezdések a) pontjai.*

**A rendelet tervezet nem az állattartást, hanem az arra szolgáló épület elhelyezését határozza meg.**

**Észrevétel elfogadása nem javasolt.**

24) *Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet-tervezet 30. § (10) bekezdése és a 32. § (1) bekezdése egymással ellentétesek. Mindkettő a tereprendezés mértékét szabályozza egymástól eltérően.*

**A 30. § (10) bekezdés támfal kialakításával történő, míg a 32. § (1) bekezdés támfal kialakítása nélkül történő tereprendezésre alkalmazandó. Észrevétel elfogadása nem javasolt.**

25) Felhívjuk a figyelmet, hogy az 52. §-ban beépítésre nem szánt rekreációs terület övezet szerepel, de a beépítésre szánt területek között van szabályozva.

**Észrevétel elfogadása javasolt.**

26) Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet 62. §-ban műtárgyakra ne határozzanak meg épületmagasságot az OTÉK 1. melléklet 33. pontja alapján, továbbá egy övezeten belül csak egy épületmagasságot lehet meghatározni.

**Javítandó: „A rendeltetést kiszolgáló építmények legmagasabb pontja”. Az észrevétel elfogadása javasolt.**

27) Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelet hatályát az R. 43. § (1) bekezdése szerint a kihirdetéstől számítva kell meghatározni a Jszt. 80. § (1) bekezdése alapján.

**A rendelet hatálybalépésére az észrevétel elfogadása javasolt.**

28) Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2. mellékletben a szintterületi mutató csillagozott értéke (pinceszint nélküli) nem felel meg a rendelet-tervezet elején a szintterületi mutató definíciójának, tehát saját magával ellentétes a tervezet. Ebben az esetben inkább a szintterületi mutatót értékét kellene módosítani.

**A definíció javítására tett észrevétel elfogadása javasolt**

29) Javasoljuk, hogy a Szabályozási Terven 2310 hrsz-ú ingatlan esetében az új gazdasági területnél a lakóövezet védelme érdekében védőterületet valamilyen formában alakítsanak ki.

**Az észrevétel elfogadása javasolt.**

30) Kérjük, hogy a kérelem benyújtása után később érkezett módosításokat a záró véleményezési szakaszra dolgozza össze a teljes dokumentációval. Amennyiben a módosítás olyan mértékű, hogy más véleményező állásfoglalását is érinti, akkor új véleményezési eljárás lefolytatása válhat szükségessé.

– Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) bekezdés a) és b) pontján alapuló észrevételei és véleménye:

a. a szabályozási terven 7/b. jelölésű 04/70 hrsz-ú 8198 m<sup>2</sup> területből a hatályos HÉSZ szerinti 3973 m<sup>2</sup> (Zkp/1) közpark rendeltetése Gksz-SZ/1 gazdasági területkénti hasznosításához „nincs lehetősége hozzájárulni”. **Jogsabály alapján elfogadása javasolt.**

b. a szabályozási terven 9/b. jelölésű 0370/190 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSZ szerint Zkp/1 (közpark) területnek Vt-SZ/5 (településközponti vegyes terület) övezeti átsorolásához „nincs lehetősége hozzájárulni”. **Jogsabály alapján elfogadása javasolt**

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály általános, egyéb észrevételei:

c. a szabályozási terven 23-as számmal jelölt 0295/53 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti (Má) mezőgazdasági területből Ktt-SZ/1 (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) „átsorolás ellen kifogást nem emel”.

d. a szabályozási terven 9/a és 9/b jelölésű 0376/5 hrsz telek a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/3 (településközpont vegyes) területből Vi (intézményi övezet) „átsorolás ellen kifogást nem emel”.

e. a szabályozási terven 50/a jelölésű 0311/42-43 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/4 (településközponti vegyes) területből Lke-SZ/2 (kertvárosias lakóterületek) övezetbe „az átsorolás ellen kifogást nem emel”.



- f. a szabályozási terven szereplő 61-es jelölésű 067/25 és 067/39 hrsz-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerinti Lf-SZ/2 (falusias lakóövezet) Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”
- g. a szabályozási terven 3/b jelölésű 0123/3 hrsz-ú ingatlan hatályos HÉSZ szerinti Zkp/1 (közpark) területből Zkk (közkereszt) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”.
- h. a szabályozási terven 6-os számmal jelölt 012/6; 014; 024 hrsz-ú terület jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Kbt-SZ/1 (beépítésre nem szánt különleges tanyást) területből Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”.
- i. a szabályozási terven 16/b jelölésű 0295/107-114 hrsz-ú terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerint Má (mezőgazdasági) övezetből különleges közműterületbe történő „átsorolás ellen kifogást nem emel.”
- j. a szabályozási terven 46. jelölésű 0295/64-0295/94 hrsz-ú terület hatályos HÉSZ szerinti Má (mezőgazdasági) terület Kb-re (különleges rekreációs terület) övezeti „átsorolás ellen kifogást nem emel”
- k. a 0346/26 hrsz-ú területről térképi nyilvántartás hiányában nem tud nyilatkozni.
- Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály észrevétele:  
 “A “49. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai” részben a 60. § (1) a) pontját javaslom kiegészíteni az alábbiak szerint: “a patakok, erek, tavak-tározók medrei” és parti sávjai.  
**Észrevétel elfogadása javasolt.**
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
 Településszerkezeti tervre vonatkozóan:
- A szerkezeti leírás 1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok fejezetében elegendő a Távédelmi Körzetet nevesíteni. Kéri szerepeltetni a felsorolásban a helyi jelentőségű védett természeti területeket is. (Az észrevétel igaz az Alátámasztó javaslat 1.1.1.4 Védelmi és korlátozó elemek c. fejezetének b) pontjára is.)
  - Kéri javítani a szerkezeti tervlap jelmagyarozatán a tájvédelmi terület határa megnevezés helyett tájképvédelmi terület határa megnevezést.
  - Kéri a helyi jelentőségű védett természeti területeket a szerkezeti tervlapon feltüntetni.
  - Észrevételezi, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve nem azon a nyomvonalon ábrázolja a kerékpárút nyomvonalát, mint a településrendezési eszközök felülvizsgálata. A Területrendezési Tervben szereplő nyomvonalat tartják elfogadhatónak.  
 (A településszerkezeti tervre vonatkozó észrevételek (tervezési feladat) elfogadása javasolt.)
  - Kéri a HÉSZ 5. mellékletének címét „A település természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzékére módosítani”, valamint kiegészíteni a Natura 2000 hálózat részét képező helyrajzi számokkal.
- Az észrevétel elfogadása javasolt – tervezői feladat**
- Szabályozási terven:
    - puffer terület jelölése
    - 0103/31; 0116/11; 0181 hrsz. alatti ingatlanok saját használatú útként való jelölésének javítása
    - ex lege jelölés adatszolgáltatás alapján
  - Alátámasztó javaslatban:
    - törölni a védett forrást a Csunya erdőn részt
    - korrigálni a 0292/1 hrsz-ú ingatlanon az ökológiai folyosó jelölés
- Észrevételek elfogadása javasolt**

