



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/540-8/2024.

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

### Előterjesztés a Képviselő-testület 2024. december 12-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozatával és a 136/2024. (V. 30.) és 137/2024. (V. 30.) Kt. határozataival (a továbbiakban: Határozatok, 1., 2., 3. mellékletek) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és 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.) 66. és 67. §-a szerint általános egyeztetési eljárás keretében bonyolítja le.

A Határozatok alapján a megfogalmazott célokat tartalmazó egyeztetett tervezet elkészült. A TTr. alapján az előzetes környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó előzetes véleménykérés lefolytatásra került, a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a tervezettel kapcsolatban a környezeti értékelés kidolgozását egyhangúlag szükségtelennek ítélték.

A TTr. alapján az E-TÉR felületen a véleményezési szakasz a partnerekkel és véleményező szervekkel lefolytatásra került. A partnerek és véleményező szervek egy részétől a tervezettel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett, a véleményt adó, észrevételt tevő szervek által felvetettek pedig a 4. mellékletben található, míg az azokra adott tervezői válaszokat a 5. mellékletben csatoljuk.

A kapott vélemények alapján a Képviselő-testület által megfogalmazott a hatályos településrendezési eszközök módosítását érintő kérdések túlnyomó többségére sikerült a véleményezők által is elfogadott megoldásokat találni.

Az érintett településrendezéssel kapcsolatos módosítások leírása a 6. mellékletben olvasható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az elkészült tervezet tekintetében hozzon döntést a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről.

#### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület)

1. megállapítja, hogy a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozatával, valamint a 136/2024. (V. 30.) és 137/2024. (V. 30.) Kt. határozataival megindított Pécel településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosítása munkaközi tervdokumentációjának partnerségi egyeztetését részben lakossági egyeztetés keretében 2024. július 2-től 2024. július 12. napjáig írásban (önkormányzati honlap), részben pedig a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 65. §-a szerint a Lechner

- Tudásközpont által működtetett E-tér felületen biztosította az érintett partnerek számára, e felületeken a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett;
2. megkeresésre a véleményüket a véleményezésre jogosult szervek a TTr. 64. §-ában foglaltak szerint adták meg; a Képviselő-testület a véleményezésre jogosult szervek véleményére adott, jelen határozat mellékletét képező tervezői válaszokat megfontolta és elfogadja, és azok figyelembevételével a településrendezési eszközöket módosíttatja a tervezővel;
  3. a véleményezési szakaszt a TTr. 66. § (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével lezárja;
  4. tudomásul veszi, hogy a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan nyilatkozó szervezetek nem tartották szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a tervezett projektek jellege miatt, így azt nem készíteti el;
  5. felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat szerinti településrendezési terv (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében kezdeményezze a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a TTr. 67.§ (2) bek. a) pontja szerinti záró szakmai véleményének kiadását.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2024. december 31.

Pécel, 2024. december 10.


  
dr. Kővári Alexandra  
polgármester



Az előterjesztés mellékletei:

1. a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat
2. a 136/2024. (V. 30.) Kt. határozat
3. a 137/2024. (V. 30.) Kt. határozat
4. beérkezett véleményező szervek véleményei
5. tervezői válaszok a beérkezett véleményekre (egyben a határozati javaslat melléklete is)
6. megalapozó vizsgálat – alátámasztó javaslat

Az előterjesztést készítette:

  
Veszeli-Kállai Ibolya  
mb. műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

  
Tóth László  
jegyző

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

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. április 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### **115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) támogatja Pécel Város Településrendezési tervének (továbbiakban: TRT) módosítását a határozat mellékletét képező 1. melléklet szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében.
- b) Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a TRT módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. és 67.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerüljön lefolytatásra.
- c) elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeire vonatkozó főépítési feljegyzést.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

**k.m.f.**

**P.H.**

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

a 115/2024. (IV.25.) Kt. Raktározat  
2. melléklete

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

Ügyintéző: Bene Attila főépítész  
Telefon: +36-28-452-751  
E-mail: foepitesz@pecel.hu

Pécel Város Településrendezési Terve (a továbbiakban: TRT) módosítása véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7.§ (7) b) pontja alapján, egyeztetve az PESTTERV Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg:

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása (szükség esetén)  
Helyi Építési Szabályzat módosítása

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
  - 4.1. Településrendezési javaslatok
  - 4.2. Közlekedési javaslatok
  - 4.3. Közmű javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.r. 59.§-a szerinti általános eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Pécel, 2024. április 23.



**Bene Attila**  
települési főépítész

**Területfejlesztési célok**

**a „Pécel Város több részterületét érintő eseti TKR, TSZT, HÉSZ módosítása” tárgyban**

1. Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
2. Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.
3. Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.
4. HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, a településen jellemzően támfalas beépítés korlátozása, illetve szabályossá tételének érdekében.
5. Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.
6. A Határ út menti tervezési feladatok keretében a 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz közút terület lakó övezetbe sorolása.
7. A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében.
8. A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.
9. Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.
10. Táncsics utca 2. (210 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. október 26-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### **288/2023. (X. 26.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a határozat mellékleteit képező 1. és 2. jelű térképeken jelölt területek tekintetében megvizsgálja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának lehetőségét, annak érdekében, hogy az 1. és 2. jelű térképen megjelölt területek beépítése a jogszabályoknak megfelelő legyen.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a HÉSZ fentiek szerinti módosítása érdekében kezdeményezzen tárgyalásokat egy településtervezővel.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településtervezővel folytatott tárgyalásokat követően a településrendezési szerződés elkészítése érdekében egyeztessen dr. László Jenő ügyvéddel.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a HÉSZ módosításával összefüggően az érintett ingatlanok tulajdonosaival kötendő településrendezési szerződés tervezetét terjessze be a Képviselő-testület elé döntéshozatal céljából.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31.

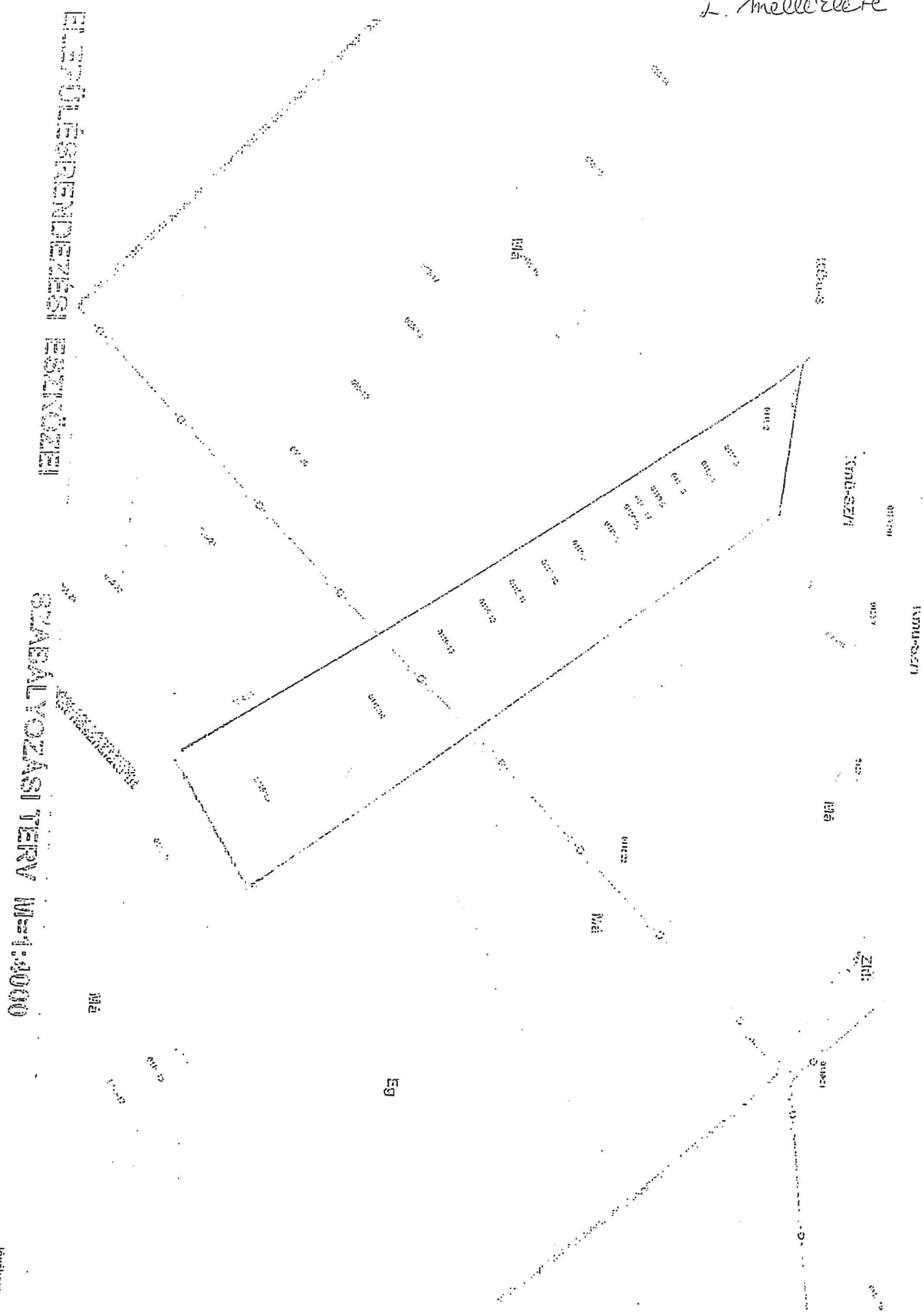
k.m.f.

P.H.

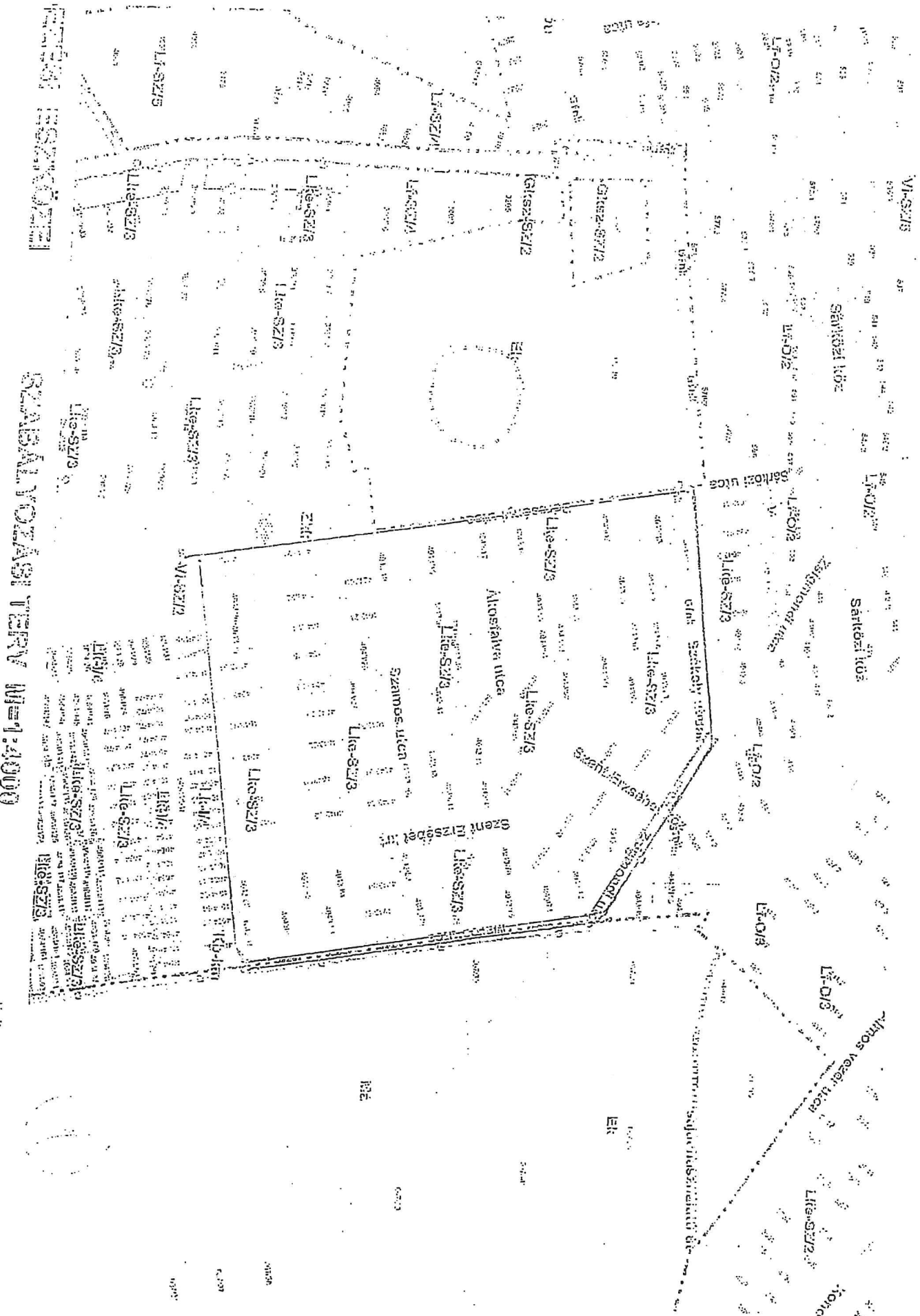
**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

a 288/2023. (X.26.) Kt. határozat  
2. melléklete



a 288/2023. (X. 26.) Ké. határozat  
1. melléklet



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



## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

### **136/2024. (V. 30.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatra és módosításra vonatkozó indítványt a HÉSZ 31. § (1) bekezdésben előírt előkert méretek vonatkozásában;
- b) elfogadja a HÉSZ felülvizsgálatát és a HÉSZ 2. melléklet 2.2. és 2.3. táblázat módosításának elindítását a telekalakítási szabályok betarthatósága okán, a természetben Pécel, külterület „Újtelep 1 völgy” területén az erdő és mezőgazdasági területeken, Má-1 és Eg övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozóan;
- c) elfogadja a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (továbbiakban: Szerződés) 1. mellékletének kiegészítését az a) és b) pont szerinti tervezési feladattal;
- d) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

k.m.f.

P.H.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 2 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### **137/2024. (V. 30.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot, miszerint a Pécel 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanok intézményi építési övezetből falusias lakó övezetbe történő átsorolása szükséges, a korábbi, már nem hatályos, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletében szereplő szabályozás szerint;
- b) elfogadja az új feladat tervező által meghatározott plusz költségét, azaz a vállalási díj: nettó 200.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 254.000 Ft;
- c) a b) pont szerinti költség pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. Dologi kiadások során rendelkezésre álló előirányzat terhére biztosítja;
- d) felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 4.1. pontjának módosítását;
- e) elfogadja a Szerződés 1. mellékletének kiegészítését az a) pont szerinti tervezési feladattal;
- f) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

k.m.f.

P.H.

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

4. melléklet

2024. 07. 24.  
VKI  
VKI

**Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács**  
1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49. B.ép. I.em.  
Tel.: 06 (30) 123 4758

Horváth Tibor  
polgármester  
részére

Ikt. szám: -  
Hiv.szám: M/41-45/2024.

Műnk

Pécel Város Önkormányzata  
  
2119 Pécel  
Kossuth tér 1.

Ügyintéző: Galli Károly  
Tel.: 06 30 101 3486

Email.: velemenyez@baft.hu

Tárgy: Pécel Város Településrendezési  
tervének (TRT) eseti módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással az E-TÉR rendszerben megküldött M/41-45/2024. számú Pécel Város Településrendezési tervének módosításáról szóló megkeresésükre az alábbiakról tájékoztatjuk.

A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács (a továbbiakban: Tanács) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. mellékletének 29. pontja alapján, mint kiemelt térségi fejlesztési tanács, jogosult a Budapesti Agglomeráció településeinek településtervei, mint a Rendeletben meghatározott egyeztetési szakterület tekintetében vélemény formálására. E véleményezési feladat során a Tanács feladata a településtervek és az agglomeráció fejlesztési koncepciója közötti összhang megteremtésének vizsgálata.

A véleményezésre megküldött dokumentációval kapcsolatban a Tanács **kifogást nem emel**, továbbá tájékoztatom, hogy a térség területfejlesztési koncepciójának készítése folyamatban van.

Budapest, 2024. július 22.

Dr. Láng Zsolt  
Társelnök  
kormánybiztos  
sk.

Szabó István  
Társelnök  
Pest Vármegye Közgyűlésének elnöke  
sk.

A kiadmány hitelűl

Varga Tamás  
BAFT munkaszervezet vezető  
1  
PRO RÉGIO  
Magyarországi Régiófejlesztési és Szolgáltatási Központ

* PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL. 22	Érkezett: 11663
Iktatószám:	M/41-60/2024	M/D
Előszám:	Melléklet	Előadó: VKI

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott Varga Tamás a Pro Regio Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Ügynökség) ügyvezető igazgatója, a **2024.07.18 – 2024.08.04.** között igénybevételekre kerülő szabadságom időtartama alatt (a továbbiakban: érintett időszak) az ügyvezető igazgatói jogkörök gyakorlásáról és az ügyvezetői igazgatói helyettesítési rendjéről az alábbiak szerint rendelkezem.

Jelen meghatalmazással az érintett időszakban a Társasági Szerződésben, az Ügynökség Szervezeti és Működési Szabályzatában és az egyéb szabályzatokban foglalt ügyvezetői jogköröket az alábbiak szerint delegálom.

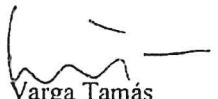
Az ügyvezetői igazgatói jogköröket **általános helyettesítési és képviseleti jogkörrel** felruházva az érintett időszakban **Dr. Gordos Tamás szakmai igazgató úr** gyakorolja önállóan.

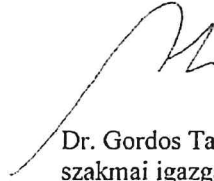
Az árbevétel elérését célzó Árajánlat benyújtásához kapcsolódó dokumentumokat a fenti időszakban **Dr. Gordos Tamás szakmai igazgató úr** jogosult önállóan aláírni.

Munkaerő-felvétel esetén **Dr. Gordos Tamás szakmai igazgató úr** jogosult önállóan a munkaszerződés aláírására.

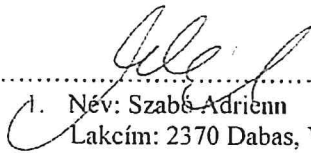
Dr. Gordos Tamás meghatalmazott a meghatalmazást – a jelen okiratban foglalt tartalom szerint – a jelen okirat aláírásával elfogadja.

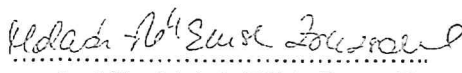
Budapest, 2024. július 17.

  
Varga Tamás  
ügyvezető igazgató  
meghatalmazó

  
Dr. Gordos Tamás  
szakmai igazgató  
meghatalmazott

Előttünk, mint tanúk előtt:

  
.....  
1. Név: Szabó Adrienn  
Lakcím: 2370 Dabas, Viola utca 12/A.  
Igazolványszám:  
968949EE

  
.....  
1. Név: Molnár-Tökés Emese Zsuzsanna  
Lakcím: 2310 Szigetszentmiklós, Szent Miklós útja 5/A.  
Igazolványszám: 627525KE



2024. 07. 22.

UKL

Pálfi

UKL

07. 22.

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1816 - 8 /2024

hiv. szám: M/41-45/2024.

tárgy: Pécel város településrendezési tervének  
eseti módosítása – általános egyeztetési  
eljárás

Erkezett:	2024 JÚL 22.	Erre fordított:	11575
Előzetes:	M/41-58 (2024)	Előzetes:	MO
Előszám:		Előszám:	UKL



\*1000260654710\*

## Horváth Tibor polgármester

Pécel Város Önkormányzata

2119 Pécel,  
Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A dokumentáció szerint a módosítás célja Pécel településszerkezeti tervének (TSZT), valamint helyi építési szabályzatának (HÉSZ) – és annak mellékleteként a szabályozási terv (SZT) – módosítása 13 pontban a felmerült önkormányzati és lakossági igények okán. A módosítások közül 3 darab a TSZT módosítását is igényli, melyek közül 1 darab (a 10. számú módosítás) esetében kerül sor beépítésre szánt területfelhasználási egység kijelölésére, melynek révén vízgazdálkodási területből 144 m<sup>2</sup> falusias lakóterületbe kerül, de ez – a dokumentáció szerint – az R. 78. § (4) bekezdés b) pontja értelmében nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Pécel Budapest XVII. kerületével határos, a tervezési területek közül egy (6/a terület) fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett.