- A Gödöllői dombvidék Tájvédelmi körzet területén lévő Má 3 %-os beépítésére, valamint a 0315/13 hrsz-ú ingatlan beépítési intenzitás növelését nem támogatja.  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**

- Pest Megye Önkormányzat Főépítésze

*Dokumentáció javítására vonatkozó észrevételek:*

- a., b., c., d. pontok területfelhasználás – TSZT-SZT – ellentmondásai.
- e., f. pontok módosított szerkezeti terv 16/a szerepel 16/b helyett.
- g., h. pontok a biológiai aktivitás számítására vonatkozó észrevétel.
- pont erdő adatállományban nem szereplő erdő felülvizsgálati javaslata.
- pont jogszabály ismertetés.
- pont az egyeztetési eljárás közben tárgyalásos eljárás keretében történő változások.
- pont a TSZT leírásában hiányzik a falusias lekóterület esetébe kötelező minimális közüzemi közműellátás mértéke.
- pont a TSZT tervlapon nincs közmű elhelyezés, hírközlés terület. TSZT leírás javítandó.
- pont a 384/8 (...ház) Lk övezet javasolt Lf helyett.
- pont külterületi utakat is egységes jelöléssel szükséges ellátni.
- pont lakóterület-közkert határának szabályozási vonallal való elválasztása.
- pont építési övezetek szabályozási tervlapon szöveges ...
- r. pont tömb méretű építési övezet határ módosítás (észrevétel, nincs javaslat)

**Az a.-r. pontok észrevételei elfogadásra javasolt.**

- s. pont észrevételei, figyelem felhívás az építési jogok csökkentésének jogi következményeire. (A beépítésre szánt területeken a beépítés mértékének változása nem jelent korlátozást.)
- t. pont egyes mezőgazdasági területekre állattartás és gazdálkodás építményeinek elhelyezése. (A lakóterületek közelében, a kisebb telekterületű ingatlanok esetében történik.)

**Az s.-t. pontok észrevételeinek elfogadása nem javasolt.**

- Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata

*Nem támogatja a Pécel; Pésti út menti területek Gksz jelű (kereskedelmi, gazdasági és szolgáltató területek) területi besorolását a várható kerületre eső munkaerő forgalom és a levegő szennyezés káros hatásai miatt.*

**Az észrevétel elfogadása javasolt.**

D.) A tervezethez a partnerségi egyeztetési eljárásról szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet szerinti megkeresés alapján beérkezett vélemények (5. melléklet):

1. A Vodafone Magyarország Zrt.:  
„Kifogást a tervezet ellen nem emelünk.”
2. Péceli Település Értéktár Bizottság (Heltai Miklós elnök):
  - 1) Javaslat a helyi védelem alatt álló épületek feltüntetésére. **Elfogadása javasolt.**  
A helyi védelem feltüntetése az 1. sz. függelékben és a SZT lapokon.
  - 2) A Vi övezetben elhelyezhető tevékenységek között felsorolni a kulturális, közösségi és szórakoztató funkciót. **Elfogadása nem javasolt.**  
(A fel nem sorolt tevékenységek nem tiltottak)
  - 3) Az országosan és helyi védelem alatt álló épületek adatainak felülvizsgálata  
A Péceli Települési Értéktár Bizottság javaslatainak **elfogadása indokolt.** (tervezői feladat)
3. Suller Melinda mint a Jézus Szíve Társaság képviselője észrevételezte, hogy a szabályozási terven nincs átvezetve a Tóth Csaba földmérő által 3/2019. munkaszámon készített változási vázrajz.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**



4. A Pécel Dojo SE a 0315/13 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének 40 %-os emelésére tett javaslatot.  
**A javaslat elfogadása nem indokolt.**

E.) A tervezethez beérkezett állampolgári vélemények (5. melléklet):

1. Varmuzsa Péter és Kővári Imre, valamint Tischler János a Pécel, belterület 3467/1-/25 hrsz-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerinti Lke-SZ/1 (kertvárosias lakóterület) és Lk-SZ/1 (kisvárosias lakóterület) övezetek HÉSZ tervezet szerinti Má (mezőgazdasági terület) területként hasznosítására tettek észrevételt.  
**Az észrevétel elfogadása javasolt. A HÉSZ felülvizsgálat területi hatálya nem terjed ki a fent említett területre.**
2. Papp László a Pécel, Pesti út északi oldalának – hatályos HÉSZ szerinti Vt-O/2 (településközponti vegyes területek) - tervezett Gksz-SZ/5 (kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági területek) övezetre módosítására tett észrevételt.  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**
3. Laukó Ferenc, Táborszki Katalin, Landberger-Laukó Tímea, Almásy Ferencné, valamint Kuszák Miklós a 2017. november 29-én kötött településrendezési szerződésre hivatkozva kérik, hogy a szerződésben szereplő 0132/79-84, 0132/86-94, 0132/102, 0132/104-105, 0132/106, 0132/107, 0132/108, 0132/109 és 0132/110 jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezeti besorolású terület ne változzon Má-1 területre. Ezen a területen a legkisebb beépíthető terület mértékének növelését nem támogatják.  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**
4. Kuszák Miklós:
  - A mezőgazdasági területeken elhelyezhető építmények szabályozásával kapcsolatban tett javaslatot.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - Az erdőterületekre tett javaslatot, mely szerint csak a tényleges erdőterületek legyenek erdőként jelölve.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - Az Újtelep I. völgy beépítési lehetőség változásával kapcsolatban tett észrevételt.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - A Pécel, külterület 0148/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó – településrendezési szerződésben tisztított szennyvíz szállítására vonatkozó lehetőség és a HÉSZ tervezett előírása közötti ellentmondással kapcsolatban tett észrevételt.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - A Pécel, külterület 0118/2 hrsz-ú terület Má-1-be sorolására tett kérelmet.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - A Pécel, külterület 0132/10 – 0132/105 hrsz-ú terület Má-1-ből Má-2 övezetbe sorolására tett észrevételt.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - A HÉSZ tervezet konkrét előírásaira tett észrevételek:
    - a 7. §. (5) – szövegjavítására tett javaslatot;  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**
    - a 14. § (4) és (10) ellentmondására tett javaslatot;  
**A javaslat elfogadása nem javasolt.**
    - a 30 §. – 59. §-ra tett észrevételt a Rákos-patak meder területekre vonatkozó zöldfelület és építmény elhelyezésére tett észrevételt;  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
    - a 30. § (35) bekezdés és a 33. § melléképítmények elhelyezhetőségére (jégverem, zöldségverem, trágyatároló) és állattartás építményeire tett észrevételt;  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
    - a 38. §-ra vonatkozóan tett észrevételt (törlésre kerül);  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**

- a 46. §-ra tett észrevételt (állattartó épület, trágyatároló, komposztáló, ömlesztett anyag tároló tiltása);  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - az 53. §-ra tett észrevétel (térképi és rendeleti ellentmondás);  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**
  - az 59. §-ra vonatkozóan tett észrevételt (Má területek beépíthetőségére vonatkozóan);  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - az 59. § g) pontjára tett észrevételt („értelmetlen mondat”);  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - az 59. § (6) bekezdésére – az Má-2 jelű területen a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezhetőségére tett észrevételt;  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
  - a HÉSZ tervezetben egyes területek (Má-Má-1) meghatározása egyazon adottságú ingatlanok esetében eltérésére tett észrevételt  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
5. Dr. Kuszák Róbert kéri, a földkiadásakor kialakított 024/2 hrsz.-ú út önkormányzati tulajdonba vételét. Észrevételezi, hogy a szabályozásban megjelenő tanya vagy gazdálkodási központ alakításhoz szükséges, az OTÉK előírásokat messze meghaladó birtokméret komoly problémát vet fel. Az 50 nm-es lakótömbhöz kötött kiszolgáló helyiség lehetetlenné teszi az építési telteken történő géptároló, terménytároló elhelyezését. **Az észrevételek elfogadása nem javasolt.**  
Dr. Kuszák Róbert továbbá kéri a Maglódi úton, 22 kV-os elektromos vezeték nyomvonal ábrázolásának felülvizsgálatát. **A nyomvonal ábrázolás felülvizsgálata javasolt.**
6. A Mol-Bau Kft. képviselőjében Molnár Szabolcs ügyvezető, valamint a ROL-Ma Bau Kft. képviselőjében Szabó Roland ügyvezető elektronikusan benyújtott véleményében jelezte, hogy a tulajdonukban álló Pécel, Termál utca 4084/24-28, 4084/37-38, 4084/43-52, 4084/55-74, 4084/195 és 4084/198 hrsz.-ú ingatlanok nagy részére már 2019 decemberében benyújtották az egyszerű bejelentési eljárásához szükséges dokumentációt, ezért kéri, hogy ezt figyelembe véve a fent említett ingatlanok szabadonálló beépítési mód helyett továbbra is ikres beépítésű területek maradjanak.  
**Az észrevétel elfogadása az egységes utcakép kialakítása érdekében javasolt.**
7. Hege Imre és Sebők Gábor a 2017. évben a Pécel Város Önkormányzatával kötött településrendezési szerződésben foglaltakra hivatkozva kéri, hogy a 0131 hrsz.-ú telektömbre vonatkozóan a tervezett szabályozásban legyen feltüntetve, hogy a telkek belterületbe vonásra tervezett területek.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt. A településszerkezeti terv ábrázolja a tervezett belterületbevonás határát a területet érintően. A belterületbevonási eljárás indítása esetén a településrendezési tervlapok megfelelnek a földhivatali követelményeknek.**
8. Podmaniczki József mint a 1705/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa észrevételezte, hogy a fent említett ingatlan részben ZKK besorolást kapott. Kéri, hogy a teljes ingatlan egységesen Vt- SZ/1 övezetben maradjon.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
9. Kiss Miklós, Mikesné Kiss Tünde, Kiss László, Kuszák Miklós és dr. Kuszák Róbert a Fáy tanya mellett elhelyezkedő 075/25, 075/26, 075/27, 075/28, valamint 075/29 hrsz.-ú terület a jelenleg hatályos Má (mezőgazdasági) besorolásának átminősítését kérik Má-2 övezetre.  
**Az észrevétel elfogadása javasolt.**
10. Komlóssy Tibor a tulajdonában lévő 0313/8 hrsz.-ú telek a jelenleg hatályos HÉSZ szerint Má (mezőgazdasági) övezetről Má-2 övezetbe történő átsorolását kéri.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**



11. Bánhidi-Ray Petra, a Pécel, Erzsébet sétány 33. szám alatt található 2297/1 hrsz.-ú ingatlan Vi-SZ/1/1 övezeti besorolás módosítását kérte.

**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**

12. Szabó Jenő észrevételeket tett:

- lakóterületen az új épületeknél az előírt 5 m<sup>2</sup> tárolóval kapcsolatban
- hátsókert 3,0 méter nem beépíthető méretével kapcsolatban
- kocsibeállóval kapcsolatban

**Az észrevételek elfogadása nem javasolt.**

13. Schmidt Gábor a Várhegy területének a HÉSZ módosítása során lekóterületből mezőgazdasági területbe sorolását ellenzi. Felveti a terület belterületbevonás folyamatának befejezését.