A tervezett módosítások helyi jelentőséggel bírnak, a tervezett TSZT átsorolások a beépítésre szánt területeket csak lokálisan, kis mértékben növelik. A módosítások várhatóan nem érintik kedvezőtlen módon a táji-, természeti értékeket, illetve a térség zöldinfrastruktúra hálózatát, továbbá várhatóan nem eredményezik a környezeti állapot érdemi, negatív irányú megváltozását. A településrendezési eszközök módosítása – beleértve a közös közigazgatási határ mellett fekvő 6/a területet is – Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást.

A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:

- A 20. oldalon, a 6-os számú módosítás 6/a területe esetében a dokumentáció szerint a Határ utca szabályozási szélessége 8 méterre csökken, ugyanakkor a tervezett szabályozási tervi kivonaton továbbra is 12 méter szerepel. Kérem az ábra javítását.
- A 26. oldalon, 10-es számú módosítás esetében a dokumentáció szerint „A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel közút kialakítása érdekében történik a tervezett módosítás.”. Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a megállapítás pontatlan, mivel a hivatkozott jogszabályi hely szerint „Helyi

*építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek (...) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.*” Azaz, csak akkor nem számítana új beépítésre szánt terület kijelölésnek a 10-es számú módosítás, ha a 233 helyrajzi számú telek közlekedési (és nem vízgazdálkodási) célú terület lenne. E helyett a módosítás épp ellenkezőleg, falusias lakóterületbe sorolja a telekrészt.

- A 30. oldalon, a 12-es számú módosítás esetében Vi besorolású telkek kerülnek Lf területbe, ezzel „visszaállítva” a 2022. évi felülvizsgálat előtti állapotot. Az alátámasztásból azonban nem derül ki, hogy a 2022-es átsorolás indokául szolgáló körülmény („A vegyes területfejlesztés indokoltságát a településfejlesztési koncepcióban rögzítettek alapján, a szolgáltatási és kereskedelmi egységek, egyes intézmények külsőbb városrészi megjelenésének igénye támasztja alá. »A lakóterület fejlesztésekkel összhangban a városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátása, fejlesztése elengedhetetlen, a Városközpont városrésznél is említett új vasúti kereszteződések kiépítésével együtt.«”) fennáll-e még. Kérem a munkarész kiegészítését.

Pécel városának HÉSZ-ét és TRT-jét érintő módosítási tervezetekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket kívánom tenni klímaadaptáció, csapadékvíz-gazdálkodás szempontjából:

Pécel saját szennyvíztisztítóval rendelkező, azonban a Rákos-patak vízgyűjtőjén elhelyezkedő település.

Klímaadaptáció és/vagy csapadékvíz-vízgazdálkodás szempontjából különösen a 7/a., 7/b. és 10. számú módosítást, valamint az előkertek méretének csökkentésére vonatkozó módosításokat (visszatérés a 2022-es településtervi felülvizsgálat előtti állapothoz) tartom relevánsnak. Fontos továbbá, hogy a vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12. számú módosítási területet. Utóbbi miatt a dokumentáció rögzíti, hogy az *„érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani”*, illetve a *„12-es [...] módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított”*.

A 7/a. és 10. számú módosításokkal elvi alapon nem tudok egyetérteni, külön kiemelandő, hogy azokat a tárgyi dokumentáció is feltételekhez kötné – tekintettel az alábbiakra:

*„7-es számú módosítás:*

*[...] A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében [...]*

*7./a módosítási terület:*

*A 0119 hrsz.-ú telektömb övezeti átsorolása kapcsán, amennyiben az új övezeti előírás már engedni szeretné épület elhelyezését az övezet telkein, abban az esetben az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett telkeknek. [...] a vizsgált telkeknek jelenleg kizárólag a közhálózaton keresztüli villamosenergia ellátása biztosított. [...]*

*A telkek közhálózaton keresztül történő vezetékes vízellátása csak irracionális költség mellett lenne megvalósítható [...]*

*Az önkormányzatnak mindenképpen településrendezési szerződésben kellene rögzítenie a telektulajdonosokkal közösen, hogy a telkek esetén csak azzal a feltétellel érvényes az épületelhelyezési és épületfennmaradási engedély, ha a telek tulajdonosa az önkormányzat vízellátási kötelezettségéből eredő költségeit maradéktalanul megfinanszírozza. Önkormányzattal szembeni díjhátralék esetén pedig a telken elhelyezkedő épületek használati joga felfüggesztésre kerül. [...]*

*A telkeken keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésére a közüzemű szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan nem reális opció. [...] A telkek a szennyvizeiktől így ártalommentesen vagy az OTÉK 47.§ 3-as bekezdésében foglaltak alapján házi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy az OTÉK 47.§ 4-es bekezdésében foglaltak alapján vízzáróan kivitelezett és rendszeresen ürített szennyvíztároló alkalmazásával tudnának megszabadulni. [...] A vízzáróan kivitelezett szennyvíztárolóval kapcsolatban külön kiemeli az OTÉK, hogy csak ellenőrzött elszállítás esetén engedélyezheti az önkormányzat, vagyis az önkormányzatnak meg kellene szerveznie a szennyvíz elszállításának az ellenőrzését, hiszen a szennyvíztároló alkalmazásának engedélyezésével az önkormányzat magára vállalja a szennyvíztárolóba kerülő szennyvíz maradéktalan elszállításának az ellenőrzését. Ez abból a szempontból is felvet problémákat, hogy érdemi szankcionálási jogkört viszont nem biztosít a jogszabályi előírás az önkormányzat számára [...]*

*„10-es számú módosítás:*

*[...] Tánicsics utca 2. (240 hrsz.) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területet érintően. [...]*

*A 240 hrsz.-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében átteresz kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható. [...]*

*A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m<sup>2</sup>-es területrésze közút területbe kerül a 210 hrsz.-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. [...]*

*A vízgazdálkodási övezetbe tartozó 233 hrsz.-ú telek 144 m<sup>2</sup>-nyi területrészenek közút övezetbe és a 210 hrsz.-ú telekhez történő átsatolása amennyiben a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, akkor alapvetően nem jelent majd a vízelvezetést tekintve változást, így közműves akadálya nincs a telekmódosításnak. Amennyiben a vízügyi hatóság, mint a vízgazdálkodási területek fölött ellenőrzési jogot gyakorló hatóság is engedélyezi az érintett telekrész vízgazdálkodási övezetből történő átsorolását KÖu övezetbe, akkor a módosítási igény teljesíthető. Lényeges kihangsúlyozni, hogy az átsorolással egyidejűleg a vízelvezető árok érintett 144 m<sup>2</sup>-nyi területének a karbantartási kötelezettsége is az útfenntartóra száll át.”*

*A fent hivatkozottak miatt a 7/a. számú módosítást nem támogatom, továbbá – a vázolt közműhelyzet miatt – megfontolásra javaslom a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények bontásának elrendelését.*

*A klímaváltozás miatt várható egyre gyakoribb extrém csapadékesemények kezelhetősége, az ingatlanok és infrastruktúra-elemek elöntési kockázatának csökkentése megköveteli a településeken belüli vízgazdálkodási övezetek, de legalább olyan közterületek fenntartását, amelyek helyet biztosítanak a károsító csapadékvizek ideiglenes tározásának, a csapadékvizek által károsozástól mentesen elönthető – akár multifunkcionális – közterületek kijelölésének.*

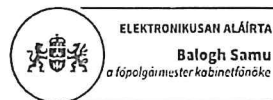
*Ennek az elvnek a tükrében a 10. számú módosítást kizárólag akkor tartom támogathatónak, ha a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, a vízügyi hatóság is engedélyezi az övezeti átsorolást, és az útfenntartó érdemben értesül új kötelezettségéről.*

*Mindezek mellett a helyi építési szabályzat csapadékvíz-kezeléssel kapcsolatos előírásait áttekintettem, és azokat megfelelő részletességűnek és szigorúságúnak ítéltem meg (ld. pl. 9. §, 14. §, 19-24. §).*

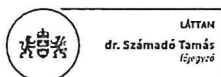
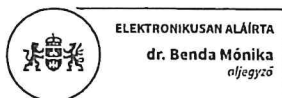
A fentiekben megfogalmazott észrevételeinket megfontolásra javaslom.

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

Főpolgármester hatáskörében eljárva:



Balogh Samu Márton  
a főpolgármester kabinetfőnöke







BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Horváth Tibor polgármester**  
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01297-3/2024.  
Ügyintéző: Tamási Krisztina  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Pécel Város Településrendezési tervének eseti  
módosítása – véleményezés környezet- és  
település-egészségügyre kiterjedően  
Hiv. szám: M/41-45/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból nem emel kifogást.

Pécel – 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 módosítások 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 mellékletének 12. pontjában, valamint 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 az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere – E-TÉR
2. Irattár

**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. Somogyi Rozália  
2024.07.15. 10:26:29

2024.08.22.  
VKI  
VKI  
08.21

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 AUG 21.	Érkeztette: 12736
Iktatószám:	M/41 - 66 / 2024	Iktatta: u
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: VKI

Horváth Tibor polgármester  
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01297-4/2024.  
Ügyintéző: Tamási Krisztina  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Pécel Város Településrendezési tervének  
eseti módosítása – véleményezés  
természetes gyógytényező érintettség  
szempontjából  
Hiv. szám: M/41-45/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt 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 az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel 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).

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

Melléklet: –

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere – E-TÉR
2. Irattár

**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

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL 05.	Érkezett: <i>al</i>
Iktatószám:	<i>M/41-49/2024</i>	Iktalta: <i>al</i>
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző: <i>V-KI</i>

Horváth Tibor polgármester úr  
részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel  
Kossuth tér 1.  
2119

Iktatószám: BP/0801/00527-2/2024  
Ügyintéző: Bánhidi Viktória  
Telefon: +36 1 815 9633  
Tárgy: Pécel város településrendezési tervének  
eseti módosítása (12 részterület) –  
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 253576727

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Pécel város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos M/41-45/2024. iktatószámú, 2024. július 2-án kelt – Főosztályomra 2024. július 3-án E-TÉR-en keresztül érkezett – 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. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Elektronikusan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Bognár Géza  
Osztályvezető  
2024.07.05. 07:42:44  
Bognár Géza  
osztályvezető

**Gyorsforgalmi Ütőgyi 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 - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



2024.07.24.  
UKI  
UKI

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.dinpi.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335 *Mikó*

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3015-5/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, településrendezési eszközök  
módosítása több részterületre

Hív.sz.: M/41-45/2024

**Horváth Tibor**  
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL. 23	Érkezett: <i>7</i>
Utatörzés:	M/41-62/2024.	Utatörzés: <i>MP</i>
Előszám:	Melléklet:	Előadó: <i>UKI</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek több részterületre történő kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

Pécel Város területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak:

- országos jelentőségű védett természeti terület, a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet;
- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Gödöllői-dombság elnevezésű, HUDI 20023 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület;
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett láp;
- a Tvt. 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett földvár;
- helyi jelentőségű védett természeti terület, a 33/2017. (XII. 20.) Ök. rendelettel védett nyilvánított Péceli Száraz-hegy Természetvédelmi Terület.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelölt országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete;
- az MATrT-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelölt tájképvédelmi terület övezete.

#### Módosítással érintett projektelemekekkel kapcsolatos észrevételek

##### **1. módosítás**

Több építési övezettel érintett ingatlanok övezetének, telekméretének, telekalakítási szabályainak felülvizsgálata.

A telekalakítási szabályok betarthatósága érdekében a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezetekre vonatkozóan a kialakítható telekméret fogalom beépíthető telekméretre kerül meghatározásra.

Tekintettel arra, hogy a módosítás valamennyi mezőgazdasági és erdő övezetre vonatkozik, bizonyára érintettek táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek is. Igazgatóságunk a tervezett módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.

## **2. módosítás**

Birtokközpont létesítésének tiltása általános mezőgazdasági övezetben a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása érdekében.

Igazgatóságunk a módosítást táj- és természetvédelmi szempontból előremutatónak és támogathatónak tartja.

## **3. módosítás**

Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása, továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása.

A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

## **4. módosítás**

Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata beépítésre szánt építési övezetekben.

A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

## **5. módosítás**

Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv.

Jogszabályokkal ellentétes módosítás álláspontunk szerint nem fogadható el.

## **6. módosítás**

Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.

A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

## **7. módosítás**

A 0119 hrsz-ú telektömb, továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.

• 7/a. módosítás (0119/2-19 hrsz.) határos helyi jelentőségű Száraz-hegy Természetvédelmi Területtel. A módosítással érintett ingatlanok többsége már beépült, így a terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható.

• 7/b. módosítás (0132/81 hrsz.) határos a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel, a földrésztlet területét részben érinti az ökológiai hálózat pufferterület övezet, a módosítás területének egészét érinti a tájképvédelmi terület övezet.

A 0132/81 hrsz- ingatlanon meglévő beépítési található. A pufferterület övezetbe tartozó ingatlanrészen gazdálkodás folyik. A terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható, különös tekintettel a tervezett szabályozásra, miszerint:

„az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.” (tervezett HÉSZ 15.§ (14) f) pontja).

## **8. módosítás**

Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

### 9. módosítás

Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

### 10. módosítás

Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

### 11. módosítás

A lakó építési övezeteket érintő előkert telekméretek felülvizsgálata. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

### 12. módosítás

Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészének visszatorolása a 2022 évi felülvizsgált településtervezési elöirásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe.

A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

### 13. módosítás

A tervi hibajavítás a Pesti út menti autómosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területén (1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1,1520/6 hrsz.).

A módosítás területe határos a Rákospatak menti ökológiai folyosó övezettel. A hibajavítás az ökológiai folyosó övezet területre vonatkozó változást nem jelent, arra kedvezőtlen hatást nem gyakorol. Mindezek alapján a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.

Állásfoglalásunk kialakítása a során a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait vettük figyelembe.

Állásfoglalásunkat a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 62. §-a, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. július 22.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

  
Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (E-TÉR egyeztető felületen keresztül)  
2. Irattár



RÁCZ IMRE  
MIKLÓS

Digitálisan aláírta:

RÁCZ IMRE MIKLÓS

Dátum:

2024.07.04

15:27:03 +02'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

2024.07.08  
UKI  
UKI  
07.09.  
D

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE HIVATALA		
Érkezett:	2024 JÚL. 08	Érkeztető:
Iktatószám:	M/41-51/2024	Értéke:
Érkezési szám:	M/41-51/2024	Értéke:

Iktatószám: KÖFÁT/38864-1/2024/VHF  
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia  
Telefonszám: +36 1 814 1842  
E-mail: [orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu](mailto:orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu)  
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.  
KRID: 162737765 EKMVHF  
Hiv.sz.: E-TÉR 18728

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Pécel, Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) E-TÉR 18728 hivatkozott számon, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött „Pécel Város Településrendezési tervének eseti módosítása - véleményezési szakasz” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

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 egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

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

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában 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

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
2. Irattár

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkezett: 2024 JÚL 03.	Erkezett: 10079-2
Határozat: 01/4-17/2024	Írtatta: [K]
Budapest - Pf.: 70 Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740	Melléklet: [K] Ugyintéző: [K]
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <a href="http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu">http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu</a>	

Nyt. szám: 10079-2/2024/h  
Hiv. szám: M/41-45/2024

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Horváth Tibor**  
**Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**  
Polgármester

**2119 Pécel**  
Kossuth tér 1.

Tárgy: Pécel Város Településrendezési tervének eseti módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester 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 az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdésének m) 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 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

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

**Dr. Bánfi Réka**  
főosztályvezető

Készült: 2 példányban  
Egy példány: 1 lap  
Ügyintéző (tel/fax):  
Kapják:

Hajdú-Feind Lia (tel.:+36 (1) 474-1111/21-576; HM 022-21-576; fax: +36 (1) 474-1467)  
1. sz. pld.: Irattár  
2. sz. pld.: Címzett

"E" M/41/2024.

2024. 07. 12.

VKI

VKP

Műk. J.

07. 12

Pécel Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással  
v7 - véleményezés

Ⓟ

### Észrevételek

1. észrevételek Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály  
2024-07-11 07:32:36

Az igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat a közlekedési szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett településsel kapcsolatos egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el. Pécel a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmas természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet szerint víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.

Budapest, 2024. július 11.



Bellyei Csaba  
főosztályvezető /

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL. 11	Érkezett: 11 137
Dátum:	M/41 - 57/2024	MD
Éldszám:	Melléklet:	Éldező: VKI



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság  
Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/16496-2/2024.

Tárgy: Pécel településrendezési  
eszközeinek módosítása -  
véleményezés

Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal

Tel.: 1 429 8634

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

Hiv. szám: M/41-45/2024.

## Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Horváth Tibor polgármester részére

### Pécel

Kossuth tér 1.

2119

### Tisztelt Polgármester Úr!

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

Az egyeztetési anyagban több részterületre bemutatott eseti HÉSZ és TSZT 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.*

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2024 JÚL. 22	Érkezett: /	11660
Iktatószám: M/41 - 61/2024	Előadó: MD	
Előszám:	Melléklet:	Előadó: 2/21



2024. 07. 24.  
VKI  
Müllernek

**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/24328-4/2024  
Ügyintéző: Tóth Vásárhelyi Csilla  
Telefon: 06 (1) 896-8629

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása,  
véleményezési dokumentáció véleményezése

Hivatkozási szám: M/41-45/2024.  
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya  
Melléklet: -

**Horváth Tibor**  
polgármester részére

**Pécel Város Polgármesteri Hivatala**  
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Pécel Város településrendezési tervének módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.  
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Budapest, 2024. július „19”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecilia**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából



**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:  
2022.10.25.

**Tárgy: Meghatalmazás**

Ügyiratszám:  
25778-0830/2022

**E-TÉR rendszerbe kézbesítendő**

Előadó:  
Asztalos-Deme Petra

**Tisztelt Önkormányzat!**

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

**Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.**

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

"E" M/41/2024.

2024.07.12

VKI

VKI



PÉCEL POLGÁRMESTER HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL. 11	Erkezett:
Iktató. szám:	M/41-53/2024	MD
Előszám:	Melléklet:	Előadó:
		VKI

## PEST VÁRMEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607

PANYIZ@PESTMEGYE.HU

07.12.

**Horváth Tibor**

polgármester úr részére

**Pécel Város Önkormányzata**

**2119 Pécel**

Kossuth tér 1.

Ikt. szám: 970-2/2024

Hív. szám: - E-TÉR

Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna

Tel: 06-1-233-68-60

Email: panyiz@pestmegye.hu

**Tárgy:** Állásfoglalás Pécel város Településrendezési eszközeinek módosításához a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. § szerinti általános eljárás véleményezési szakaszában

### Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (1) bekezdés szerinti elektronikus megkeresésre 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 az alábbiakban fogalmazom meg a véleményem.

A módosítási szándékok nem ellentétesek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival,
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
- a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival sem,

ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelek kifogást.

Felhívom azonban szíves figyelmét arra, hogy a TSZT határozat 1 pontja nehezen értelmezhető.

A TSZT határozat 2. pontja szerint „a 10/2020. (VI.30.) rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési tervében meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4 pontjában igazoltan.” A megállapítás hibás, mivel Pécel agglomerációs település lévén nem is szerepel a PmTrT 1.17. számú mellékletében, a térségi területi mérlegben.