**Az észrevétel elfogadása nem javasolt**

14. Frankó Pál, Mózer Tamás, Borbás Katalin Orsolya, Terecskei Tibor, Bencze Judit Mária és az Újtelep ingatlantulajdonosai a területre vonatkozó hasznosítás, övezeti besorolás és területfejlesztéssel kapcsolatban tettek észrevételt. **Az észrevételek elfogadása javasolt a lakó rendeltetés szabályozásával.**

Az I. völgy területének övezet változására Ktt-SZ/1övezetből Má-2 övezetbe sorolására a vállalkozás székhelyének elhelyezésére tett észrevételt

**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**

15. Kuti Gábor és Pankucsi Edina a hatályos HÉSZ Má övezet és a tervezett Má övezet különbségéről tett észrevételt.

**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**

16. Viszlóczki Gergő, Tóth Dániel és Tóth Sándor javasolják, hogy a mezőgazdasági területeken az ingatlanok legkisebb beépíthető mérete 10 hektár legyen.

**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**

17. Hegyi Gyöngyvér a Pécel, 04/70 és 04/71 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolására tett észrevéteit.

**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**

18. Berbekucz Brigitta észrevételeket tett:

- konténerház, mobilház elhelyezésére vonatkozóan,  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
- kerítés kialakítására vonatkozóan,  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
- Az I.-II. völgy Má-tt terület Má-2 övezetbe sorolása – állattartás lehetőségével kapcsolatban,  
**Az észrevétel elfogadása javasolt a hatályos övezeti előírásoknak megfelelően.**
- telekalakításra, telekegyeztetésre vonatkozóan,  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
- a mezőgazdasági területen a HÉSZ 500 m<sup>2</sup>-es gazdasági épületek méret korlátjának felülvizsgálatának javaslatára,  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
- a birtokközpontra vonatkozó előírásokkal kapcsolatban,  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**
- a mezőgazdasági területeken több lakás elhelyezésére vonatkozóan.  
**Az észrevétel elfogadása nem javasolt.**

Pécel Város Önkormányzata az Erzsébet sétány közben feltüntetett tervezett szabályozási vonal törlése javasolt.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésénél 2021. november 8. napján tartott egyeztetés alapján a településre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv és az egyes területek övezeti besorolásának és övezet szerinti használatának korlátozott lehetősége miatt felmerült a HÉSZ felülvizsgálatának területi lehatárolása ezen területek kivételével:

- a Pécel, külterület 0311 hrsz.-ú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, 0307 és 0309 hrsz.-ú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;
- a Pécel, belterület 3467/24 hrsz.-ú, 3467/25 hrsz.-ú és a 3467/27 hrsz.-ú ingatlanok által határolt terület telkei;
- a Pécel, külterület 02 hrsz.-ú telektömb Gksz jelű ingatlanai;
- a Pécel, külterület 04 hrsz.-ú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai.

Amennyiben a Képviselő-testület ezzel egyetért, úgy a végső egyeztetési eljárásra a fenti területek kivételével készül el a végső szakmai véleményezési szakaszra elküldendő HÉSZ felülvizsgálata.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok elfogadását:

### **I. Határozati javaslat:**

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

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

- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály: „A készült örökségvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatosan, annak módosítására vonatkozóan észrevételt nem tesz. Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály: „Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.”
- Országos Atomenergia Hivatal: „A jelen módosítás az elhatározott célok és kimutatások alapján az OAH hatás és feladatköreit közvetlen nem érinti.”
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság: „Tűz és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel.”
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály: „Településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.”
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építményengedélyezési Osztály: „A mellékelt tervezet szerinti módosítás hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.”
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság: „Víziközműves szempontból nem emel kifogást.”  
„A 219/2004. (VIII. 21) számú Korm. rendelet 4. § alapján szennyvizek és tisztított szennyvizek nem szikkasztással történő elhelyezése.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésselüyeleti Főosztály Útügyi Osztály: „A módosításban foglaltakkal egyetértek.”
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály: „Észrevételt nem tesz.”



- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:  
„A részére megküldött véleményezési dokumentációval szemben nem emel kifogást.”
  - Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (közegészségügy):  
„A tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja.”
  - Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme):  
„A település közigazgatási területén természetes gyógytényező nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
  - Pest Megyei Rendőr főkapitányság:  
„Kizárólag akkor kívánunk részt venni, ha határrendészeti szakterületet érint.”
  - Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály:  
„Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.”
  - Nagytarcsa Község Önkormányzata:  
“A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.”
  - Maglód Város Önkormányzata:  
„A véleményezési dokumentummal kapcsolatban kifogást nem emelünk.”
  - Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:  
Nem érkezett észrevétel.
  - Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ:  
Nem érkezett vélemény.
  - Országos Vízügyi Főigazgatóság:  
Nem érkezett vélemény.
  - Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály:  
Nem érkezett vélemény.
  - Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály:  
Nem érkezett vélemény.
  - Süllyáp Város Önkormányzata:  
Nem érkezett észrevétel.
  - Isaszeg Város Önkormányzata:  
Nem érkezett észrevétel.
- a fenti észrevételeket a Képviselő-testület **elfogadja**.

- Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész észrevételeivel kapcsolatban a Képviselő-testület a következőképpen dönt:
  1. a), b) A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat összefüggésével kapcsolatos észrevétel.
  1. c) A 13/g jelű terület a TSZT-ben erdőterületként szerepel, míg a SZT-en ennek egy része mezőgazdasági terület.  
**Az észrevételt megköszöni. Ezekben a területeken a szerkezeti és a szabályozási területek közötti összhang biztosított.**
  1. d) A 0118/19 hrsz.-ú terület TSZT-ben mezőgazdasági területként van feltüntetve, míg a SZT-ben erdőterület.  
**Az észrevételt megköszöni. A szerkezeti és szabályozási tervi besorolás összhangban van. Az az övezeti jel és övezethatár feltüntetése szükséges, melyet a tervező javít. Az észrevételek elfogadja.**
- 2., 3., 4. pontok szerinti észrevételeket, melyek szerint:
  - A HÉSZ tervi részeiben a területfelhasználási egységek eltérően vannak jelölve – TSZT javítandó

- Bia növekmény kizárólag módosításnál határozható meg
- TSZT-ben alkalmazott jelölések jelmagyarázatban is szerepeljenek

**elfogadja.** (tervi javítás szükséges)

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

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

Az észrevételeket **elfogadja.**

7. A rendelettervezet 3. mellékletet nem tartalmaz.

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

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

Az észrevételt **elfogadja.**

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

10. pont

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

Az észrevételt **elfogadja.**

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

Az észrevételeket **elfogadja.**

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

Az észrevételt **nem fogadja el.**

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

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

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

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

Az észrevételeket **elfogadja.**

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

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



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

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

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

az észrevételeket **elfogadja.**

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

**nem fogadja el.**

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

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

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

Az észrevételeket **elfogadja.**

14. pont az egyértelmű tartalmi megfogalmazásra tett javaslatok:

2. § 11 és 21. pont - természetes terepszint, funkció
2. § 12. pont – kerti tető funkciója (szabadidő)
2. § 14 pont - nem zavaró tevékenység
2. § 17. pont – támfal garázs
2. § 18. pont – terepszint alatti beépítettség
14. § (2) bekezdés pontosítása – belterületbe vonható nem egyértelmű kifejezés
- jeikulcsok alkalmazása
38. § (14) bekezdés és a 40. § (14) bekezdésének törlése
- rendeltetési egység megnevezés a funkció helyett (az általános előírásban a funkciók felsorolása)
40. § (11) bekezdésének törlése
47. § (1) bekezdés (beépítési magasság meghatározása)
55. § (5) bekezdés (fásítás pontosítása)
- övezetknél az övezet pontos megnevezése

A fenti pontok észrevételeit **elfogadja.**

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

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

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

Az észrevételt **elfogadja.**

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

15. pont

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

Az észrevételt **elfogadja.**

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

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

**Az észrevételt elfogadja.**

16. pont az építés helyi rendjére vonatkozó észrevételek

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

Az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági övezetknél az agroturizmus kifejezést használja a rendlettervezet.

- magánút használatra vonatkozó 9. § (3), (4), (5) bekezdések törlése. A 9. § (6) bekezdésének kiegészítése: „az alábbi műszaki feltételekkel...”.
- 19. § (7) bekezdés és 23. § (5) bekezdés – szolgalmi jog – törlése.
- 38. § (11) bekezdésében, valamint a 40. § (12) bekezdésében az „önkormányzattal szerződésben lévő” rész törlése.

Az észrevételeket **elfogadja.**

- Az építési övezetekben tevékenységet nem lehet szabályozni.

Az észrevételt **nem fogadja el.**

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

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

Az észrevételt **elfogadja.**

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

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

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

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

17. pont a magánút csapadékvíz kezelése – a szöveges rész 9. § (1) bekezdés e) pontjának átdolgozása. Az észrevételt **elfogadja** és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint „...az adottságok és lehetőségek szerint...” rendelkezéssel kiegészíti.

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

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

Az észrevételeket **elfogadja.**

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

Az észrevételt **nem fogadja el.**

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



19. Elővásárlási jogot nem a szabályozási tervben, hanem a mellékletben kell rögzíteni.  
20. Beültetési kötelezettség jelölése (megjegyzés: a beültetési kötelezettséget a különböző területfelhasználás határán szükséges jelölni. Javítandó, kiegészítendő.)  
Az észrevételeket **elfogadja**.

21. Településképi követelmények a HÉSZ-ben.

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

Az észrevételeket **elfogadja**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az észrevételt **elfogadja**.

26. Műtárgyra vonatkozó épületmagasság szabályozás javítandó,

27. a rendelet hatálybalépésére tett észrevétel,

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

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

30. pontban a záró szakmai véleményre vonatkozó

észrevételeket **elfogadja**.

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

- a szabályozási terven 7/b. jelölésű 04/70 hrsz-ú 8198 m<sup>2</sup> területből a hatályos HÉSZ szerinti 3973 m<sup>2</sup> (Zkp/1) közpark rendeltetésű Gksz-SZ/1 gazdasági területkénti hasznosításához „nincs lehetősége hozzájárulni”;

- a szabályozási terven 9/b. jelölésű 0370/190 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSZ szerint Zkp/1 (közpark) területnek Vt-SZ/5 (településközponti vegyes terület) övezeti átsorolásához „nincs lehetősége hozzájárulni”  
**elfogadja.**
- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály általános, egyéb észrevételeit, mely szerint:
- a szabályozási terven 23-as számmal jelölt 0295/53 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti (Má) mezőgazdasági területből Ktt-SZ/1 (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven 9/a és 9/b jelölésű 0376/5 hrsz telek a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/3 (településközpont vegyes) területből Vi (intézményi övezet) „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven 50/a jelölésű 0311/42-43 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/4 (településközponti vegyes) területből Lke-SZ/2 (kertvárosias lakóterületek) övezetbe „az átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven szereplő 61-es jelölésű 067/25 és 067/39 hrsz-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerinti Lf-SZ/2 (falusias lakóövezet) Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven 3/b jelölésű 0123/3 hrsz-ú ingatlan hatályos HÉSZ szerinti Zkp/1 (közpark) területből Zkk (közkert) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven 6-os számmal jelölt 012/6; 014; 024 hrsz-ú terület jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Kbt-SZ/1 (beépítésre nem szánt különleges tanyást) területből Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven 16/b jelölésű 0295/107-114 hrsz-ú terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerint Má (mezőgazdasági) övezetből különleges közműterületbe történő „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a szabályozási terven 46. jelölésű 0295/64-0295/94 hrsz-ú terület hatályos HÉSZ szerinti Má (mezőgazdasági) terület Kb-re (különleges rekreációs terület) övezeti „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
  - a 0346/26 hrsz-ú területéről térképi nyilvántartás hiányában nem tud nyilatkozni;  
**elfogadja.**
- Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály észrevételét, mely szerint a “49. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai” részben a 60. § (1) bekezdés a) pontját javasolja kiegészíteni az alábbiak szerint: „a patakok, erek, tavak-tározók medrei” és parti sávjai.”  
**elfogadja.**
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevételeit a településszerkezeti tervre vonatkozóan:
- *A szerkezeti leírás 1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok fejezetében elegendő a Távédelmi Körzetet nevesíteni. Kéri szerepeltetni e felsorolásban a helyi jelentőségű védett természeti területeket is. (Az észrevétel igaz az Alátámasztó javaslat 1.1.1.4 Védelmi és korlátozó elemek c. fejezetének b) pontjára is.)*
  - *Kéri javítani a szerkezeti tervlap jelmagyarozatán a tájvédelmi terület határa megnevezés helyett tájképvédelmi terület határa megnevezést.*
  - *Kéri a helyi jelentőségű védett természeti területeket a szerkezeti tervlapon feltüntetni.*
  - *Észrevételezi, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve nem azon a nyomvonalon ábrázolja a kerékpárút nyomvonalát, mint a településrendezési eszközök felülvizsgálata. A Területrendezési Tervben szereplő nyomvonalat tartják elfogadhatónak.  
(A településszerkezeti tervre vonatkozó észrevételek (tervezési feladat) elfogadása javasolt.)*
  - *Kéri a HÉSZ 5. mellékletének címét „A település természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzékére módosítani”, valamint kiegészíteni a Natura 2000 hálózat részét képező helyrajzi számokkal.*  
**elfogadja.**



- Szabályozási terven:
    - *puffer terület jelülése*
    - *0103/31; 0116/11; 0181 hrsz. alatti ingatlanok saját használatú útként való jelölésének javítása*
    - *ex lege jelölés adatszolgáltatás alapján*
  - *Alátámasztó javaslatban:*
    - *törölni a védett forrást a Csunya erdőn részt*
    - *korrigálni a 0292/1 hrsz-ú ingatlanon az ökológiai folyosó jelölés*
- Az észrevételeket elfogadja.**
- *A Gödöllői dombvidék Tájvédelmi körzet területén lévő Má 3 %-os beépítésére, valamint a 0315/13 hrsz-ú ingatlan beépítési intenzitását nem támogatja.*
- Az észrevételeket elfogadja.**
- Pest Megye Önkormányzat Főépítésze által tett észrevételeket Dokumentáció javítására vonatkozó észrevételek:
    - *a., b., c., d. pontok területfelhasználás – TSZT-SZT – ellentmondásai.*
    - *e., f. pontok módosított szerkezeti terv 16/a szerepel 16/b helyett.*
    - *g., h. pontok a biológiai aktivitás számítására vonatkozó észrevétel.*
    - *pont erdő adatállományban nem szereplő erdő felülvizsgálati javaslata.*
    - *pont jogszabály ismertetés.*
    - *pont az egyeztetési eljárás közben tárgyalásos eljárás keretében történő változások.*
    - *pont a TSZT leírásában hiányzik a falusias lekóterület esetébe kötelező minimális közüzemi közműellátás mértéke.*
    - *pont a TSZT tervlapon nincs közmű elhelyezés, hírközlés terület. TSZT leírás javítandó.*
    - *pont a 384/8 (...ház) Lk övezet javasolt Lf helyett.*
    - *pont külterületi utakat is egységes jelöléssel szükséges ellátni.*
    - *pont lakóterület-közkert határának szabályozási vonallal való elválasztása.*
    - *pont építési övezetek szabályozási tervlapon szöveges ...*
    - *r. pont tömb méretű építési övezet határ módosítás (észrevétel, nincs javaslat)*

**elfogadja.**

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

**nem fogadja el.**

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

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

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

1. a Vodafone Magyarország Zrt. észrevételét, mely szerint kifogást a tervezet ellen nem emel.
2. a Péceli Települési Értéktár Bizottság (Heltai Miklós elnök) észrevételeit a Képviselő-testület **elfogadja.** (A rendelettervezetben a javításra vonatkozó észrevételeket figyelembe veszi)

3. Suller Melindának a Jézus Szíve Társaság képviselőjének észrevételét, mely szerint a szabályozási terven nincs átvezetve a Tóth Csaba földmérő által 3/2019 munkaszámon készített változási vázrajz, a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: Az illetékes földhivatal szolgáltatja a tervező részére az alaptérképet.
4. A Pécel Dojo SE a 0315/13 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó 40 %-os beépítésre tett javaslatát a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A Duna-Ípoly Nemzeti Park véleménye alapján az ingatlan az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része, így a beépíthetőség növelését nem támogatja.

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

1. Varmuzsa Péter - Kövári Imre - Tischler János  
Pécel 3467/1-/25 hrsz-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerint Lke-SZ/1 (kertvárosias lakóterületek) és Lk-SZ/1 (kisvárosias lakóterületek) övezet HÉSZ tervezet szerinti Má (mezőgazdasági) területként hasznosítására tett észrevételét a Képviselő-testület **elfogadja.**
2. Papp László  
Pécel, Pesti út északi oldalának tervezett Gksz-SZ/5 övezetre módosítására tett észrevételét a Képviselő-testület **elfogadja.**
3. Laukó Ferenc, Táborszki Katalin és Landberger-Laukó Tímea, Almásy Ferencné, valamint Kuszák Miklós kérését, hogy a 2017. november 29-én kötött településrendezési szerződésben szereplő 0132/79-84, 0132/86-94, 0132/102, 0132/104-105 0132/106, 0132/107, 0132/108, 0132/109 és 0132/110 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezeti besorolása ne változzon Má-1 övezetre, a Képviselő-testület a telektömbre **elfogadja.**
4. Kuszák Miklós
  - A mezőgazdasági területeken elhelyezhető építmények szabályozásával kapcsolatban tett javaslatát a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A mezőgazdasági területeken a területnagysághoz köthető beépítés és lakófunkció kialakításának feltételei a településszerkezet. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet a kiterjedt területen gazdálkodóknak - a birtokközpontokra vonatkozó előírások alkalmazásával - a gazdálkodásra szolgáló intenzív beépítés lehetőségét biztosítja. A mezőgazdasági területeken önálló lakófunkció kialakítása településszerkezeti és infrastruktúra ellátás szempontjából nem kívánatos. Az egyes területek művelési ág szerint „kivett” területek önmagukban nem indokolják azok beépíthetőségének biztosítását.
  - Az erdőterületekre vonatkozó kérését, hogy csak a tényleges erdőterületek kapjanak erdő jelölést, a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: Az erdőnek fenntartott területek és azokon a tényleges mezőgazdasági művelési ág megjelölés nincs ellentmondásban (a területfelhasználás szempontjából a mezőgazdasági és az erdőterület beépítésre nem szánt terület).
  - Az Újtelep I. völgyre vonatkozó beépítési lehetőség változásával kapcsolatban tett észrevételét a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A tervezetben területfelhasználás Kb-tt övezetkénti meghatározása azért szükséges, mert az ingatlanok országos ökológiai hálózat területén fekszenek, így lakóterületkénti meghatározása nem lehetséges.