A TSZT határozat 3. pontjában az előterjesztés 1. számú mellékletére hivatkozni nem megfelelő, hiszen az előterjesztés nem fogja a határozat részét képezni.

A TSZT 1. mellékletében az „Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sora törölendő, mert a fejezet nem „A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége”-ról szól.

Budapest, 2024. július 8.

Üdvözlettel:



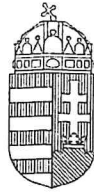
Pányi Zsuzsanna



2024. 07. 18.

UKI

UKI



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL 17.	Érkeztette:
Iktatószám:	M/41-55/2024	Állás:
Előszám:	Melléklet:	Előadó:

UKI

Ügyiratszám: 10.182-6/2024.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése

Hiv. szám: M/41-45/2024.

Melléklet: -

07. 17.

**Horváth Tibor polgármester úr**  
**Pécel Polgármesteri Hivatal**

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelen termvmódosítás során az alábbi termőföldterületek esetében terveznek övezetmódosítást:

7-es számmal jelölt, új mezőgazdasági övezet kijelölése tervezett a 0119/2-6, 0119/8-18 és 0132/81 hrsz-ú, megközelítően 4,6 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületen. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet mezőgazdasági és az új övezet kijelölésével az érintett ingatlanokon már meglévő épületek fennmaradását kívánják biztosítani, a módosítás ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1), (4) és (5) bekezdéseiben, a 11. §-ában, valamint a 16. §-ában foglalt rendelkezésekre.

13/b jelű terület esetében kiszolgáló utak övezetének kijelölését tervezik. A 0377/159 és 0377/161 hrsz-ú terület összesen 425 m<sup>2</sup> nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldet foglal magában. Tekintettel az érintett terület csekély méretére az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek a dokumentációban foglaltak alapján külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.

Pécel Város területe összesen 4362,82 hektár, amelynek 79,5 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 2861,64 hektár (ez a teljes terület 65,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: <https://www.pvkh.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerda: 8.00-16.30

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	7,9251	22,33
szántó	1	36,50	74,1730	18,69
	2	31,30	75,1538	
	3	27,80	358,1941	
	4	22,60	440,0152	
gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	4,31
	2	8,70	91,5059	
	3	5,60	359,4048	
gyep (rét)	3	34,80	2,0000	21,92
	4	27,80	38,9157	

A **termőföld védelmérő** szóló **2007. évi CXXIX. törvény** (Tfv.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom **figyelmét**, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelmérő** szóló **törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Pécel Város belterületén 703 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 69,2196 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek beépítésre szánt – különösen lakó – övezetbe történő átsorolása termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és nem támogatható!**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

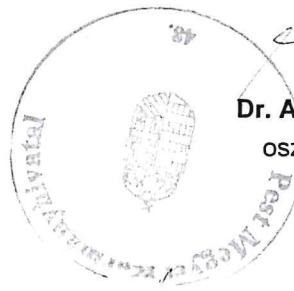
**Földvédelmi eljárásnak minősül** a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2024. július 11.

Tisztelettel:

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



**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető

**Tájékoztatásul kapja:**

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

HK 11694

Aláíró: Várad Tibor (2024.07.23. 09:09:04)



PEST VÁRMEGYE  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. JÚL. 23.	Érkeztette: MP
Iktatószám:	M/41-63/2024	Iktatta: MP
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: MA

Ügyiratszám: PE/AF/00226-6/2024.  
Ügyintéző: Ferencz Dóra

Tárgy: Pécel településrendezési eszközök módosítása –  
– véleményezési szakasz – általános eljárás  
Hivatkozási szám: M/41-45/2024.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Horváth Tibor polgármester részére**

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk a részünkre megküldött, Pécel településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

**A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:**

1. A tervdokumentáció szerinti 10. számú módosítással összefüggésben felhívjuk a figyelmet az R. 78/D.§ (4) bekezdése b) pontja alapján a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Fenti jogszabályi hivatkozás értelmében a településszerkezeti tervet is érintő módosítás (vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriából kertvárosias lakóterület kijelölése) új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül.

Az érintett terület vonatkozásában az alábbi igazolások, dokumentumok pótlása szükséges:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi döntés benyújtását kérjük, amelyben igazolásra kerül, hogy a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 40. § (1) bekezdése alapján „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át”.

Fentiekre tekintettel új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki, amennyiben az összesített területnövekmény (azaz a 2019. március 15-e, a Trtv. hatálybalépése óta a településrendezési eszközök – esetleges – módosítása során újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek kiterjedésének összessége) nem haladja meg a települési térség területét.

---

Ezen előírásnak való megfelelést a tervdokumentációban kérjük igazolni.

- A új beépítésre szánt terület kijelöléssel összhangban a Trtv. 12.§-ában foglalt követelmények teljesítését, csereterületként zöldterület vagy erdőterület kijelölését kérjük.

#### **A rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételeink:**

1. A „*fedett gépkocsi tároló*” fogalmával összefüggő rendelkezések tekintetében felhívjuk a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § alapján elő- és oldalkertben épület nem állhat, kérjük felülvizsgálni és törölni „*fedett gépkocsi tároló*” elő- és oldalkerti elhelyezhetőségének szabályozását, a HÉSZ-tervezet 30. § (24) és 39.§ (3) bekezdését.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.  
Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a HÉSZ-tervezet felülvizsgálatát kérjük.
  - A HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti rendelkezés számonkérhetőségét vitathatónak tartjuk – nem egyértelmű rendelkezés – emellett a mondat tagolását is kérjük felülvizsgálni.
  - HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés f) pont
  - A HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés a) pontját nyelvtanilag kérjük felülvizsgálni.
  - Szerkesztési hibából adódóan a módosító rendelet-tervezet 15.§-ában a kiegészülő rendelkezés előtt (14) bekezdés szerepel a (15) bekezdés helyett.
3. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet vonatkozó részeinek felülvizsgálatát, átfogalmazását kérjük.  
Pl.: HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés (helyesen (15) bekezdés) c) pont  
Védőtávolságok meghatározásával van lehetőségük az állattartó épületekkel összefüggésben rendelkezniük.
4. A szabályozási tervlapok módosulásáról szóló rendelkezést kérjük aszerint kiegészíteni, hogy az érintett tervlapok a módosítással lehatárolt terület vonatkozásában módosulnak. [módosító rendelet-tervezet 17.§]

#### **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.
2. Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárásban – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.
3. Tájékoztatjuk, hogy az eltérő vélemények tisztázása a R. 66. § (4) bekezdése alapján történhet. (Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)

4. Az R. 66. § (7) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
5. Tájékoztatjuk, hogy a véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Ahová a R. 66. § (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést is fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
6. Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszt a polgármester kezdeményezheti az E-TÉR felületen, a véglegesített tervezet .pdf/A formátumban való feltöltésével, továbbá tájékoztatjuk, hogy záró vélemény akkor adható, ha a R. 66. § (8) bekezdésben foglaltak teljesültek.
7. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

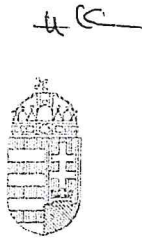
**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Váradí Tibor**  
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

PESTI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JGL 05.	Érkeztette:
Határozatszám:	M/41-50/2024	Utáta:
Előszám:	M/41-50/2024	Ügyintéző:



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Okrutay  
Miklós

Digitálisan aláírta:  
Okrutay Miklós  
Dátum:  
2024.07.04  
13:32:03 +02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/846-10/2024.  
Ügyintéző: Várad Anna Borbála  
Telefon: 06-20/927-0398  
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleményezés  
Hiv. szám: M/151-4/2024., M/41-45/2024.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Pécel Város Önkormányzata**

Pécel  
Kossuth tér 1.  
2119

Tisztelt Önkormányzat!

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

Felhívom figyelmét, hogy a 10. számú projektlemben szereplő Táncsics Mihály utca helyrajzi száma hibásan szerepel, 2010 a 210 helyett.

Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása **örökségvédelmi érdekeket érint**. A 02/148 hrsz.-ú ingatlan érinti a közhiteles nyilvántartásban 26226 azonosító számon szereplő, „Pécel - Vak-dűlő” elnevezésű régészeti lelőhelyet, a 210 hrsz.-ú ingatlan pedig a 26229 azonosító számú, „Pécel – Táncsics u.” elnevezésű régészeti lelőhelyet.

A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének kisebbítésére intézkedéseket javasol. Mivel a településnek van tíz éven belüli, a módosítási helyszíneket is magában foglaló örökségvédelmi hatástanulmánya, így ennek újbóli elkészítése nem szükséges. Erre való tekintettel osztályom környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen **állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető**. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet

vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet 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 (E-Tér, Hivatali kapu)





A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Vizer-Falus Andrea (2024.07.22. 10:35:00)  
PVKH KFF Ütügyi Osztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

# 11628

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. JÚL 22.	Érkeztette:
Iktatószám:	M/41-59/2024	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző:

Ügyiratszám: PE/UT/01206-2/2024  
Előzményi ügyiratszám:  
Ügyintéző: Bódis László  
Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: Pécel Város Településrendezési Eszközeinek  
módosítása  
**Egyeztetési véleményezési szakasz**  
Hivatkozási szám: E-TÉR 18728 elektr. azonosító és  
M/41-45/2024

Kérelmező: Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.)

**Pécel Város Önkormányzata**

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tisztelt Címzett!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet 11 sz. melléklet 16 pontja alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (továbbiakban: Ütügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött, a PESTTERV Kft. (1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.) által készített „PÉCEL VÁROS több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT” c. véleményezési dokumentáció (2024. június) közlekedésre vonatkozó munkarészeit áttanulmányoztam.

A PVKH Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya (közlekedési hatóság) a tervezett módosítások által érintett alábbi részterületekkel kapcsolatos álláspontja a következő:

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 47 § szakasza meghatározza - többek között -, hogy „12. az út határa: az útnak – a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsút, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízvezető létesítményt is magában foglaló – külső széle;

13. az út területe: az út határai közötti terület és a hozzá tartozó földrészlet;”

A Kkt. 29. § (7) bekezdése előírja, hogy „Szilárd burkolatú közút és közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, korszerűsítéséhez, építési engedélytől való eltéréséhez, és a nem kizárólag az építendő, építetők tulajdonában álló területen megvalósuló földút létesítéséhez, építési engedélytől való eltéréshez (a továbbiakban együtt: építés), forgalom részére történő átadásához, megszüntetéséhez, elbontásához – mint fontos közérdekű és közcélú tevékenység végzéséhez – a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

Éppen ezért a bármikor felmerülő új úthálózati elem létesítésének, megszüntetésének szükségessége (Kkt. 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státusának változása (Kkt. 32§(3) bek.) esetén hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban érvényesíthetők.

Az 5. sz. projekteleme végrehajtását a dokumentáció nem javasolja (7.old.), mivel a „jogszabályokkal ellentétes”.

**Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához** (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön útügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a **hozzájárulását nem adhatja meg** (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: „Kivett helyi közút”, tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata).

Hatóságomnak a véleményezési dokumentációval kapcsolatos – általános - észrevételei:

- Általában egy településen belül a közúti közlekedés folyamatosságának és zavartalanságának egyik legfőbb alapfeltétele a kellően széles közúti közlekedési célú területek szélessége, valamint kiépítettsége. Már kialakult településszerkezet esetén az előbbi már jelentős érdeksérelem nélkül nem

korrigálható. Éppen ezért – közlekedési szempontból – a helyi közúthálózat fenntartható, hosszú távú fejlődésének a biztosítása (a) a közúthálózat továbbépítésével, (b) a szilárd burkolattal még nem ellátott utak aszfaltburkolattal való ellátásával (c) meglévő gyalogosjárdák felújításával, (d) forgalomszabályozás eszközeivel, (e) parkolási rendszer fejlesztésével, (f) lehetséges elkerülő utak létesítésével, (g) településeket összekötő, illetve a városon belüli kerékpáros hálózat kialakulásának „támogatásával” lehetséges elérni.

- A módosítandó részterületeken a kialakítandó közlekedési célú területek esetében célszerű a minél szélesebb utak kialakítása, még ha azt az TRT. előírások nem is követelik meg. Helyi gyűjtőutak esetében a 22m, lakó utak esetében is javasoljuk a minimum 12-16 m szabályozási szélességet (pl. 6-8m széles utcák kialakítása helyett).
- Helyesnek tartom, hogy a fejlesztendő területek limitálásával és a beépítés-intenzitásnak a szabályozásával a helyi szabályozó hatóság mérsékelje a környezetre, valamint a közúthálózatra vonatkozóan a várhatóan továbbra is növekvő (1 háztartás – több gépjármű) gépjárműforgalom terheltségnövekedési hatását.
- Útépítés, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település csapadékvíz elvezető hálózatának felülvizsgálata. Ha még nincs, javasoljuk alátámasztó munkarészként a felszíni vízelvezetés mellett a helyben történő tárolás-rendszerének tanulmányterv szintű kidolgozását (esetleg vízáttemelők - megújuló energia felhasználásával), javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportározó(k) helyének meghatározásával.
- Mindezek mellett és az imént leírtakkal összhangban a közigazgatási területre hulló összegyűjtött és kezelt csapadékvizet – lehetőség szerint – pótolják vissza a talajba – csökkentve az aszályosodás hatásait.

Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, **a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek**, így a Településterv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - **a 6/b sz. terület kivételével**, - nincs ügyi indoka.

A 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, az *elektronikus aláírás időbélyegzése szerint*

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

**Varga János**  
osztályvezető

Címzettek:

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) - HKP: 300220368 - PECELPMH  
Iráttár



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

Varga János - 2024.09.02. 13:14:35  
PVKH Közlekedésselügyi Főosztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. Szept. 04.	Érkeztette:
Iktatószám:	M/41-67/2024	Iktatta:
Elkészítve:	Melléklet:	Ügyintéző:

Ügyiratszám: PE/UT/01206-4/2024  
Előzményi ügyiratszám:  
Ügyintéző: Bódis László  
Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: Pécel Város Településrendezési Eszközeinek  
módosítása  
Egyeztetési véleményezési szakasz  
Hivatkozási szám: E-TÉR 18728 elektr. azonosító és  
M/41-45/2024

Kérelmező: Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.)

**Pécel Város Önkormányzata**

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tisztelt Címzett!

Pécel Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településrendezési eszközökkel kapcsolatban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás keretében az alábbi nyilatkozatot teszem: a *Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésselügyi Főosztály Ütügyi Osztály* (továbbiakban: Ütügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött, a PESTTERV Kft. (1085. Budapest, Köfaragó u. 9.) által készített „PÉCEL VÁROS több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT” c. véleményezési dokumentáció (2024. június) közlekedésre vonatkozó munkarészeit áttanulmányoztam, szakvéleményemet a 64. § szakaszának megfelelően PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom, 2024.07.22-i keltezéssel megadtam.

Ezt követően Pécel Város Önkormányzata M/41-65/2024 sz.-ú, Hatóságomnál 2024. augusztus 30-án érkezett levelében az alábbiakkal fordult Hatóságomhoz:

„Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy az általános eljárásba végzett településrendezési módosítására adott véleményüket felülvizsgálni szíveskedjenek a Határ út menti 6/b számú és 1460/10 hrsz-ú közút terület vonatkozásában. Pécel Város Képviselő-testülete szeretné ebben a ciklusban lezárni a véleményezési szakaszt a 2024. augusztus havi ülésén, mely során eltérő vélemény nem maradhat fenn a tervvel kapcsolatban.

Pécel Város Önkormányzata kész a hivatkozott (Kkt. 29. § (7) bekezdés) és az út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32. § (3) bekezdés) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendeletben részletezettek) érvényesíthetők.

Kérjük tehát előzetes állásfoglalásuk módosítását, mely során a 6/b módosítási terület településrendezési tervi módosítását el tudnánk fogadni.

Indoklás:

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolását szeretnék elérni, mivel a területet jelenleg is az ott élők használják és a meglévő már kialakult 4126 hrsz-ú közterület megfelelő szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok számára is. A megvalósult közúti műtárgyak a mellette húzódó 4126/1 és 4117/1 helyrajzi számokon találhatóak.

Pécel Város Önkormányzata több ízben próbálkozott sikertelenül a 1460/10 hrsz-ú terület telekalakítási eljárással a Járási Földhivatalnál (telekcsoport újraosztás), melynek keretében a cél az volt, hogy az Önkormányzati utat feldaraboljuk, majd forgalomképessé tegyük és eladjuk az azt használó tulajdonosoknak, akik egyesíthetik az útdarabokat a saját telkükkel.

Az ügy megoldásának folyamataként számos Állami Főépítési egyeztetést és konzultációt követően egyik első állomásként kezdeményeztük a településrendezési tervi módosítást, mely elősegítheti -a földhivatali és közlekedési hatóság sikeres eljárásainak függvényében- a telek egyesítéseket.”

Hatóságom a fentebb idézett levél tartalma alapján a 2024.07.22-i keltezésű PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben írtakat - az alábbi kettő helyen - ezennel saját hatáskörben módosítja, így az 1. oldalon alábbi szövegrész helyébe;

„Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön útügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást,

amelynek hiányában ezért a **hozzájárulását nem adhatja meg** (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: „Kivett helyi közút”, tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata).

az alábbi szöveg kerül:

**„Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32.§(3) bekezdésében előírtak alapján a "hatáskörrel rendelkező közlekedési hatóság ..... a tulajdonos kérelmére dönt a vonatkozó elfogadott terület- vagy településrendezési tervek szükség szerinti módosítását követően ..... a helyi közút ..... magánúttá, ..... minősítéséről" egy külön ügyi hatósági eljárás keretében. Ezen előírás feltételeként a területfelhasználási övezelmódosításához, azaz a közútterület falusias lakóterületbe történő átsorolásához **Hatóságom a hozzájárulását megadja** (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: „Kivett helyi közút”, tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)."**

továbbá a 2. oldalon /utolsó előtti bekezdés/ alábbi szövegrész helyébe;

**„Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezés alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincs ügyi indoka."**

az alábbi szövegrész kerül:

**„Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezés alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának nincs ügyi indoka."**

Hatóságom támogató szakvéleményét azzal a **feltétellel adja meg**, hogy az kizárólag a településrendezési eszközök kérelmezett módosítására vonatkozik, és pl. az 1460/10 hrsz.-ú kivett helyi közút művelési ágának a földhivatali nyilvántartásban történő majdani megváltoztatásához a Kkt. 32.§(3) bekezdésében előírt és lefolytatandó közlekedéshatósági eljárás megállapítása(i) alapján meghozandó döntés végrehajtásának esetleges nem teljesítéséhez jelen jóváhagyó szakvéleményem nem szolgál hivatkozási alapként."

Hatóságom tájékoztatja mindemellett Pécel Város Önkormányzatát arról, hogy a PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben foglaltakat a fenti módosítással együtt továbbra is fenntartja.

A 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, az *elektronikus aláírás időbélyegzése szerint*

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

**Varga János**  
osztályvezető

Címzett:

Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) - HKP: 300220368 - PECELPMH  
Irártár



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 AUG 08.	Érkeztette: <i>W</i>
Iktatószám:	<i>M/41-45/2024</i>	Iktatta: <i>W</i>
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>U-21</i>

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/7238-6/2024  
Pécel Város Településrendezési  
tervének (TRT) eseti módosítása

Iktatószámuk: M/41-45/2024  
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde  
Telefon: +36 (1) 550 4262  
E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

## SZAKVÉLEMÉNY

Pécel Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést E-TÉR felületen keresztül a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **szakvéleményt**:

Pécel Város Településrendezési tervének több részterületet érintő eseti módosítása ellen **kifogást nem emel**. A tervezett módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.

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)

Kovácsné

Szatmári

Tünde Ildikó

Digitálisan aláírta:  
Kovácsné Szatmári  
Tünde Ildikó  
Dátum: 2024.08.06  
16:22:32 +02'00'

Kovácsné Szatmári Tünde  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

### Erről értesülnek:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere
2. Irattár

hivatali kapun

Köt. váll: .....

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

### **PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jelzálogjog Jogosult” -, másrészről

**MOL BAU Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 2364 Ócsa, Malom utca 10., Cégjegyzékszám: 13-09-118766, Adószáma: 14245008-2-13, Képviseli: Molnár Szabolcs), mint fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő I.”, vagy „Tulajdonos I.” vagy „Jelzálogjog Kötelezett I.”, és

**ROL-MA BAU Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 2119 Pécel, József Attila u. 3/a., Cégjegyzékszám: 13-09-111656, Adószáma: 13894393-2-13, Képviseli: Szabó Roland Tamás), mint fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő II.”, vagy „Tulajdonos II.” vagy „Jelzálogjog Kötelezett II.”, - Fejlesztő I. és Fejlesztő II. a továbbiakban együttesen: „Fejlesztő”, vagy „Tulajdonosok” vagy „Jelzálogjog Kötelezettek”,

együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..... (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

### **1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE**

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
  - a) 4084/24 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.
  - b) 4084/25 – 4084/27 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,
  - c) 4084/28 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.
  - d) 4084/30 – 4084/31 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - e) 4084/37 – 4084/38 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - f) 4084/43 – 4084/52 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - g) 4084/195 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,
  - h) 4084/198 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU

### **3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

### **4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK**

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén (önerőből vagy más külső - befektetői, pénzügyi vagy pályázati - forrásból) végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az Ingatlanoknak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, vagy az Ingatlanok közműellátását biztosítandó létesítmények kiépítése és üzemeltetése, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben jelen Szerződésben foglaltakon túl sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült bármely létesítmény teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségei is a Fejlesztőre és jogutódjaira hárulnak mindaddig, amíg a Szerződő Felek között nem jön létre a megvalósult infrastrukturális beruházások szerződésbe foglalt átruházása az Önkormányzatra, melynek a megfelelő műszaki állapoton túl feltétele, hogy azt az Önkormányzat kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák,

lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.6. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti **véleményezési eljárást** követően legkésőbb 30 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ ezzel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

Az Önkormányzat és Fejlesztő rögzítik azt is, hogy amennyiben egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás a tervezett SZT és HÉSZ módosításának tartalma tekintetében, az Önkormányzat és Fejlesztő a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 45 (negyvenöt) napos határidővel felmondani.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.6. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcíntől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

4.6. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

Lk-I/4 övezet: (kisvárosias lakóterület);	
Beépítési mód:	ikres
Telekméret minimuma:	200 m <sup>2</sup>
Maximális épületmagasság:	6 m
Legkisebb zöldfelület:	30 %
Légnagyobb beépítettség terepszint felett:	40 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	40 %
Előkert legkisebb mérete:	3 m
Oldalkert legkisebb mérete:	3 m
Hátsókert legkisebb mérete:	5 m

*Közművesítés mértékének az előírása*

Új épület építése, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjába rögzítettek kivételével akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) a teljes közműellátás, - kivéve, ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat.
  - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzöttén legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatornahálózatával összegyűjtött szennyvizek



szóló végzés véglegessé válását vagy ezekkel azonos tartalmú jogi aktusok kiadását követő 30 napon belül az Önkormányzat közérdekű céljainak előmozdítására az Önkormányzat részére a K&H Banknál vezetett 10400494-50505156-57531006 sz. számlára történő utalással. Tehát Fejlesztő 8 x 5.000.000 Ft-ot, illetőleg a 40. telek után a 41. telekre is teljesült fenti feltételek esetén 1.000.000 Ft-ot köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. pontban szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától, vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.

## **6. BIZTOSÍTÉKOK**

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel 4084/25, 4084/26, 4084/27, 4084/28, 4084/30, 4084/31, 4084/195, 4084/198 (továbbiakban: **Fedezeti Ingatlanok**) és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Fejlesztő I., Fejlesztő II. és az Önkormányzat a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez a Fedezeti Ingatlanokra. A Szerződés a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen a Pécel
- a) 4084/25 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - b) 4084/26 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - c) 4084/27 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - d) 4084/28 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - e) 4084/30 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - f) 4084/31 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - g) 4084/195 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - h) 4084/198 hrsz-ú ingatlanra 6.000.000 Ft összegű

jelzálogjogot alapítanak az 5.1. pontban foglalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékául. Amennyiben Fejlesztő az 5.1. pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog az egyes ingatlanokról törlésre kerül, amennyiben Fejlesztő az 5.1. pontban körülírt ütemezés szerinti kötelezettségét teljesíti, a teljesítést követő 15 napon belül. Fejlesztő jogosult meghatározni, hogy az egyes teljesített ütem után mely ingatlanról kerüljön törlésre a jelzálogjog a teljesítés arányában.

## **TELEKALAKÍTÁSOK**

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA**

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, mely esetben ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része más személy tulajdonába kerül, a tulajdonos jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## **10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA**

- 10.1 Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról.
- 10.2 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 10.3 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségeinek határidőn belül nem és az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére, legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.
- 10.4 Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Szerződés és ebből erdő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen Szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül

- 11.7. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

.....  
**Fejlesztő**

.....  
**Pécel Város Önkormányzata**  
**képv.: Horváth Tibor polgármester**  
**Önkormányzat, Jelzálogjog Jogosult**

.....  
**Fejlesztő**

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:  
Pécel, 2022. .... hó ..... napján.

Köt. váll: .....

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

### **PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jelzálogjog Jogosult” -, másrészről

**MOL BAU Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 2364 Ócsa, Malom utca 10., Cégjegyzékszám: 13-09-118766, Adószáma: 14245008-2-13, Képviseli: Molnár Szabolcs), mint fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő I.”, vagy „Tulajdonos I.” vagy „Jelzálogjog Kötelezett I.”, és

**ROL-MA BAU Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 2119 Pécel, József Attila u. 3/a., Cégjegyzékszám: 13-09-111656, Adószáma: 13894393-2-13, Képviseli: Szabó Roland Tamás), mint fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő II.”, vagy „Tulajdonos II.” vagy „Jelzálogjog Kötelezett II.”, - Fejlesztő I. és Fejlesztő II. a továbbiakban együttesen: „Fejlesztő”, vagy „Tulajdonosok” vagy „Jelzálogjog Kötelezettek”,

együttesen: szerződő felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..... (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

### **1. A JELEN SZERZŐDÉS BEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE**

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **SZT:** A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Terv.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
  - a) 4084/24 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.
  - b) 4084/25 – 4084/27 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,
  - c) 4084/28 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.
  - d) 4084/30 – 4084/31 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - e) 4084/37 – 4084/38 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - f) 4084/43 – 4084/52 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU Építőipari Kft.,
  - g) 4084/195 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa MOL BAU Építőipari Kft.,
  - h) 4084/198 helyrajzi számú ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa ROL-MA BAU

### **3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

### **4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK**

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén (önerőből vagy más külső - befektetői, pénzügyi vagy pályázati - forrásból) végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az Ingatlanoknak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, vagy az Ingatlanok közműellátását biztosítandó létesítmények kiépítése és üzemeltetése, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben jelen Szerződésben foglaltakon túl sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült bármely létesítmény teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségei is a Fejlesztőre és jogutódjaira hárulnak mindaddig, amíg a Szerződő Felek között nem jön létre a megvalósult infrastrukturális beruházások szerződésbe foglalt átruházása az Önkormányzatra, melynek a megfelelő műszaki állapoton túl feltétele, hogy azt az Önkormányzat kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák,

lényeges vagy az SZT és a HÉSZ célzott módosítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

Az Önkormányzat és Fejlesztő vállalják, hogy amennyiben akár az Étv. szerinti véleményezési/egyeztetési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel az SZT és a HÉSZ célzott módosítása ellen, vagy annak tartalma megváltoztatását igényli, jóhiszemű egyeztetést folytatnak le, és Önkormányzat az általa és Fejlesztő által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli azzal, hogy a 4.6. pontban rögzített feltételeket nem sértő kompromisszum kialakítására törekednek.

Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti **véleményezési eljárást** követően legkésőbb 30 (tizenöt) napon belül a jelen Szerződésnek megfelelő tervezett SZT elfogadására és a HÉSZ ezzel összefüggő módosítására vonatkozó javaslatot terjeszti az Önkormányzat Képviselő-testülete elé, és képviseli a településrendezési eljárás során.

Az Önkormányzat és Fejlesztő rögzítik azt is, hogy amennyiben egyeztetési és véleményezési eljárás során közöttük nem jön létre megállapodás a tervezett SZT és HÉSZ módosításának tartalma tekintetében, az Önkormányzat és Fejlesztő a szerződés fenntartása vonatkozásában egyeztetnek egymással; ennek sikertelensége esetén bármelyik fél jogosult a szerződést 45 (negyvenöt) napos határidővel felmondani.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.6. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcintól függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

#### 4.6. A Fejlesztési Terület Fejlesztő által igényelt övezeti paraméterei és beépítési szabályai:

Lk-I/4 övezet: (kisvárosias lakóterület);	
Beépítési mód:	ikres
Telekméret minimuma:	200 m <sup>2</sup>
Maximális épületmagasság:	6 m
Legkisebb zöldfelület:	30 %
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	40 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	40 %
Előkert legkisebb mérete:	3 m
Oldalkert legkisebb mérete:	3 m
Hátsókert legkisebb mérete:	5 m

#### *Közművesítés mértékének az előírása*

Új épület építése, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjába rögzítettek kivételével akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) a teljes közműellátás, - kivéve, ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat.
  - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatornahálózatával összegyűjtött szennyvizek

szóló végzés véglegessé válását vagy ezekkel azonos tartalmú jogi aktusok kiadását követő 30 napon belül az Önkormányzat közérdekű céljainak előmozdítására az Önkormányzat részére a K&H Banknál vezetett 10400494-50505156-57531006 sz. számlára történő utalással. Tehát Fejlesztő 8 x 5.000.000 Ft-ot, illetőleg a 40. telek után a 41. telekre is teljesült fenti feltételek esetén 1.000.000 Ft-ot köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen 5. pontban szabályozott bármely felajánlás nem jelenti semmilyen Önkormányzat általi cselekmény, magatartás, szolgáltatás ellentételezését, semmilyen ellenszolgáltatást, nem függ az Önkormányzat bármilyen magatartásától, vagy egyéb feltételtől, és erre tekintettel, vagy ezzel összefüggésben az Önkormányzat semmilyen szolgáltatást, előnyt nem nyújt, vagy biztosít Fejlesztő, vagy annak tagjai, tisztségviselői részére. A kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják bármilyen előny vagy ellenszolgáltatás, vagy ezekre törekvés nélkül.

## **6. BIZTOSÍTÉKOK**

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel 4084/25, 4084/26, 4084/27, 4084/28, 4084/30, 4084/31, 4084/195, 4084/198 (továbbiakban: Fedezeti Ingatlanok) és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. Fejlesztő I., Fejlesztő II. és az Önkormányzat a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez a Fedezeti Ingatlanokra. A Szerződés a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat javára első ranghelyen a Pécel
- a) 4084/25 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - b) 4084/26 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - c) 4084/27 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - d) 4084/28 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - e) 4084/30 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - f) 4084/31 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - g) 4084/195 hrsz-ú ingatlanra 5.000.000 Ft összegű
  - h) 4084/198 hrsz-ú ingatlanra 6.000.000 Ft összegű

jelzálogjogot alapítanak az 5.1. pontban foglalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékául. Amennyiben Fejlesztő az 5.1. pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogából a követelését kielégítheti.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog az egyes ingatlanokról törlésre kerül, amennyiben Fejlesztő az 5.1. pontban körülírt ütemezés szerinti kötelezettségét teljesíti, a teljesítést követő 15 napon belül. Fejlesztő jogosult meghatározni, hogy az egyes teljesített ütem után mely ingatlanról kerüljön törlésre a jelzálogjog a teljesítés arányában.

## **TELEKALAKÍTÁSOK**

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA**

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, mely esetben ha a Fejlesztési Terület vagy annak bármely része más személy tulajdonába kerül, a tulajdonos jelen Szerződés alkalmazásában Fejlesztő helyébe lép.
- 9.3. A Fejlesztő a Szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## **10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA**

- 10.1 Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind a cél megvalósítóját, mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltokról.
- 10.2 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 10.3 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségeinek határidőn belül nem és az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére, legalább 30 (harminc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.
- 10.4 Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen Szerződés és ebből erdő szolgáltatás tárgya jogalkotás vagy közhatalmi aktus (meghatározott tartalmú SZT vagy egyéb jogszabály elfogadása) nem lehet, így amennyiben a Tervezett SZT vagy ennek előfeltételeként a HÉSZ ezzel összefüggő módosítása nem vagy nem a jelen Szerződés szerinti célkitűzéseknek megfelelően kerül



- 11.7. Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Önkormányzat hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

Pécel, 2022. .... hó ..... napja

.....  
**Fejlesztő**

.....  
**Pécel Város Önkormányzata**  
**képv.: Horváth Tibor polgármester**  
**Önkormányzat, Jelzálogjog Jogosult**

.....  
**Fejlesztő**

Ellenjegyzem, továbbá a jelen szerződésben a részemre adott meghatalmazás elfogadom:  
Pécel, 2022. .... hó ..... napján.



Veszeli-Kállai, Ibolya &lt;kallai.ibolya@pecel.hu&gt;

## szakmai konzultáció - Pécel, Kölcsey u. 2. (2471/2. hrsz) alatti családi ház bővítése

Veszeli-Kállai, Ibolya &lt;kallai.ibolya@pecel.hu&gt;

2024. december 4. 14:52

Címzett: Krisztina Perger &lt;perger.krisztina@pecel.hu&gt;

Kedves Kriszti!

Továbbítom Részedre Bene Attila levelét, kérlek nézd át, véleményezd, hogy akkor merre menjen tovább az ügyintézés.

Köszönöm a segítségédet.

Üdvözlettel, Ibolya

### Veszeli-Kállai Ibolya

mb. műszaki és beruházási irodavezető

településrendezési ügyintéző

Péceli Polgármesteri Hivatal

Műszaki és Beruházási Iroda

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

+36-28/662-124

[kallai.ibolya@pecel.hu](mailto:kallai.ibolya@pecel.hu)

----- Forwarded message -----

Feladó: **Bene, Attila** <[bene.attila@pecel.hu](mailto:bene.attila@pecel.hu)>

Date: 2024. nov. 28., Cs, 8:18

Subject: Re: szakmai konzultáció - Pécel, Kölcsey u. 2. (2471/2. hrsz) alatti családi ház bővítése

To: Veszeli-Kállai, Ibolya <[kallai.ibolya@pecel.hu](mailto:kallai.ibolya@pecel.hu)>, Imre dr. Szolnoki <[jegyzo@pecel.hu](mailto:jegyzo@pecel.hu)>, Polgármester <[polgarmester@pecel.hu](mailto:polgarmester@pecel.hu)>

Kedves Ibolya!

Az alapjogszabályok

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.)

- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (Téka)

egyike sem ismeri a generációs lakás fogalmát, amit persze az építészek nagyon is használnak, ez szokott lenni a bújtatottan az engedélyezhetőnél több (lakó) rendeltetési egység (vagy szálláshelyszolgáltató épület, albrlet) elrejtésének módja. Mármost a jogszabály szerinti lakás mérete, a benne lévő konyhák, hálók, wc-k és fürdők száma csak lefele korlátos (azaz legalább 1 db). Így tehát arra sincsen előírás, hogy ennek a közmű bekötései mások kelljenek legyenek, mint ha eleve több lakás kérelme lenne beadva.

Ez a tervező épületgépész dolga, mert ugyanúgy lehet egy, de több mérőre kötve a ház (ez csak a tulajdonos döntésétől függ leginkább) és lehet 1/2, 3/4 vagy 1" a vízbekötése, 110, 120 vagy több mm átmérőjű a csatorna bekötése stb.

A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről V. FEJEZET EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ELJÁRÁS 17. Egyszerű bejelentési eljárás új lakóépület építése esetén fejezete 18. § (3) bekezdése db) alpontja szerint "Az egyszerű bejelentési eljárásban az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása, megvalósíthatók-e"

Ebből kiindulva településképi eljárásban a megfelelő közmű ellátottságot, vagy annak módját (különösen miután a területen valamennyi közmű rendelkezésre áll) nehéz lenne előre vizsgáltatni, viszont ennek megoldandó voltára felhívhatjuk az építető figyelmét.

Mi a cél? Településképi szempontból akár el is utasítható az épület, mert egyszerűen szörnyű, még így is, hogy már egy sereg felépítményt leszedettem a tervezővel, ráadásul az épület meghaladja a beépíthető mértéket, igaz a számíthatással ez a túlépítés valamelyest csökken.

Végezetül, akár kérhetek is erre be anyagot a tervezőtől, de akkor a szolgáltatótól kikért előzetes kapacitásigény elfogadás és műszaki feltételek érnének valamit. ha nem elég bevaló, akkor nem mer ezzel vitatkozni...

Megtegyem?

Üdvözlettel

Köszönettel,  
Ulrich Péter  
okl. építészmérnök

NAOS Tervező Kft.  
székhely: 1085 Budapest Horánszky u. 19.  
iroda: 2463 Tordas Rákóczi u. 19.  
+36 30 9822 051

**PÉCEL****Pécel Településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosítása****Tervezői válaszok****419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§(7a) szerint**

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (IV. 25.) sz-Kt határozatával és az azt kiegészítő, 136/2024.(V.30.), és 137/2024.(V.30.) számú Kt. határozataival döntött a módosításról, amit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint teljes eljárásban bonyolít le.

A teljes eljárás során a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerint a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

**A Partnerségi-lakossági véleménynyilvánítás határideje**

**2024.07.02-től – 2024.07.12-ig (10 nap)**

**A Partnerségi véleménynyilvánítás – E-TÉR felületén**

**(egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap) 2024.07.02 -től – 2024.07.22-ig (20 nap)**

**Tervezési folyamat:**

Pécel Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7 tervezési folyamathoz az E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont véleményezési szakasz.

**Megállapítható, hogy a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.**

**Véleményező szervek Írásos véleményt nyilvánítottak listája:****Válaszadást igényel:**

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
2. Pest Vármegyei Főépítész
3. Budapest Főváros Főpolgármesteri hivatal Várostervezési Főosztály
4. Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály

**Válaszadást nem igényel:**

5. Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály
6. Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
7. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1.
8. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 2.
9. Országos Vízügyi Főigazgatóság
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
11. Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
12. Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ
13. Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
14. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
15. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Építményengedélyezési Osztály
16. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
17. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
18. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

## Véleményező szervek írásban tett észrevételeinek tervezői válaszai:

### Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda észrevétele: (Hivatkozási szám: M/41-45/2024.)

#### A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:

„A tervdokumentáció szerinti 10. számú módosítással összefüggésben felhívjuk a figyelmet az R. 78/D.§ (4) bekezdése b) pontja alapján a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Fenti jogszabályi hivatkozás értelmében a településszerkezeti tervet is érintő módosítás (vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriából kertvárosias lakóterület kijelölése) új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül.

Az érintett terület vonatkozásában az alábbi igazolások, dokumentumok pótlása szükséges:

- — Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi döntés benyújtását kérjük, amelyben igazolásra kerül, hogy a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 40. § (1) bekezdése alapján „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át”.

Fentiekre tekintettel új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki, amennyiben az összesített területnövekmény (azaz a 2019. március 15-e, a Trtv. hatálybalépése óta a településrendezési eszközök – esetleges – módosítása során újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek kiterjedésének összessége) nem haladja meg a települési térség területét.

Ezen előírásnak való megfelelést a tervdokumentációban kérjük igazolni.

- A új beépítésre szánt terület kijelöléssel összhangban a Trtv. 12.§-ában foglalt követelmények teljesítését, csereterületként zöldterület vagy erdőterület kijelölését kérjük.”

#### Tervezői Válasz:

A Tervező és az Önkormányzat a fenti észrevétel alapján úgy dönt, hogy a 10.számú módosítás vonatkozásában kizárólag a szabályozási terv vonatkozásában módosítja a tervét. Vagyis új beépítésre szánt terület kijelölést nem kezdeményez a településszerkezeti terven. A településszerkezeti terv alapján az árok területe változatlanul V vízgazdálkodási területbe marad, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (8) szabályai szerint közút területbe nem sorolhatjuk a területet, mivel nem gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti áteresz és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

Az építési telken elhelyezett épület gépjárművel történő megközelíthetősége jelenleg közterületről közvetlenül átereszen keresztül biztosított az alátámasztó munkarész főtín láthatóan. Az áteresz paramétereinek meg kell felelnie a HÉSZ előírásainak.

A hatályos HÉSZ 24.§-a rendelkezik a nyílt árkokra vonatkozó szabályokkal, melyet be kell tartani.

„A hatályos hész nyílt árkokra vonatkozó előírásai:

„(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsibehajtó 3 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok vagy a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,

b) a személybejárat céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,

c) a csapadékvíz-elvezetés akadálymentes legyen.

(8) A (7) bekezdés szerinti esetben, amennyiben a kezelő az Önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.

(9) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz-tároló túlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni, a kezelő előzetes engedélyével.

(10) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni.”

Előzményként ismertetjük, hogy az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a 10. számú módosításban érdekelt építési telek tulajdonosával, melyben az alábbi főbb településrendezési vonatkozású vállalások szerepelnek:

(A vizsgált és módosítani tervezett árok területrészt és a közút területe önkormányzati tulajdonban van.)

**Önkormányzati feladatvállalás:** „Figyelemmel arra, hogy a Fejlesztési Terület és a Tánicsics Mihály utca (210 hrsz) között húzódik a Pécel 233 helyrajzi számú kivett árok megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Árok**), az Ingatlan közterületről a Tánicsics Mihály utca irányából közvetlenül nem közelíthető meg, ezért Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Árok 1. sz. mellékleten jelölt, az Ingatlan előtt húzódó részét **KÖu jelű kiszolgáló utak övezetbe** jelöli ki, majd a HÉSZ jelen pont szerinti módosítását követő 180 napon belül az 1. sz. melléklet szerinti tartalommal telekalakítási eljárást folytat le, majd engedélyező telekalakítási határozat esetén gondoskodik annak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről. „

**Fejlesztői feladatvállalás:** „Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges behajtó, a behajtó alatt átereszt megépítése annak érdekében, hogy a 233 hrsz-ú árok funkciója zavartalanul biztosítva legyen, szilárd burkolatú út, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, Ingatlannak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli.”

Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját költségen történő megvalósítása.”

Vizsgáltuk a kétszintű szabályozás lehetőségét is. Továbbiakban javasoljuk, hogy az új településterv készítése során az árkok területét lehetőség szerint közút vagy mellette lévő területfelhasználás szerinti övezetbe, illetve területhasználatba sorolják.

A kétszintű szabályozás az OTÉK értelmében a) a folyóvizek medreire, b) az állóvizek medreire, c) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetekre, d) a közcélú nyílt csatornák medreire és parti sávjára, e) a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterületeire, f) a nagyvízi meder területeire alkalmazható.

### **A rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételeink:**

1. A „fedett gépkocsi tároló” fogalmával összefüggő rendelkezések tekintetében felhívjuk a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § alapján elő- és oldalkertben épület nem állhat, kérjük felülvizsgálni és törölni „fedett gépkocsi tároló” elő- és oldalkerti elhelyezhetőségének szabályozását, a HÉSZ-tervezet 30. § (24) és 39.§ (3) bekezdését.

### **Tervezői Válasz:**

A kérésnek megfelelően visszalépünk a fedett gépkocsi tároló előírással összefüggő rendelkezések módosításától.

A módosítási területre kialakított új Lke-SZ/4 jelű építési övezet területén az előkert méretét 0 méterben állapítjuk meg, mely az épített garázs épületek fennmaradását biztosítja.

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a HÉSZ-tervezet felülvizsgálatát kérjük.

- A HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti rendelkezés számonkérhetőségét vitathatónak tartjuk – nem egyértelmű rendelkezés – emellett a mondat tagolását is kérjük felülvizsgálni.

- HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés f) pont

- A HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés a) pontját nyelvtanilag kérjük felülvizsgálni.

- Szerkesztési hibából adódóan a módosító rendelet-tervezet 15.§-ában a kiegészülő rendelkezés előtt (14) bekezdés szerepel a (15) bekezdés helyett.

### **Tervezői Válasz:**

A kérésnek megfelelően a szövegezést ellenőrizzük és javítjuk.

3. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.

Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet vonatkozó részeinek felülvizsgálatát, átfogalmazását kérjük.

Pl.: HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés (helyesen (15) bekezdés) c) pont

Védőtávolságok meghatározásával van lehetőségük az állattartó épületekkel összefüggésben rendelkezniük.

4. A szabályozási tervek módosulásáról szóló rendelkezést kérjük aszerint kiegészíteni, hogy az érintett tervek a módosítással lehatárolt terület vonatkozásában módosulnak. [módosító rendelettervezet 17.§]

### **Tervezői Válasz:**

A kérésnek megfelelően a szövegezést ellenőrizzük és javítjuk.

---

### **Pest Megyei Főépítész észrevétele:**

„A módosítási szándékok nem ellentétesek: • a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival, • a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival, • Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint • a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival sem, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelek kifogást.

*Felhívom azonban szíves figyelmét arra, hogy a TSZT határozat 1 pontja nehezen értelmezhető. A TSZT határozat 2. pontja szerint „a 10/2020. (VI.30.) rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési tervében meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4 pontjában igazoltan.” A megállapítás hibás, mivel Pécel agglomerációs település lévén nem is szerepel a PmTrT 1.17. számú mellékletében, a térségi területi mérlegben.*

*A TSZT határozat 3. pontjában az előterjesztés 1. számú mellékletére hivatkozni nem megfelelő, hiszen az előterjesztés nem fogja a határozat részét képezni.*

*A TSZT 1. mellékletében az „Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sora törölendő, mert a fejezet nem „A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettségé”-ről szól. „*

#### **Tervezői Válasz:**

A figyelemfelhívást köszönjük. a TSZT határozattervezet szövegezését az alábbiak szerint javítjuk:

2. pont „Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A településrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.”
3. pont: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2024. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. számú mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul. „

Az 1. melléklet Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sorát töröljük a javaslatnak megfelelően.

---

#### **Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály észrevétel:**

*„A módosítások közül 3 darab a TSZT módosítását is igényli, melyek közül 1 darab (a 10. számú módosítás) esetében kerül sor beépítésre szánt területfelhasználási egység kijelölésére, melynek révén vízgazdálkodási területből 144 m<sup>2</sup> falusias lakóterületbe kerül, de ez – a dokumentáció szerint – az R. 78. § (4) bekezdés b) pontja értelmében nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének. Pécel Budapest XVII. kerületével határos, a tervezési területek közül egy (6/a terület) fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett. A tervezett módosítások helyi jelentőséggel bírnak, a tervezett TSZT átsorolások a beépítésre szánt területeket csak lokálisan, kis mértékben növelik. A módosítások várhatóan nem érintik kedvezőtlen módon a táji-, természeti értékeket, illetve a térség zöldinfrastruktúra hálózatát, továbbá várhatóan nem eredményezik a környezeti állapot érdemi, negatív irányú megváltozását. A településrendezési eszközök módosítása – beleértve a közös közigazgatási határ mellett fekvő 6/a területet is – Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást. A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:*

*• A 20. oldalon, a 6-os számú módosítás 6/a területe esetében a dokumentáció szerint a Határ utca szabályozási szélessége 8 méterre csökken, ugyanakkor a tervezett szabályozási tervi kivonaton továbbra is 12 méter szerepel. Kérem az ábra javítását. „*



### Tervezői Válasz:

*Az észrevételt köszönjük. Az alátámasztó javaslat 20. oldalán az ábrák feletti elnevezésben láthatók, hogy a dokumentáció bemutatja mind a hatályos mind a tervezett állapotot. Javításra nincs szükség.*

*„• A 26. oldalon, 10-es számú módosítás esetében a dokumentáció szerint „A 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel között kialakítása érdekében történik a tervezett módosítás.”. Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a megállapítás pontatlan, mivel a hivatkozott jogszabályi hely szerint „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek (...) ha a között elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”. Azaz, csak akkor nem számítana új beépítésre szánt terület kijelölésnek a 10-es számú módosítás, ha a 233 helyrajzi számú telek közlekedési (és nem vízgazdálkodási) célú terület lenne. E helyett a módosítás épp ellenkezőleg, falusias lakóterületbe sorolja a telekrészt.”*

### Tervezői Válasz:

A választ lásd a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda első válaszában.  
Pécel az új beépítésre szánt területként értelmezett területfelhasználás kijelölésből visszalép.

*„• A 30. oldalon, a 12-es számú módosítás esetében Vi besorolású telkek kerülnek Lf területbe, ezzel „visszaállítva” a 2022. évi felülvizsgálat előtti állapotot. Az alátámasztásból azonban nem derül ki, hogy a 2022-es átsorolás indokául szolgáló körülmény („A vegyes területfejlesztés indokoltságát a településfejlesztési koncepcióban rögzítettek alapján, a szolgáltatási és kereskedelmi egységek, egyes intézmények külsőbb városrészi megjelenésének igénye támasztja alá. »A lakóterület fejlesztésekkel összhangban a városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátása, fejlesztése elengedhetetlen, a Városközpont városrésznél is említett új vasúti kereszteződések kiépítésével együtt.«”) fennáll-e még. Kérem a munkarész kiegészítését. „*

### Tervezői Válasz:

*A 12-es módosítás vonatkozásába kiegészítjük az alátámasztó munkarészt.*

*A városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátásának igénye továbbra is fennáll, de ebben a telektömbben csökkentett területi kiterjedésben van lehetőség ezen funkciók bővítésére. A továbbiakban átgondolandó, a jelenlegi kijelölt intézményi területek beépítési intenzitásának növelése, ha erre van mód, illetve egyéb alternatív terület kijelölése a későbbi intézményfejlesztési igényeket figyelembe véve.*

*„Pécel városának HÉSZ-ét és TRT-jét érintő módosítási tervezetekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket kívánom tenni klímaadaptáció, csapadékvíz-gazdálkodás szempontjából: Pécel saját szennyvíztisztítóval rendelkező, azonban a Rákos-patak vízgyűjtőjén elhelyezkedő település.*

*A vízgazdálkodási övezetbe tartozó 233 hrsz.-ú telek 144 m<sup>2</sup>-nyi területrészeinek között övezetbe és a 210 hrsz.-ú telekhez történő átcsatolása amennyiben a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, akkor alapvetően nem jelent majd a vízelvezetést tekintve változást, így közműves akadálya nincs a telekmódosításnak. Amennyiben a vízügyi hatóság, mint a vízgazdálkodási területek fölött ellenőrzési jogot gyakorló hatóság is engedélyezi az érintett telekrész vízgazdálkodási övezetből történő átsorolását KÖu övezetbe, akkor a módosítási igény teljesíthető. Lényeges kihangsúlyozni, hogy az átsorolással egyidejűleg a vízelvezető árok érintett 144 m<sup>2</sup>-nyi területének a karbantartási kötelezettsége is az útfenntartóra száll át.”*

*A fent hivatkozottak miatt a 7/a. számú módosítást nem támogatom, továbbá – a vázolt közműhelyzet miatt – megfontolásra javaslom a területen engedély nélkül felépített és építeshatósági eljárással érintett építmények bontásának elrendelését.*

*A klímaváltozás miatt várható egyre gyakoribb extrém csapadékesemények kezelhetősége, az ingatlanok és infrastruktúra-elemek előntési kockázatának csökkentése megköveteli a településeken belüli vízgazdálkodási övezetek, de legalább olyan közterületek fenntartását, amelyek helyet biztosítanak a károkozó csapadékvizek ideiglenes tározásának, a csapadékvizek által károkozástól mentesen előntható – akár multifunkcionális – közterületek kijelölésének.*

*Ennek az elvnek a tükrében a 10. számú módosítást kizárólag akkor tartom támogathatónak, ha a vízvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, a vízügyi hatóság is engedélyezi az övezeti átsorolást, és az útfenntartó érdemben értesül új kötelezettségéről. Mindezek mellett a helyi építési szabályzat csapadékvíz-kezeléssel kapcsolatos előírásait áttekintettem, és azokat megfelelő részletességűnek és szigorúságúnak ítélem meg (ld. pl. 9. §, 14. §, 19-24. §). A fentiekben megfogalmazott észrevételeinket megfontolásra javaslom.”*

*„Klímaadaptáció és/vagy csapadékvíz-vízgazdálkodás szempontjából különösen a 7/a., 7/b. és 10. számú módosítást, valamint az előkertek méretének csökkentésére vonatkozó módosításokat (visszatérés a 2022-es településtervi felülvizsgálat előtti állapothoz) tartom relevánsnak. Fontos továbbá, hogy a vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12. számú módosítási területet. Utóbbi miatt a dokumentáció rögzíti, hogy az „érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani”, illetve a „12-es [...] módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított”. A 7/a. és 10. számú módosításokkal elvi alapon nem tudok egyetérteni, külön kiemelő, hogy azokat a tárgyi dokumentáció is feltételekhez kötné – tekintettel az alábbiakra: „*

*„7-es számú módosítás: [...] A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében [...] 7./a módosítási terület: A 0119 hrsz.-ú telektömb övezeti átsorolása kapcsán, amennyiben az új övezeti előírás már engedni szeretné épület elhelyezését az övezet telkein, abban az esetben az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. [...] a vizsgált telkeknek jelenleg kizárólag a közhálózaton keresztüli villamosenergia ellátása biztosított. [...] A telkek közhálózaton keresztül történő vezetékes vízellátása csak irracionális költség mellett lenne megvalósítható [...] Az önkormányzatnak mindenképpen településrendezési szerződésben kellene rögzítenie a telektulajdonosokkal közösen, hogy a telkek esetén csak azzal a feltétellel érvényes az épületelhelyezési és épületfennmaradási engedély, ha a telek tulajdonosa az önkormányzat vízellátási kötelezettségéből eredő költségeit maradéktalanul megfinanszírozza. Önkormányzattal szembeni dijhátralék esetén pedig a telken elhelyezkedő épületek használati joga felfüggesztésre kerül. [...] A telkeken keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésére a közüzemű szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan nem reális opció. [...] A telkek a szennyvizeiktől így ártalommentesen vagy az OTÉK 47.§ 3-as bekezdésében foglaltak alapján házi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy az OTÉK 47.§ 4-es bekezdésében foglaltak alapján vízzáróan kivitelezett és rendszeresen ürített szennyvíztároló alkalmazásával tudnának megszabadulni. [...] A vízzáróan kivitelezett szennyvíztárolóval kapcsolatban külön kiemeli az OTÉK, hogy csak ellenőrzött elszállítás esetén engedélyezheti az önkormányzat, vagyis az önkormányzatnak meg kellene szerveznie a szennyvíz elszállításának az ellenőrzését, hiszen a szennyvíztároló alkalmazásának engedélyezésével az önkormányzat magára vállalja a szennyvíztárolóba kerülő szennyvíz maradéktalan elszállításának az ellenőrzését. Ez abból a szempontból is felvet problémákat, hogy érdemi szankcionálási jogkört viszont nem biztosít a jogszabályi előírás az önkormányzat számára [...]”*

*„10-es számú módosítás: [...] Tánacsics utca 2. (240 hrsz.) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területet érintően. [...] A 240 hrsz.-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem*

biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében áteresz kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható. [...] A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m<sup>2</sup>-es területrésze közút területbe kerül a 210 hrsz.-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. [...]"

#### **Tervezői Válasz:**

Az észrevételt köszönjük. A felvetések alapján a tervmódosítási szándékot átgondoljuk és mérlegeljük.

A 7/a módosítási szándékkal nem ért egyet Budapest Főváros Önkormányzata. Az elutasítás jogszabályi hivatkozás hiányában került megállapításra, ezért annak figyelembevételétől eltekint Pécel Város Önkormányzata. Tájékoztatásul jelezzük, hogy a területen kialakult épületek gazdasági épületek. A területre vonatkozóan folyamatban van a településrendezési szerződések előkészítése. Amennyiben a tulajdonosok nem írják alá, úgy a tervezett módosítást kiveszik a tervmódosítási programból.

A 10-es számú módosítás esetén tervezett cél, hogy az árkok továbbra is helyükön maradjanak és változatlanul vízelvezetési funkciót lássanak el. Erre a hatályos HÉSZ 24.§-a is tartalmaz előírásokat. A javasoltaknak megfelelően a vízügyi hatóság véleményét és az útfenntartó előzetes véleményét áttekintjük.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti áteresz és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

---

#### **Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály észrevétele:**

„A PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya (közlekedési hatóság) a tervezett módosítások által érintett alábbi részterületekkel kapcsolatos álláspontja a következő:

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 47 § szakasza meghatározza - többek között —, hogy , 12. az út határa: az útnak — a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsűt, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízelvezető létesítményt is magában foglaló — külső széle; 13. az út területe: az út határai közötti terület és a hozzá tartozó földrészlet;”

A Kkt. 29. § (7) bekezdése előírja, hogy, Szilárd burkolatú közút és közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, korszerűsítéséhez, építési engedélytől való eltéréséhez, és a nem kizárólag az építetők, építetők tulajdonában álló területen megvalósuló földút létesítéséhez, építési engedélytől való eltéréshez (a továbbiakban együtt: építés), forgalom részére történő átadásához, megszüntetéséhez, elbontásához — mint fontos közérdekű és közcélú tevékenység végzéséhez — a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

Éppen ezért a bármikor felmerülő új úthálózati elem létesítésének, megszüntetésének szükségessége (Kkt. 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32§(3) bek.) esetén hivatalommal új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban érvényesíthetők.

Az 5. sz. projektlem végrehajtását a dokumentáció nem javasolja (7.old.), mivel a jogszabályokkal ellentétes”.

Az 6. sz. projektlem végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön útügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a hozzájárulását nem adhatja meg (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút , tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata).

### **Hatóságomnak a véleményezési dokumentációval kapcsolatos — általános - észrevételei:**

Általában egy településen belül a közúti közlekedés folyamatosságának és zavartalanságának egyik legfőbb alapfeltétele a kellően széles közúti közlekedési célú területek szélessége, valamint kiépítettsége. Már kialakult településszerkezet esetén az előbbi már jelentős érdeksérelem nélkül nem korrigálható. Éppen ezért — közlekedési szempontból — a helyi közúthálózat fenntartható, hosszú távú fejlődésének a biztosítása (a) a közúthálózat továbbépítésével, (b) a szilárd burkolattal még nem ellátott utak aszfaltburkolattal való ellátásával (c) meglévő gyalogosjárdák felújításával, (d) forgalomszabályozás eszközeivel, (e) parkolási rendszer fejlesztésével, (f) lehetséges elkerülő utak létesítésével, (g) településeket összekötő, illetve a városon belüli kerékpáros hálózat kialakulásának támogatásával" lehetséges elérni.

A módosítandó részterületeken a kialakítandó közlekedési célú területek esetében célszerű a minél szélesebb utak kialakítása, még ha azt az TRT. előírások nem is követelik meg. Helyi gyűjtőutak esetében a 22m, lakó utak esetében is javasoljuk a minimum 12-16 m szabályozási szélességet (pl. 6-8m széles utcák kialakítása helyett).

Helyesnek tartom, hogy a fejlesztendő területek limitálásával és a beépítés-intenzitásnak a szabályozásával a helyi szabályozó hatóság mérsékelje a környezetre, valamint a közúthálózatra vonatkozóan a várhatóan továbbra is növekvő (1 háztartás — több gépjármű) gépjárműforgalom terheltségnövekedési hatását.

Útépítés, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település csapadékvíz elvezető hálózatának felülvizsgálata. Ha még nincs, javasoljuk alátámasztó munkarészként a felszíni vízelvezetés mellett a helyben történő tárolás-rendszerének tanulmányterv szintű kidolgozását (esetleg vízátemelők - megújuló energia felhasználásával), javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportározó(k) helyének meghatározásával.

Mindezek mellett és az imént leírtakkal összhangban a közigazgatási területre hulló összegyűjtött és kezelt csapadékvizet — lehetőség szerint — pótolják vissza a talajba — csökkentve az a szályosodás hatásait.

Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezési alapon a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincs ügyi indoka."

### **Módosított észrevétel:**

„Pécel Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás keretében az alábbi nyilatkozatot teszem: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ügyi Osztály (továbbiakban: Ügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött, a PESTTERV Kft. (1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.) által készített PÉCEL . VÁROS több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT " c. véleményezési dokumentáció (2024. június) közlekedésre vonatkozó munkarészeit áttanulmányoztam, szakvéleményemet a 64. § szakaszának megfelelően PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom, 2024.07.22-i keltezéssel megadtam.

Ezt követően Pécel Város Önkormányzata M/41-65/2024 sz.-ú, Hatóságomnál 2024. augusztus 30-án érkezett levélben az alábbiakkal fordult Hatóságomhoz:

„Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy az általános eljárásba végzett településrendezési módosítására adott véleményüket felülvizsgálni szíveskedjenek a Határ út menti 6/b számú és 1460/10 hrsz-ú közút terület vonatkozásában. Pécel Város Képviselő-testülete szeretné ebben a ciklusban lezárni

a véleményezési szakaszt a 2024. augusztus havi ülésén, mely során eltérő vélemény nem maradhat fenn a tervvel kapcsolatban.

Pécel Város Önkormányzata kész a hivatkozott (Kkt. 29. § (7) bekezdés) és az út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32. § (3) bekezdés) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendeletben részletezeten) érvényesíthetők.

Kérjük tehát előzetes állásfoglalásuk módosítását, mely során a 6/b módosítási terület településrendezési tervi módosítását el tudnánk fogadni.

Indoklás:

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolását szeretnék elérni, mivel a területet jelenleg is az ott élők használják és a meglévő már kialakult 4126 hrsz-ú közterület megfelelő szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok számára is. A megvalósult közúti műtárgyak a mellette húzódó 4126/1 és 4117/1 helyrajzi számokon található.

Pécel Város Önkormányzata több ízben próbálkozott sikertelenül a 1460/10 hrsz-ú terület telekalakítási eljárással a Járási Földhivatalnál (telekcsoport újraosztás), melynek keretében a cél az volt, hogy az Önkormányzati utat feldaraboljuk, majd forgalomképesse tegyük és eladjuk az azt használó tulajdonosoknak, akik egyesíthetik az útdarabokat a saját telkükkel.

Az ügy megoldásának folyamataként számos Állami Főépítési egyeztetést és konzultációt követően egyik első állomásként kezdeményeztük a településrendezési tervi módosítást, mely elősegítheti - a földhivatali és közlekedési hatóság sikeres eljárásainak függvényében - a telek egyesítéseket."

Hatóságom a fentebb idézett levél tartalma alapján a 2024.07.22-i keltezésű PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben írtakat - az alábbi kettő helyen - ezennel saját hatáskörben módosítja, így az 1. oldalon alábbi szövegrész helyébe;

Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön ügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a hozzájárulását nem adhatja meg (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút", tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)." az alábbi szöveg kerül;

, Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32.§(3) bekezdésében előírtak alapján a "hatáskörrel rendelkező közlekedési hatóság ..... a tulajdonos kérelmére dönt a vonatkozó elfogadott terület- vagy településrendezési tervek szükség szerinti módosítását követően a helyi közút magánúttá, minősítéséről" egy külön ügyi hatósági eljárás keretében. Ezen előírás feltételeként a területfelhasználási övezetmódosításához, azaz a közúterület falusias lakóterületbe történő átsorolásához Hatóságom a hozzájárulását megadja (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút", tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)."

továbbá a 2. oldalon /utolsó előtti bekezdés/ alábbi szövegrész helyébe;

, Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben [leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezési terv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincsS ügyi indoka." az alábbi szövegrész kerül;

, Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezési terv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának nincs ügyi indoka.

Hatóságom támogató szakvéleményét azzal a feltétellel adja meg, hogy az kizárólag a településrendezési eszközök kérelmezett módosítására vonatkozik, és pl. az 1460/10 hrsz.-ú kivett helyi közút művelési

*ágának a földhivatali nyilvántartásban történő majdani megváltoztatásához a Kkt. 32.§(3) bekezdésében előírt és lefolytatandó közlekedéshatósági eljárás megállapítása(i) alapján meghozandó döntés végrehajtásának esetleges nem teljesítéséhez jelen jóváhagyó szakvéleményem nem szolgál hivatkozási alapként." Hatóságom tájékoztatja mindemellett Pécel Város Önkormányzatát arról, hogy a PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom irt szakvéleményemben foglaltakat a fenti módosítással együtt továbbra is fenntartja."*

#### **Tervezői Válasz:**

Az észrevételt és tájékoztatást köszönjük. Pécel város Önkormányzata kész a hivatkozott 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) és a vagy egy út jelenlegi státusának változása (Kkt. 32§(3) bek.) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (93/2012. (V.10.) Korm. rendeletben részletezetten) érvényesíthetők. A módosított vélemény alapján eltérő vélemény nem maradt fenn.

#### **Válaszadást nem igényel:**

#### **Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály észrevétele:**

*„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

#### **Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály észrevételei:**

*„Az igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat a közlekedési szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett településsel kapcsolatos egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el, Pécel a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmas természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet szerint víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály észrevétele:**

*„A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból nem emel kifogást.  
Pécel – 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 módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály-gyógytényező**

*„A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt 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.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Országos Vízügyi Főigazgatóság észrevétele:**

*„Meghatalmazás E-TÉR rendszerbe kézbesítendő Tisztelt Önkormányzat! Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

#### **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály észrevétele:**

*„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. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.”*

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

#### **Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály észrevétele:**

*„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 egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

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

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában 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.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

### **Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ**

„A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Pécel Város településrendezési tervének módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.

A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

### **Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács észrevétel:**

„Tisztelt Polgármester Úr! Hivatkozással az E-TÉR rendszerben megküldött M/41-45/2024. számú Pécel Város Településrendezési tervének módosításáról szóló megkeresésükre az alábbiakról tájékoztatjuk. A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács (a továbbiakban: Tanács) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. mellékletének 29. pontja alapján, mint kiemelt térségi fejlesztési tanács, jogosult a Budapesti Agglomeráció településeinek településtervei, mint a Rendeletben meghatározott egyeztetési szakterület tekintetében vélemény formálására. E véleményezési feladat során a Tanács feladata a településtervek és az agglomeráció fejlesztési koncepciója közötti összhang megteremtésének vizsgálata. A véleményezésre megküldött dokumentációval kapcsolatban a Tanács kifogást nem emel, továbbá tájékoztatom, hogy a térség területfejlesztési koncepciójának készítése folyamatban van.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

---

### **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály észrevétel:**

„A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelen tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek esetében terveznek övezetmódosítást:

7-es számmal jelölt, új mezőgazdasági övezet kijelölése tervezett a 0119/2-6, 0119/8-18 és 0132/81 hrsz-ú, megközelítően 4,6 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületen. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet mezőgazdasági és az új övezet kijelölésével az érintett ingatlanokon már meglévő épületek fennmaradását kívánják biztosítani, a módosítás ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a



termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1), (4) és (5) bekezdéseiben, a 11. §-ában, valamint a 16. §-ában foglalt rendelkezésekre.

13/b jelű terület esetében kiszolgáló utak övezetének kijelölését tervezik. A 0377/159 és 0377/161 hrsz-ú terület összesen 425 m<sup>2</sup> nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldet foglal magában. Tekintettel az érintett terület csekély méretére az átsorolás ellen kifogást nem emelek. A tervben szereplő további területek a dokumentációban foglaltak alapján külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.”

Tervezői Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság észrevétele:**

„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Pécel településrendezési eszközeinek módosítását tartalmazó egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban több részterületre bemutatott eseti HÉSZ és TSZT módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településstervek 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.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

#### **Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály észrevétele:**

„(1) (1) Felhívom figyelmét, hogy a 10. számú projektelemben szereplő Táncsics Mihály utca helyrajzi száma hibásan szerepel, 2010 a 210 helyett.”

Tervezői Válasz: Az észrevételt köszönjük, a számot javítjuk.

„(2) Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi érdekeket érint. A 02/148 hrsz.-ú ingatlan érinti a közhiteles nyilvántartásban 26226 azonosító számon szereplő, „Pécel Vak-dűlő” elnevezésű régészeti lelőhelyet, a 210 hrsz.-ú ingatlan pedig a 26229 azonosító számú, „Pécel – Táncsics u.” elnevezésű régészeti lelőhelyet.”

Tervezői Válasz: Az észrevételt köszönjük. Az alátámasztó munkarész vonatkozó fejezetét pontosítjuk a tájékoztatásnak megfelelően.

„(3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének csökkentésére intézkedéseket javasol. Mivel a településnek van tíz éven belüli, a módosítási helyszíneket is magában foglaló örökségvédelmi hatástanulmánya, így ennek újbóli elkészítése nem szükséges. Erre való tekintettel osztályom környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(4) A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(5) Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(6) A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

*„(8) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet 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.”*

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

---

### **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevétele:**

*„Pécel Város településrendezési eszközeinek több részterületre történő kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk: Pécel Város területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak: országos jelentőségű védett természeti terület, a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet; európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Gödöllői-dombság elnevezésű, HUDI 20023 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület; a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett lág; a Tvt. 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett földvár; helyi jelentőségű védett természeti terület, a 33/2017. (XII. 20.) Ök. rendelettel védetté nyilvánított Péceli Száraz-hegy Természetvédelmi Terület. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent országos*

ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete; az MATrT-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelent tájképvédelmi terület övezete. Módosítással érintett projektelemekkel kapcsolatos észrevételek

**1. módosítás** Több építési övezettel érintett ingatlanok övezetének, telekméretének, telekalakítási szabályainak felülvizsgálata. A telekalakítási szabályok betarthatósága érdekében a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezetekre vonatkozóan a kialakítható telekméret fogalom beépíthető telekméretre kerül meghatározásra. Tekintettel arra, hogy a módosítás valamennyi mezőgazdasági és erdő övezetre vonatkozik, bizonyára érintettek táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek is. Igazgatóságunk a tervezett módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.

**2. módosítás** Birtokközpont létesítésének tiltása általános mezőgazdasági övezetben a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása érdekében. Igazgatóságunk a módosítást táj- és természetvédelmi szempontból előremutatónak és támogathatónak tartja.

**3. módosítás** Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása, továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

**4. módosítás** Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalás beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata beépítésre szánt építési övezetekben. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

**5. módosítás** Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Jogszabályokkal ellentétes módosítás álláspontunk szerint nem fogadható el.

**6. módosítás** Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

**7. módosítás** A 0119 hrsz.-ú telektömb, továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.

**7/a. módosítás** (0119/2-19 hrsz.) határos helyi jelentőségű Száraz-hegy Természetvédelmi Területtel. A módosítással érintett ingatlanok többsége már beépült, így a terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható.

**7/b. módosítás** (0132/81 hrsz.) határos a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel, a földrészlet területét részben érinti az ökológiai hálózat pufferterület övezet, a módosítás területének egészét érinti a tájképvédelmi terület övezet. A 0132/81 hrsz- ingatlanon meglévő beépítési található. A pufferterület övezetbe tartozó ingatlanrészben gazdálkodás folyik. A terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható, különös tekintettel a tervezett szabályozásra, miszerint: „az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.” (tervezett HÉSZ 15.§ (14) f) pontja).

**8. módosítás** Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

**9. módosítás** Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

**10. módosítás** *Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.*

**11. módosítás** *A lakó építési övezeteket érintő előkert telekméretetek felülvizsgálata. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.*

**12. módosítás** *Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészenek visszatorolása a 2022 évi felülvizsgált településtervezési elöti építési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.*

**13. módosítás** *A tervi hibajavítás a Pesti út menti autósosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területén (1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1,1520/6 hrsz.). A módosítás területe határos a Rákos-patak menti ökológiai folyosó övezettel. A hibajavítás az ökológiai folyosó övezet területre vonatkozó változást nem jelent, arra kedvezőtlen hatást nem gyakorol. Mindezek alapján a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.*

*Állásfoglalásunk kialakítása a során a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait vettük figyelembe. Állásfoglalásunkat a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 62. § a, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.*

**Tervezői Válasz:**

Az észrevételeket köszönjük. Válaszadást nem igényel.

-----

**Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

*„Pécel Város Településrendezési tervének több részterületet érintő eseti módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.”*

**Tervezői Válasz:**

Az észrevételeket köszönjük. Válaszadást nem igényel.

Pécel Város Önkormányzata



## PÉCEL VÁROS

több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
(teljes eljárás)

2024. augusztus hó

**Megrendelő:**  
**Pécel Város Önkormányzat**  
 (2119 Pécel, Kossuth tér 1.)

**Tervező:**



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
 Tervező és Tanácsadó Kft.  
 1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.  
 Tel: 267 05 08, 267 70 78  
 E-mail: pestterv@pestterv.hu  
 www.pestterv.hu

### TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKÖ	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés: Green Pi Kft.	Máncsi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Máncsi József</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

Budapest, 2024. augusztus hó

## Tartalomjegyzék

<b>1.BEVEZETÉS</b> .....	<b>4</b>
<b>2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS</b> .....	<b>5</b>
<b>3.INDOKLÁS</b> .....	<b>6</b>
<b>4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK</b> .....	<b>8</b>
<b>5.TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA</b> .....	<b>9</b>
5.1.Módosítási területek térképi ábrázolása .....	9
5.2.Módosítási feladatok összefoglaló táblázata .....	10
<b>6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	<b>12</b>
6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata	
12	
<b>7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA..</b>	<b>33</b>
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák .....	33
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló .....	35
Az OTÉK 253/1997.(XII.20.) korm. rendelet 10/A §-nak való megfelelés igazolása .....	37
<b>8.SZAKÁGI JAVASLATOK</b> .....	<b>38</b>
8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	38
8.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	38
8.3. KÖZMŰ JAVASLATOK .....	38
8.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	41
8.5. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK..	42
8.6.ÖRÖKSÉGVÉDELLEM, RÉGÉSZET .....	42
<b>1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról</b> .....	<b>43</b>
<b>2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosítás</b>	
<b>véleményezési szakaszának lezárásáról</b> .....	<b>48</b>

## 1. BEVEZETÉS

Pécel Város Településrendezési Tervének (TRT) módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (IV. 25.), 136/2024.(V.30.), és 137/2024.(V.30.) számú Kt. határozatával (továbbiakban: Határozat) döntött Pécel Város Településrendezési eszközeinek módosításáról.

A Képviselő-testület a döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 66.§ (1) pontja alapján hozta meg a 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

Pécel Város Önkormányzata és a PESTTERV Kft. kétoldalú szerződést írt alá a TRT módosítása tárgyában.

A Határozat a TRT módosításának programját 12 részfeladatban határozta meg, amelyek az alábbiak.

1. Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
2. Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.
3. Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása. Továbbá a terület még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.
4. HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, a településen jellemzően támfalas beépítés korlátozása, illetve szabályossá tételének érdekében.
5. Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.
6. A 4084/7 hrsz.-ú ingatlan hatályos övezeti besorolásának megváltoztatása az egyedi kárítérés elkerülése érdekében. Törölt tervezési program. Helyette: A Határ út menti tervezési feladatok keretében a 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz közút terület lakó övezetbe sorolása.
7. A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében.
8. A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.
9. Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.
10. Táncsics utca 2. (210 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.
11. Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata. (Lakó és vegyes területek)
12. Kossuth utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) terület részének visszasorolása a 2022 évi felülvizsgált településterv előtti építési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe.
13. A településszerkezeti és szabályozási terv rajzolatára vonatkozó hibajavítás.



## 2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A TRT-t a Korm. rend. 66-67.§. és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény alapján, a Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos előírásainak megfelelő eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően, általános eljárásban módosítja.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

### A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ (1) szerinti általános egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

### Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítéséről a véleményező szervek véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt.

### Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában a partnerek és a véleményező szervek is adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 64.§ és 65. §-a szerint.

A véleményező szervek a 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek.

A véleményezési szakaszban a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő. (A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik.)

Az Önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerint zárja le a véleményezési szakaszt.

### Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67.§ -a szerint történik, amikor az állami főépítész záró szakmai véleményt tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

### 3.INDOKLÁS

#### Az 1. számú projektem:

##### Helyszín, indoklás:

Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges. Megállapítható, hogy az erdő és mezőgazdasági területek övezeti határai számos esetben nem telekhatárok mentén húzódnak. Ennek fő oka a jogszabályokon alapuló erdészeti adatszolgáltatás lehatárolásának településterve történő átvezetése, mely számos esetben nem telekhatáros adat. A telekalakítási problémák lehetséges kezelésére a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

#### A 2. számú projektem:

##### Helyszín, indoklás:

Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében megtörtént. A tervi módosítás oka a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása. A birtokközpont kialakításának korlátozása érdekében a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

#### A 3. számú projektem:

##### Helyszín, indoklás:

Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.

A terv indoklásában is ismertetettek szerint Pécel kialakult telekstruktúrája és beépítési jellemzője, valamint a magas ingatlanárak és terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve minél költséghatékonyabban oldják meg a melléképületek és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért az elő-oldal és hátsókertről beépítésének lehetőségeit felülvizsgálja.

A területen az előkertben épült fedett autóbeállók helyzetének rendezése érdekében a településrendezési szakági munkarészben foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

További részfeladat, hogy a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

#### A 4. számú projektem:

##### Helyszín, indoklás:

Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata szükséges.

Pécel terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve oldják meg az építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért tereprendezés és támfal kialakítása tekintetében a vonatkozó hatályos szabályozási előírásokat felülvizsgálja.

A tervezett módosítás célja, hogy a 20-30%-os lejtésű építési telkek esetében is megoldható legyen a tereprendezés és támfalépítés oly módon, hogy az szomszédos ingatlanokat ne sértse. Erre a

problémára a települési szinten a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

#### **Az 5. számú projektelelem:**

##### Helyszín, indoklás:

Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának.

#### **A 6. számú projektelelem:**

##### Helyszín, indoklás:

6/a: Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.

A 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m<sup>2</sup>-es telekrésze Gksz-3 övezeti besorolású, mely terület előkertméretének csökkentése és a szabályozási vonal törlése a beépíthetőség növelése érdekében tervezett.

6/b: A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolását szeretnék elérni, mivel a területet jelenleg is az ott élők használják és a meglévő már kialakult 4126 hrsz-ú közterület megfelelő szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok számára is. Erre a problémára a települési szinten a településrendezési és közlekedési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

#### **A 7. számú projektelelem:**

##### Helyszín, indoklás:

7/a: A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás, ahol a Má általános mezőgazdasági területen belüli új Má övezet bevezetése a cél.

7/b: A 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má-2) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása a cél a teljes telektömb vizsgálata mellett.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

#### **A 8. számú projektelelem:**

##### Helyszín, indoklás:

A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatható TKR módosítás.

#### **A 9. számú projektelelem:**

##### Helyszín, indoklás:

Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.

Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

#### **A 10. számú projektelelem:**

##### Helyszín, indoklás:

Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően.

A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m<sup>2</sup>-es területrésze közút területbe kerül és a 210 hrsz-ú közútterülethez (Táncsics Mihály utcához) kapcsolódóan.

(SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

**A 11. számú projektelelem:**

Helyszín, indoklás:

A lakó építési övezeteket érintő előkerti telekméreték felülvizsgálat a településen jellemző előkertméretek figyelembevételével indokolt.

**A 12. számú projektelelem:**

Helyszín, indoklás:

Kossuth utca mellett VI-SZ/1/1 övezet lakóépülettel beépített területrészének visszasorolása Lf-O/2 építési övezetbe.

Vizsgálattal érintett terület: 2297- től -2303 hrsz-ig. A meglévő kialakult lakó ingatlanok helyzetének rendezése érdekében indokolt.

**A 13. számú projektelelem: (hibajavítás)**

A 2022 évben elfogadott új településrendezési eszközök tervezési folyamata során az egyeztetési eljárásba módosítandó, majd visszavont módosítási szándék kapcsán rajzi hiba történt, melyet a jelen tervi módosítás során orvosol a tervező az 5.2 táblázat 13. pontjában és a 6. fejezetben ismertetettek szerint.

## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

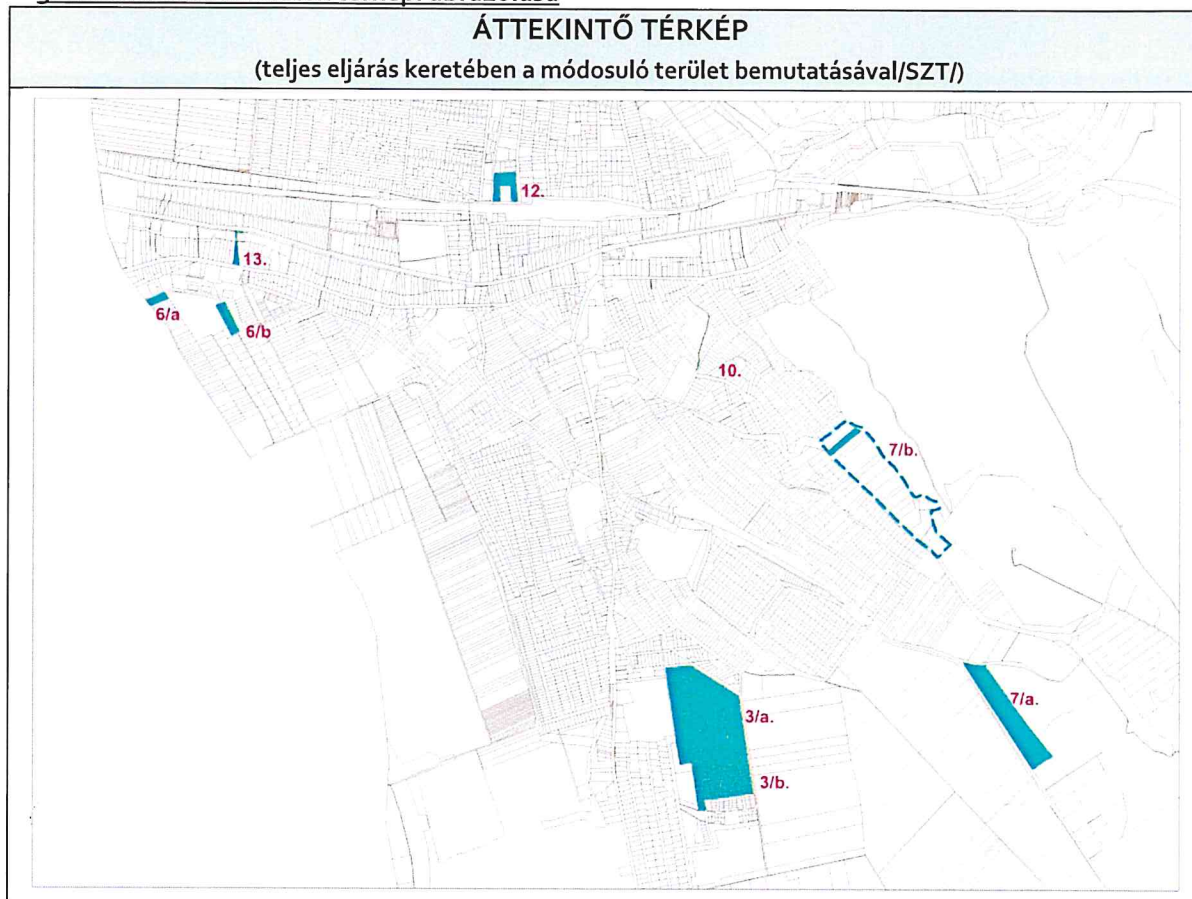
- 192/2022.(VI.30.) KT. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve  
Módosítva:
  - 350/2022.(XII.15.) Kt. határozattal
  - 138/2023.(V.31.) Kt. határozattal
- 12/2022.(VI.30.) ÖKT. rendelet Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról Módosítva:
  - 25/2023.(X.26.) Önk. rendelettel
  - 18/2023.(IX.08.) Önk. rendelettel
  - 15/2023.(VI.01.) Önk. rendelettel
  - 30/2022.(XII.16.) Önk. rendelettel
  - 20/2022.(X.28.) Önk. rendelettel
- 328/2019. (X.11.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

## 5.TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA

A tervezési területek lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az alábbi áttekintő térkép mutatja be. Az egyes részterületi változásokat az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett SZT-A4, SZT-B4, SZT-C5, SZT-C6, SZT-C7, és SZT-D6 szelvényeken. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

### 5.1.Módosítási területek térképi ábrázolása



A módosítás az Önkormányzat által kezdeményezett és Önkormányzat által meghatározott, a 2. és 3. fejezetben ismertetett pontokba foglalt tématerületekre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

## 5.2. Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerke- zetitervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Település szerke jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.	---	----	----	-----	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
2.	Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások szabályozása	---	----	----	-----	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
3.	„Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.	SZT lehatárolás szerint	----	Lke	nem módosul	Lke-SZ/3 kertvárosias lakó övezet	új „Lke-SZ/4” kertvárosias lakó övezet
4.	Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfal-as beépítések rendezése.	---	----	----	-----	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
5.	Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.	---	----	Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának. A tervezési program végrehajtása nem javasolt.			
6/a.	Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, szabályozási vonal törlése	02/148	~1500 m2- területrész	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	nem módosul	Gksz-SZ/3	nem módosul (építési hely feltüntetése és szabályozási vonal törlése történik)
6/b.	A Határ út 1460/10 hrsz-ú között terület szomszédos lakóterülethez történő csatolása érdekében történő szabályozás. A <u>419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek</u>	1460/10	526	Lf falusias lakó terület	nem módosul	KÖU-3 közút övezet	LF-O/1 falusias lakó övezet + szabályozási vonal feltüntetése
7/a.	A 0119 hrsz.-ú telektömb hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.						
7/aa		0119/14, 0119/15	18767	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má általános mezőgazdasági övezet	Má-4 általános mezőgazdasági övezet
7/ab		0119/2-13, 0119/17-18,	24238	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má általános mezőgazdasági övezet	új Má-5 általános mezőgazdasági övezet

7/b.	A 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő termvmódosítás.	0132/81	3737	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má-2 általános mezőgazdasági övezet	új Má-6 általános mezőgazdasági övezet
8.	A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.	---	----	Településképi rendelet módosítás a jelen módosítással párhuzamosan történik.			
9.	Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációjába. Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.	---	----	Külön rendezési tervi beavatkozást nem igényel. A részterületek jóváhagyását követő tervezői feladat.			
10.	Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében. A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m <sup>2</sup> -es területrésze közút területbe kerül és a 210 hrsz-ú kivett közterülethez kapcsolódóan.	233	144	V vízgazdálkodási terület	nem módosul	V vízgazdálkodási övezet	KÖu-3 közút övezet
11.	Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata a lakó és vegyes területeken			---	---	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
12.	Kossuth utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészenek visszasorolása Lf-O/2 építési övezetbe.	2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4	10207	Vi intézményi vegyes terület	Lf falusias lakó terület	Vi-SZ/1 intézményi vegyes övezet	Lf-O/2 Falusias lakó övezet
13/a	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/3	456 m <sup>2</sup>	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	nincs övezeti jele	Vt-O/3 településközpont vegyes övezet
13/b	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	0377/66, 0377/161	425 m <sup>2</sup>	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/1, 1520/6	1587 m <sup>2</sup>	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul

## 6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata

#### 1-es számú módosítással érintett terület:

##### Tervezési feladat:

Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.

##### Tervezési terület kiterjedése:

Megállapítható, hogy az erdő és mezőgazdasági területek övezeti határai számos esetben nem telekhatárok mentén húzódnak, jellemzően az üdülőteleptől észak irányba. Ennek fő oka a jogszabályokon alapuló erdészeti adatszolgáltatás lehatárolásának településterve történő átvezetése, mely számos esetben nem telekhatáros adat.

Megjegyezzük, hogy a településen a gazdasági és különleges beépítésre nem szánt területek vonatkozásában is tapasztalható a telkeket elvágó övezeti határ feltüntetése, de ezek fő oka a Rákóczi út melletti gazdasági területek vonatkozásában a HÉV -védőtávolságának biztosítása. Az Újteleptől északra eső beépítésre nem szánt különleges területek vonatkozásában pedig természetvédelmi okai vannak a beépítések korlátozásának, ezzel együtt a telekalakítási lehetőségek korlátozásának. Megállapítható, hogy a gazdasági és különleges beépítésre nem szánt területek esetében a hatályos övezeti előírások módosítására nincs szükség, mivel az érintett területek több mint 90%-a megfelel a szabályozási terv alapján a telekalakítások elvárásoknak.

#### 1-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A beépítésre nem szánt erdő, mezőgazdasági és zöldterületek vonatkozásában tett tervezői javaslat:

A telekalakítási szabályok betarthatósága okán javasoljuk a 2. mellékletben a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezete beépítési határértékeinek táblázatában (2.2 és 2.3 táblázat) a kialakítható telekméret fogalmat beépíthető telekméretre cserélni.

#### 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése		legkisebb zöldfelület (%)	építmények, épületek
		legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)			
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	Zkk	800	2	2	60	3,5
3.	Zkp-1	800	2	2	70	3,5
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5
5.	Ev	----	--	--	--	--
6.	Ek	10000	5	--	--	4,5



**2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<i>1.</i>	<i>övezet jele</i>	<i>kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagassá g</i>	<i>épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól</i>	<i>egyéb</i>
		<i>m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	
<i>2.</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület (Má)</i>					
<i>3.</i>	<i>Má</i>	<i>50000</i>	<i>3%</i>	<i>4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)</i>	<i>---</i>	
<i>4.</i>	<i>Má-1</i>	<i>3000 6000</i>	<i>3%</i>	<i>4,5 m</i>	<i>---</i>	<i>beépíthető legkisebb telekméret művelési ágtól függően az 59.§ (10) bekezdése szerint telekszélesség legalább 20 m</i>
<i>5.</i>	<i>Má-2</i>	<i>6000</i>	<i>3%</i>	<i>6,0 m</i>	<i>---</i>	<i>telekszélesség legalább 20 m</i>
<i>6.</i>	<i>Má-3</i>	<i>6000</i>	<i>6%</i>	<i>6,0 m</i>	<i>---</i>	<i>telekszélesség legalább 20 m</i>
<i>7.</i>	<i>Má-4</i>	<i>6000</i>	<i>5%</i>	<i>5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)</i>	<i>---</i>	

Ezzel összefüggésben az alábbi előírások törlése javasolt:

59.§

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatárrendezés esetén, figyelembevéve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.

16.§

(10) Mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, közkert, közpark, vízgazdálkodási és közlekedési övezetekben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén a 2. mellékletben meghatározott, a kialakítható telek megengedett legkisebb területének értékétől el lehet térni.

**2-es számú módosítással érintett terület:****Tervezési feladat:**

Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.

**Tervezési terület:** Mezőgazdasági övezetek HÉSZ előírásai.

**2-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**

Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások felülvizsgálata, azok lehetséges kizárása érdekében megtörtént. A tervi módosítás oka a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása.

**A Hész szöveges előírásának kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:**

59.§ „(8a) Az általános mezőgazdasági övezetek területén birtokközpont nem alakítható ki.”

**3-as számú módosítással érintett terület:****Tervezési feladat:**

Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.

Továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.

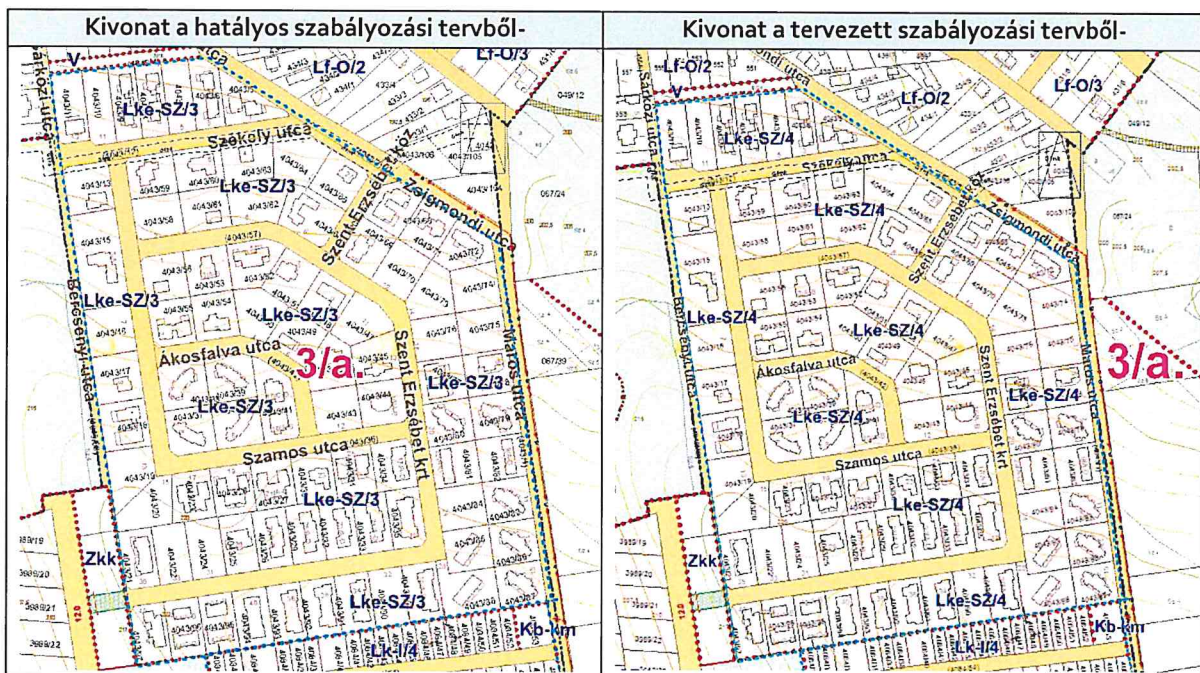
**Tervezési terület:** Smaragd völgy 3/a és 3/b elnevezésű módosítási terület.

**3-as számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata****3/A terület:**

A területen az előkertben épült fedett autóbeállók helyzetének rendezése érdekében

A Smaragd völgy alábbi lehatárolt területére új építési övezet bevezetése, javasolt, amely övezet kizárólag az előkerti szabályozás tekintetében tartalmaz változást. „Lke-SZ/4”

A terv indoklásában is ismertetettek szerint Pécel kialakult telekstruktúrája és beépítési jellemzője, valamint a magas ingatlanárak és terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve minél praktikusabban és költséghatékonyabban oldják meg a melléképületek és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, és az elő-oldal és hátsó kert beépítésének lehetőségeit ésszerű, de szabályozott keretek között valósulhat meg.



## Az alábbi HÉSZ előírások módosítása szükséges az alábbiak szerint:

A módosítási területre kialakított új Lke-SZ/4 jelű építési övezet területén az előkert méretét 0 méterben állapítjuk meg, mely az épített garázs épületek fennmaradását biztosítja.

Az Lke-SZ/4 jelű építési övezet paraméterei megegyeznek a területre jelenleg hatályos Lke-SZ/3 építési övezet előírásaival.

### 1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B		C	D			E	F	G	H		I
		telekalakítás			építmények elhelyezése						építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb			beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)					legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	
területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terep- szint felett	terep- szint alatt										
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6				
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6				
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6				
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6				
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6				
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6				
8.	Lke-SZ/4	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6				

**Tájékoztatásul:** A helyi építési szabályzatban meghatározott építési hely határvonala (élő-, oldal- és hátsókert) határozza meg az építési helyet, melyen belül lehetséges épületet elhelyezni. Az OTÉK a melléképületet nem definiálja, de tartalmaz bizonyos melléképületeket, melyeket építési helyen kívül is el lehet helyezni (mosókonyha, nyárikonyha gépkocsi és egyéb tároló). Ezeken kívül minden az Étv. 2. § (10) alapján, jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezetével részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljára alkalmas, épületnek számít.

Az előkertre vonatkozóan az OTÉK az alábbi építményeket tiltja:

(6) \* Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint a helyi építési szabályzatban nem megengedett egyéb tárolóépítmény.

#### 3/b terület:

A tervezett HÉSZ szabályozás a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása érdekében tervezett. A területen még kiépítetlen közműhálózat kiépítésének tulajdonosi kötelezettségvállalás érdekében történik.

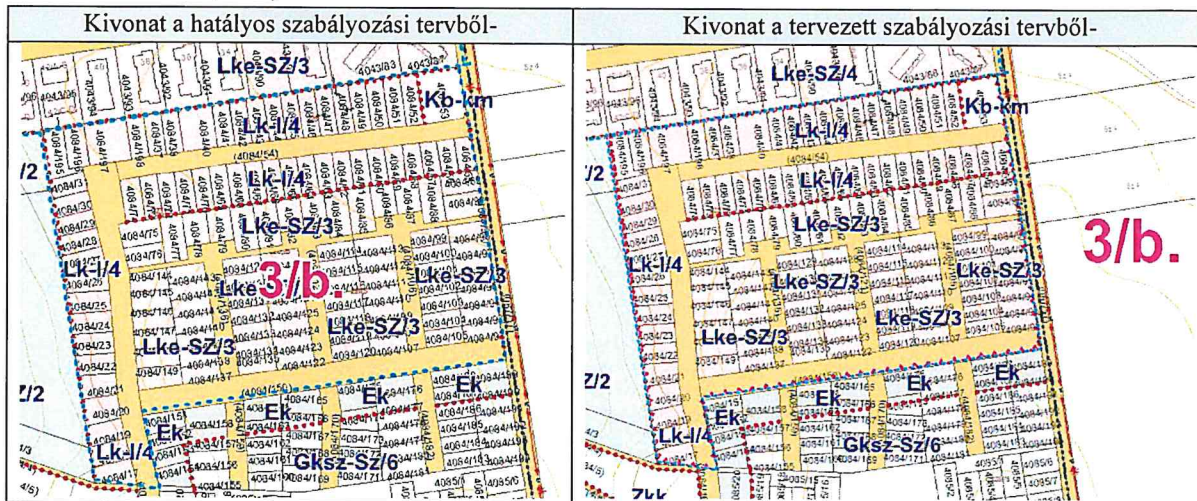
Az alábbi HÉSZ előírások módosítása szükséges az alábbiak szerint:

6/A §-ként bevezetendő:

*Feltételhez kötött építési jog*

(1) A feltételhez kötött építési joggal határolt területek esetében az önkormányzat a szabályozási terven jelölt területek vonatkozásában településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozójával.

Ezzel összefüggésben a szabályozási tervlap módosítása szükséges a területi lehatárolás vonatkozásában, melyet az alábbiakban mutat be a terv.



#### 4-es számú módosítással érintett terület:

##### Tervezési feladat:

Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata szükséges.

Pécel terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve oldják meg az és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért tereprendezés és támfal kialakítása tekintetében a vonatkozó hatályos szabályozási előírásokat felülvizsgálja.

A tervezett módosítás célja, hogy a 20-30%-os lejtésű építési telkek esetében is megoldható legyen a tereprendezés és támfalépítés oly, módon, hogy az szomszédos ingatlanokat ne sértse. Erre a problémára a települési szinten a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

**Tervezési terület:** Beépítésre szánt építési övezetek.

#### 4-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

##### Javasolt Hész módosítások:

„30.§

*(9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.*

*(10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.*

*(11) Gépköcsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal*

*a) legfeljebb 2 m magas és*

*b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.*

*(12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.*

*(13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.*

##### 28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. § (1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki. **A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni.**

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható **felfelé és lefelé állékonyságvizsgálat készítése mellett:**

a) 5%-nál **nagyobb kisebb** átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 0,5 méter,

b) 5 % és 10 % közötti lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1 méter,

c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 méter.

(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. **Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.**

**(4) A szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül**

legfeljebb

- a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén 0,5 méterrel.
- b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen 1 méterrel.
- c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen 1,5 méterrel.

lehet eltérni.

(5) A telkek oldalhatárán és építési helyen kívül támfalépitmény elhelyezhető. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet, ami beültetőhelyes kialakítású is lehet.

(7) Támfalépitmények magassága:

- a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén 1,0 méter.
- b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen 2,5 méter.
- c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen 4 méter.

(7) A támfalépitményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők.

(8) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül is elhelyezhető.

## 5-ös számú módosítással érintett terület:

### Tervezési feladat:

Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.

**Tervezési terület:** Teljes közigazgatási terület.

Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának.

Az alábbi 2 jogszabályhely rendelkezik az utak övezeti besorolásáról és ábrázolásáról., melynek Pécel hatályos településrendezési eszközei megfelelnek.

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet

„9.§ (8) A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során

a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonalig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,”

Az alábbi szabály az új településtervek készítésre vonatkozik, mely számítás alapja a szabályozási terv lesz. A Területi mérleg változatlanul kiszolgáló utakat és annak területi számítását a környező övezetek területébe kell beszámítani.

„TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZABÁLYZAT”

7. §

### [Területrendezési tervnek való megfelelés a településtervezésben]

A területrendezési tervnek való megfelelést a helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat alátámasztó javaslatában úgy kell igazolni, hogy a megfeleltetés során a kiszolgáló utak területét a vizsgált terület méretébe bele kell számítani, a kiszolgáló út két oldalán eltérő övezetek esetében az adott lehatárolást a közterület tengelyéig számítva. A számítást hektárra kerekítve kell elvégezni.

## 6-os számú módosítás:

### Tervezési feladat:

Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.

### Tervezési terület:

**6/a:** 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m<sup>2</sup>-es telekrésze

**6/b:** 1460/10 hrsz-ú közút terület

## 6-os számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

### 6/a terület:

A 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m<sup>2</sup>-es telekrésze Gksz-3 övezeti besorolású, mely terület előkertméretének és oldalkertméretének 5 méterre történő csökkentése építési helyfeltüntetésével és a szabályozási vonal törlése a beépíthetőség növelése érdekében történik.

A terület közterületi kapcsolataként kialakult úthálózat található, mely a közlekedési és közmű ellátására megfelelő szélességgel rendelkezik.

A kialakult közlekedési adottságokat megvizsgálva megállapítható, hogy a terület szabályozási vonalának megszüntetése lehetséges, mivel a tervezési terület mellett kialakult 8 méteres közterületi szélességben rendelkezésre áll a 8.2. közlekedési fejezetben leírtak szerint.

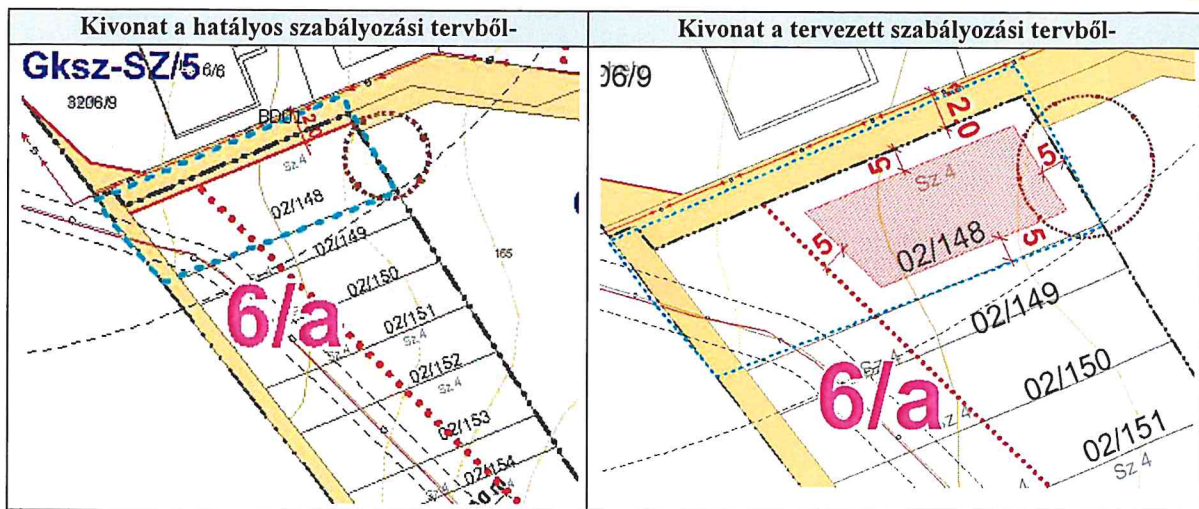
Vagyis a szabályozási vonal törlését tervezői szempontból lehetségesnek tartjuk. Így a kialakult belterületi közút szélessége 8 méter marad.

Az ingatlan előkerti határvonalára vonatkozó igény, mely az előkertméretet 10 méterről 5 méterre csökkenti, tervezői javaslat szerint elsődlegesen építési hely szabályozási terven történő meghatározásával javasoljuk, ezzel elkerülve az újabb építési övezet kialakulását.

A területet érinti a 26226 azonosítójú régészeti lelőhely, melyet az építési beruházás során figyelembe kell venni.

A hatályos szabályozási terv és az ortofotó.





A javasolt módosításhoz szükséges HÉSZ módosító szöveg nem szükséges, mivel a HÉSZ ugyan gazdasági területek esetén 10 méteres előkertet állapít meg, de SZT-n történő építési hely feltüntetése esetén a HÉSZ 31.§ (6) bekezdése lehetőséget ad ettől eltérni. Így az újabb építési övezet bevezetése elkerülhető.

*Hatályos HÉSZ előírás kiemelve az előkert előírást és a felmentést.*

„31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

- a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;
- b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;
- c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;
- d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem elegendő;
- e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal
- ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,
- eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.”

„(6) Az elő-, oldal- és hátsókerk méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.”

#### 6/b terület:

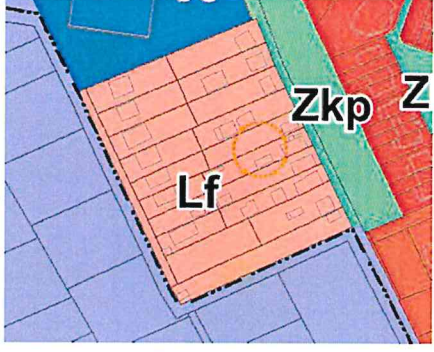

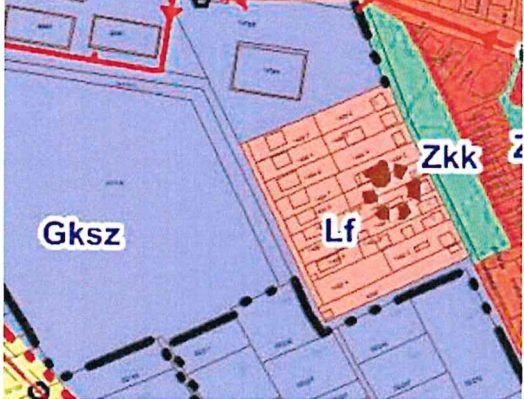

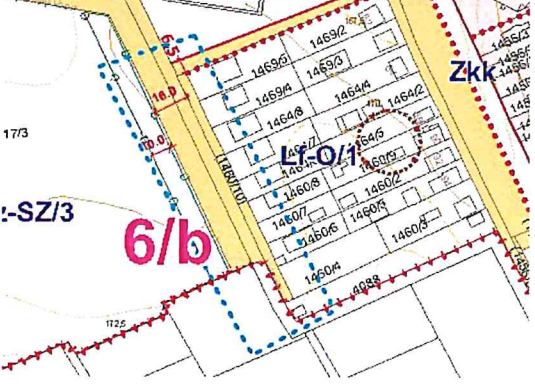
Határút déli szakasz:1460/10 hrsz között terület

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolása a cél, mivel a területet jelenleg is az ott élő lakók használják és a meglévő már kialakult 4126, és 4117/1 hrsz-ú közterület megfelelő (16 m) szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok kiszolgálására.

**Javaslat:** Szabályozási vonal feltüntetése a 1460/10 hrsz közút és a 4126/1 hrsz közút határára, és a 1460/10 hrsz telek Lf lakóövezetbe sorolása.

6/b számú módosítási elem nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével. A tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítást nem igényel.



2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-
	
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-	Kivonat a terület ortofotó képeről a hatályos szabályozási elemek ábrázolásával
	
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-	Kivonat a tervezett szabályozási tervből-
	

### Telekalakítás érdekében javasolt lépések:

1. Első lépésben a TRT módosítással párhuzamosan indítani kellene egy földhivatali eljárást, amiben a 1460/10 hrsz-ú között telket feldarabolják a majdan a lakótelkekhez csatolni kívánt darabokra és marad között művelési ágba és közterületbe.
2. A TRT módosítás keretében a már fentiekben leírtak szerint a 1460/10 hrsz-ú telek Lf falusias lakóterületbe kerül és a szabályozási vonalat is feltünteti a terv t a 1460/10 hrsz között és a 4126/1 hrsz között határára.
3. A TRT módosítási eljárást követően a már lakóterületbe sorolt picik között telkeket tudják az "új" tulajdonosok egyesével telekösszevonással újabb földhivatali eljárásokba kezelendők egyesével. Vagyis telekhatárrendezés van 2 telek között vagy telekösszevonás a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet fgyelembevételével.

**7-es számú módosítás:****Tervezési feladat:**

A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő termódosítás.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

**Tervezési terület:**

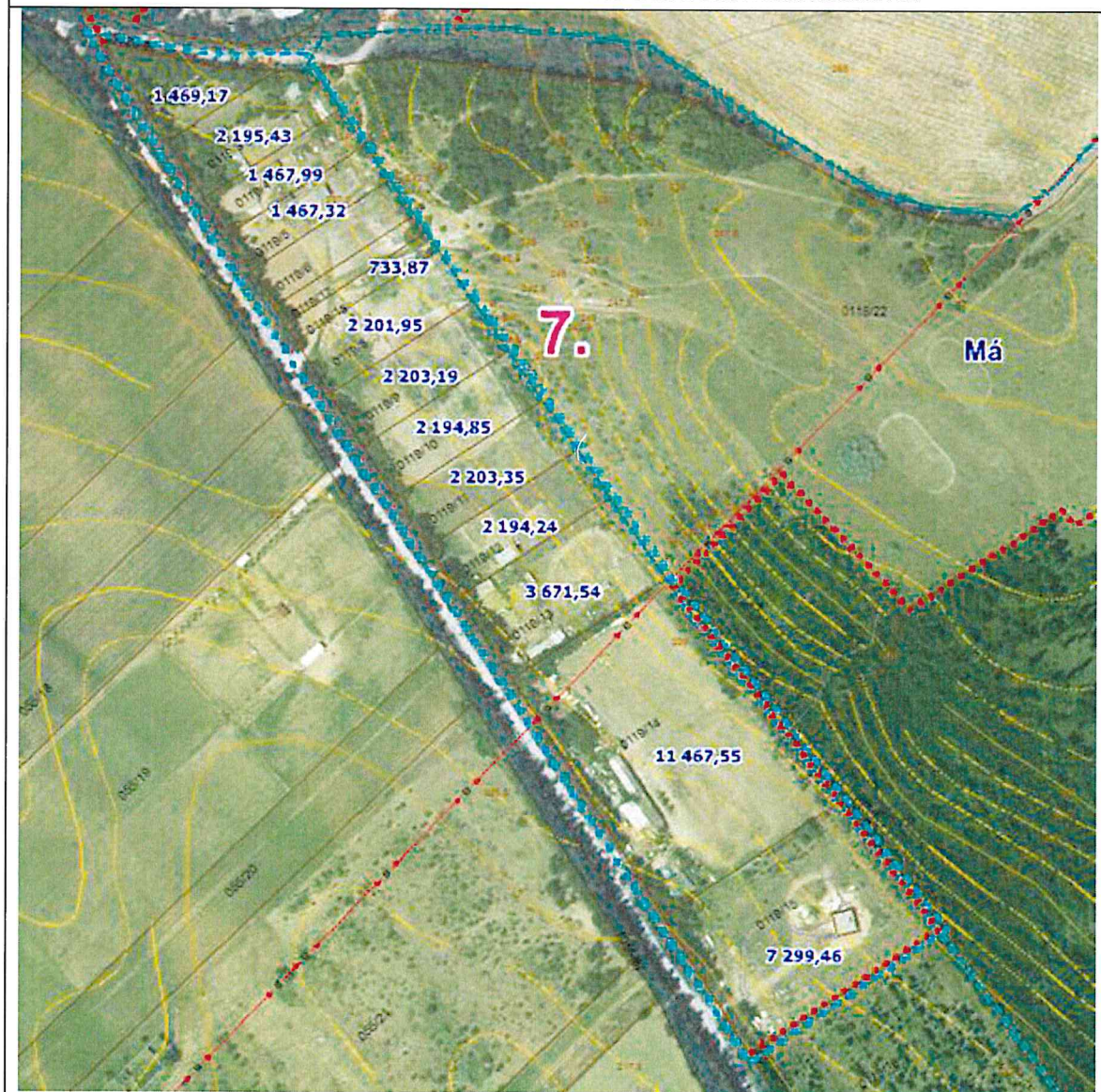
**7/a:** 0119/ telkek megosztottan kerülnek új/más övezetbe: **7/aa:** 0119/14,,/ 15 hrsz-ú telek , **7/ab:** 0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek.

**7/b:** 0132/ hrsz telkek vizsgálata-tervezési terület. Módosítással érintett a Pihenő út menti telektömb, ezen belül a módosítandó 0132/81 hrsz-ú Má-2 övezeti besorolású telekterület.

**7-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata****7/a terület:**

A tervezési terület a belterület határától mintegy 400 méterre fekvő területrész, mely szántó 4 művelési ágban van. A terület mezőgazdálkodási besorolásához képest viszonylag kis méretű telkekkel rendelkezik, mely terület részlegesen már gazdasági épületekkel beépített.

kivonat a tervezési terület bemutatásával és kialakult telekméretek feltüntetésével.



A 0119/14, 0119/15 hrsz telek esetében a HÉSZ -ben már létező Má-4 övezet alkalmazása javasolt, mivel a 2 db hrsz terület 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú. Ezzel a javaslat biztosítja a terület további beépítés intenzitásának növekedését.

„(13) Az Má-4 jelű övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület, és az épületben legfeljebb 2 lakás rendeltetési egység létesíthető. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület a jogszerűen kialakult állapot kivételével nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.”

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m <sup>2</sup>	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	

**A területen további figyelembeveendő előírások:**

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m<sup>2</sup>. Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.”

**A 0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek esetében** az új Má-5 övezet alkalmazása javasolt, mivel a területrészt 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű telkek alkotják. Az új övezet bevezetésével a meglévő gazdasági épületek fennmaradására lehetőséget biztosít a HÉSZ.

A kialakult telekméretekre tekintettel olyan új Má-5 mezőgazdasági övezet meghatározása javasolt, ahol a telekminimum 1400 m<sup>2</sup>, azonban a lakó épület elhelyezése a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével tilos. Ezen a területrészen kizárólag gazdasági épület elhelyezését lehet megengedni.

**0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek:**

A terület kialakult adottságai alapján javasolt:

- A beépíthető telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 1400
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 5
- A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 5
- a kialakítható legkisebb telekszélessége 19 m

## Javasolt Má-5 övezeti előírások kiegészítései:

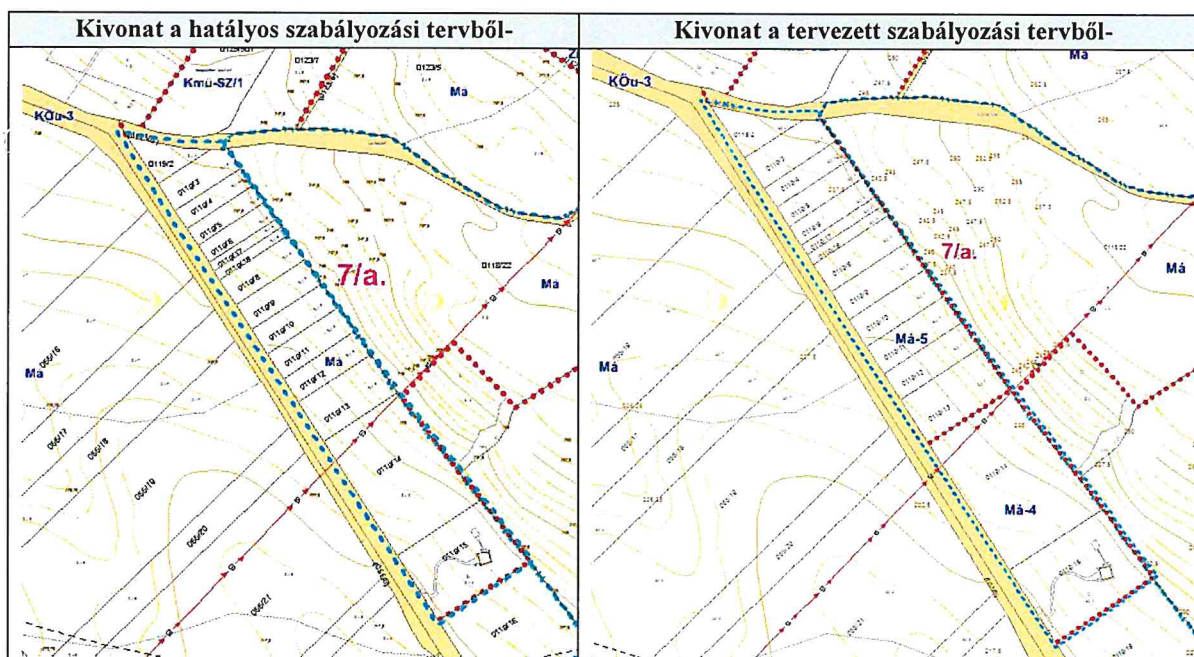
### Má-5 jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	<i>kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagassá g</i>	<i>épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól</i>	egyéb
		<i>m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
7.	<i>Má-4</i>	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	
8.	<i>Má-5</i>	<i>1400</i>	<i>5%</i>	<i>6,5 m (gazdasági)</i>		

Az 59.§ új (14) pontja:

„(1) Az Má-5 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- Az övezet telkeinek beépíthető telekrésze az út tengelyétől legalább 7,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- Az előkertén áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
- Az övezet területén lakó és szállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”



**7/b terület:**

A Pihenő út menti telektömb, ezen belül a módosítandó 0132/81 hrsz-ú (3737 m<sup>2</sup>-es) Má-2 övezeti besorolású telekterület.

A terület az Má-2 terület esetén OTÉK szerinti paraméterek alapján (beép. max. 3%-ig) tanyagazdaság céljára gazdasági+lakó funkciójú épületet létesítése, annak legalább 6000 m<sup>2</sup>-es telkein biztosított lehetőséget.

A terület a Pihenő út felől megközelíthetők. A tervezési terület körzetében a teljes közműellátás biztosított, a közterületi utcák nyomvonalán kiépíthetők az igényelt közmű hálózatok.

A telektömb 0132/81 hrsz-ú területrészén azonban a kialakult beépítési intenzitását és beépíthető telekminimumot tekintve túllépte a megengedett határértéket, ezért módosítást igényel. A tervezett beépíthető telekminimum az OTÉK szabályait figyelembe véve szántó művelési ág esetén maximum 3000 m<sup>2</sup>-re csökkenthető és a beépítési százalék maximum 3% marad.

Tehát az önkormányzat elképzelés szerint a beépíthető telekminimum módosítására van szükség az OTÉK szerint megengedő mértékben.

*Pihenő utca 0132/81 hrsz-ú telkének rendezése (fennmaradása) érdekében*