- A Pécel, külterület 0148/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó – településrendezési szerződésben tisztított szennyvíz szállítási lehetőség és a HÉSZ tervezett előírása közötti - ellentmondással kapcsolatban tett észrevételt

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

Indokolás: a korábban megkötött szerződésben foglalt tisztított szennyvíz szállítására a hatályos jogszabályok alapján nincs lehetőség (219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. §). A szakhatóság által engedélyezett technológiával kezelt szennyvíztisztítás nincs ellentétben a tisztított szennyvíz szállításának tilalmával.

(A szabályozás a tervezés során kiadott földhivatali térképre készült.)

- A Pécel, külterület 0118/2 hrsz.-ú terület Má-1 övezetbe sorolására vonatkozó kérelmet a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A terület Má besorolása a mezőgazdasági tevékenység folytatását nem akadályozza.

- A Pécel, külterület 0132/10 – 0132/105 hrsz.-ú terület Má-1 övezetből Má-2 övezetbe sorolását a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A 2017. évi településrendezési szerződésnek megfelelően a terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezetbe kerül vissza.

- A HÉSZ tervezetének konkrét előírásaira tett észrevételek:

- a 7. § (5) bekezdés– szövegjavítására tett javaslatot

a Képviselő-testület **elfogadja.**

- a 14. § (4) bekezdés és a 24. § (10) bekezdés ellentmondására vonatkozó javaslatot

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

Indokolás: az OTÉK adta lehetőség a közterületre vezetés lehetőségétől szigorúbb előírás lehetséges (a felszíni vízkezelés problémái indokolják)

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

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

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

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

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

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

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

a Képviselő-testület **elfogadja.**

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

a Képviselő testület **nem fogadja el.**

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

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

a Képviselő-testület **elfogadja.**

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

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

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

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

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

Indokolás: Az előírás a meghatározott művelési ágú, 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken teszi lehetővé a művelési ágak megfelelő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezését.

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

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

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

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

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

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

5. dr. Kuszák Róbert véleményét

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

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

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

- a mezőgazdasági területekre elhelyezhető építmények elhelyezhetőségére vonatkozó felvetését a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

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

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

a Képviselő-testület **elfogadja.**

6. A Mol-Bau Kft. képviseletében Molnár Szabolcs ügyvezető, valamint a ROL-Ma Bau Kft. képviseletében Szabó Roland ügyvezető észrevételét, a tulajdonukban álló Pécel, Termál utca 4084/24-28, 4084/37-38, 4084/43-52, 4084/55-74, 4084/195 és 4084/198 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban

a Képviselő-testület **elfogadja.** (A véleményezési anyagban már javításra került.)

7. Hege Imre és Sebők Gábor véleményét, mely szerint a 2017. évben Pécel Város Önkormányzatával kötött településrendezési szerződésben foglaltakra hivatkozva kérik, hogy a 0131 hrsz.-ú telektömbre vonatkozóan a tervezett szabályozásban legyen feltüntetve, hogy a telkek belterületbe vonásra tervezett területek,

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

Indokolás: Az adott terület belterületbe vonási eljárása a településrendezési eszközben már beépítésre szánt terület esetében nem igényel jelzést, mert a belterületbe vonás eljárása ettől függetlenül, az egyéb feltételek teljesülése - pl. az önkormányzattal kötött szerződés - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint történhet.

8. Podmaniczki Józsefnek,

a Pécel 1705/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti besorolására tett észrevételét (hatályos HÉSZ szerint Vt övezetben van az ingatlan)

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

Indokolás: A hatályos szerkezeti terven is Zkk övezetben van a telek egy része.

9. Kiss Miklós - Mikesné Kiss Tünde - Kiss László – Kuszák Miklós - dr. Kuszák Róbert

a Fáy tanya mellett elhelyezkedő 075/25, 075/26, 075/27, 075/28, valamint 075/29 hrsz.-ú területeknek a jelenleg hatályos Má (mezőgazdasági) övezet átsorolására vonatkozó kérelmét Má-2 övezetbe

a Képviselő-testület **elfogadja.**



10. Komlóssy Tibornak  
a Pécel, külterület 0313/8 hrsz.-ú ingatlan Má (mezőgazdasági területek) övezetből Má-2 övezetbe sorolási kérelmét  
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
11. Bánhidi-Ray Petrának  
a Pécel, 2297/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Lf-O/2 övezet Vi-SZ/1/1 övezetre módosításának törlési kérelmét  
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A település intézményi ellátásának jövőbeni lehetőségét a Vi övezet tudja biztosítani. Az Önkormányzat az elővásárlási jogának rögzítését kezdeményezi.
12. Szabó Jenő
- lakóövezetben az új épületeknél előírt 5 m<sup>2</sup> tárolóra
  - hátsó kert 3,0 méter nem beépíthető méretére
  - kocsibeállással kapcsolatos előírásokra
- vonatkozó felvetéseit  
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A lakásokhoz tartozó tárolás igényének kielégítését az OTÉK előírja. Azok méretét az ingatlanok jellemző használata határozza meg. Az említett 3,0 m távolság a gépkocsi lehajtó és nem a beálló kialakítására vonatkozik.
13. Schmidt Gábor  
a Várhegy területének a HÉSZ módosítása során lakóterületből mezőgazdasági területbe sorolására tett észrevételét, valamint a belterületbe vonás folyamatának befejezésére tett felvetését  
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A hatályos HÉSZ és a tervezett módosítás a területet Lke-SZ/2 övezetként jelöli. A belterületbe vonás a helyi építési szabályzattól független eljárási folyamat.
14. Frankó Pál, Mózer Tamás, Borbás Katalin Orsolya, Terecskei Tibor, Bencze Judit Mária és az Újtelep ingatlan tulajdonosok
- a területre vonatkozó hasznosítás, övezeti besorolás és területfejlesztéssel kapcsolatos véleményét
- a Képviselő-testület **elfogadja a lakó rendeltetés szabályozásával.**
- az I. Völgy területének övezet változására Ktt-SZ/1 övezetből Má-2 övezetbe sorolása a vállalkozás székhelyének elhelyezésére vonatkozó észrevételét
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A HÉSZ hatályos és tervezett területfelhasználása szerint Má-2 övezetben csak a mezőgazdasági tevékenységhez – telek méretéhez kötötten – kapcsolódó építmény helyezhető el.
15. A Kuti Gábor-Pankucsi Edina által tett,  
a hatályos HÉSZ Má övezet és a tervezett Má övezet különbségéről tett észrevételt  
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A hatályos HÉSZ szerint a 0384/107 hrsz.-ú ingatlan Má övezetben van, ahol a beépíthető legkisebb telek területe 5 hektár, a HÉSZ tervezetben a jelölt övezet ugyanúgy Má, ahol szintén 5 hektár a legkisebb beépíthető telek mérete.
16. Viszlóczki Gergő, Tóth Dániel és Tóth Sándor által  
a mezőgazdasági területek ingatlanainak legkisebb beépíthető méretének növelésére tett észrevételt  
a Képviselő-testület **nem fogadja el.**  
Indokolás: A kialakult telekszerkezet és a tulajdoni igények okán a beépítés szintjének növelése nem célja az Önkormányzatnak. A mezőgazdasági területeken, Má övezetben 5 hektár, Má-1 övezetben a telek területétől, művelési ágától függően kerül meghatározásra a beépítés lehetséges mértéke és funkciója.

17. Hegyi Gyöngyvér

Pécel, 04/70 és 04/71 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolására tett javaslatát a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerinti övezeti besorolása változatlan marad az államigazgatási egyeztetés alapján.

18. Berbekucz Brigitta által

- konténerház, mobilház elhelyezésére vonatkozó HÉSZ előírás kiegészítésére tett javaslatot a Képviselő testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az általános előírásokban már szerepel erre vonatkozó előírás.

- kerítés kialakítására tett javaslatot a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A kerítések kialakítását a településkép védelméről szóló rendeletben lehet meghatározni.

- az I-II. völgy Má-tt övezetből Má-2 övezetbe sorolása – állattartás lehetőségével kapcsolatos javaslatát a Képviselő-testület **elfogadja.**

- telekalakításra, telekegyeztetésre vonatkozó észrevételt a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A telekegyesítés esetén, ha a létrejövő telek mérete nem éri el az övezetben előírt legkisebb megengedett méretet, akkor is létrejöhet a telekegyesítés, mert kedvezőbb telekméret alakul ki.

- a mezőgazdasági területen a HÉSZ 500 m<sup>2</sup>-es gazdasági épületek méretkorlátjának felülvizsgálatára tett javaslatát a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A táj, településszerkezet és településkép védelme érdekében a túlzott méretű építmények nem javasoltak.

- a birtokközpontokra vonatkozó előírásokra tett javaslatát a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az OTÉK a birtokközpont kialakításának feltételeit rögzíti.

- a mezőgazdasági területeken több lakás elhelyezésére tett javaslatát a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

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

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

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

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 22.



## II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára készített tervezet a végső szakmai véleményezési szakaszában a következő, állami főépítési egyeztetés alkalmával meghatározott területek kivételével

- a Pécel, külterület 0311 hrsz.-ú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 hrsz.-ú és 0309 hrsz.-ú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;
- a Pécel, belterület 3467/24 hrsz., 3467/25 hrsz és a 3467/27 hrsz-ú ingatlanok által határolt terület telkei;
- a Pécel, külterület 02 hrsz.-ú telektömb Gksz jelű ingatlanai;
- a Pécel, külterület 04 hrsz.-ú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai

Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatával nem érintett területekre az érdekeltek közreműködésével az Önkormányzat a szabályozás módosítását kezdeményezi.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2022. június 30.

Pécel, 2021. december 10.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 7/2019 (I. 10.) Kt. határozat
2. közzététel dokumentumai
3. beérkezett vélemények államigazgatási szervek
4. beérkezett vélemények partnerek
5. beérkezett vélemények állampolgárok

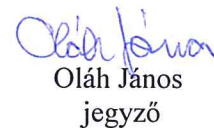
(A 2-5. mellékletek – azok terjedelme miatt – nem kerülnek csatolásra, azok megtekinthetők a Műszaki és Beruházási Irodán.)

Az előterjesztést készítette:



**Tóth Miklós**  
főépítész

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



**Oláh János**  
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. január 10-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

**7/2019. (I. 10.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megkezdi a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a város teljes közigazgatási területére vonatkozóan, tekintettel az új településfejlesztési koncepció készítésére, és kihasználja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény szerinti lehetőséget új beépítésre szánt területek kijelölésére, gazdaságfejlesztési beruházások megvalósítása érdekében.

A településrendezési eszközök módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) a) pontja szerinti teljes eljárással kívánja lefolytatni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök tervezett módosításával (költségek, tervmódosítás) kapcsolatos előterjesztés elkészítésére.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester  
Határidő: 2019. február 28.

k.m.f.

P.H.

**Szöllősi Ferenc**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző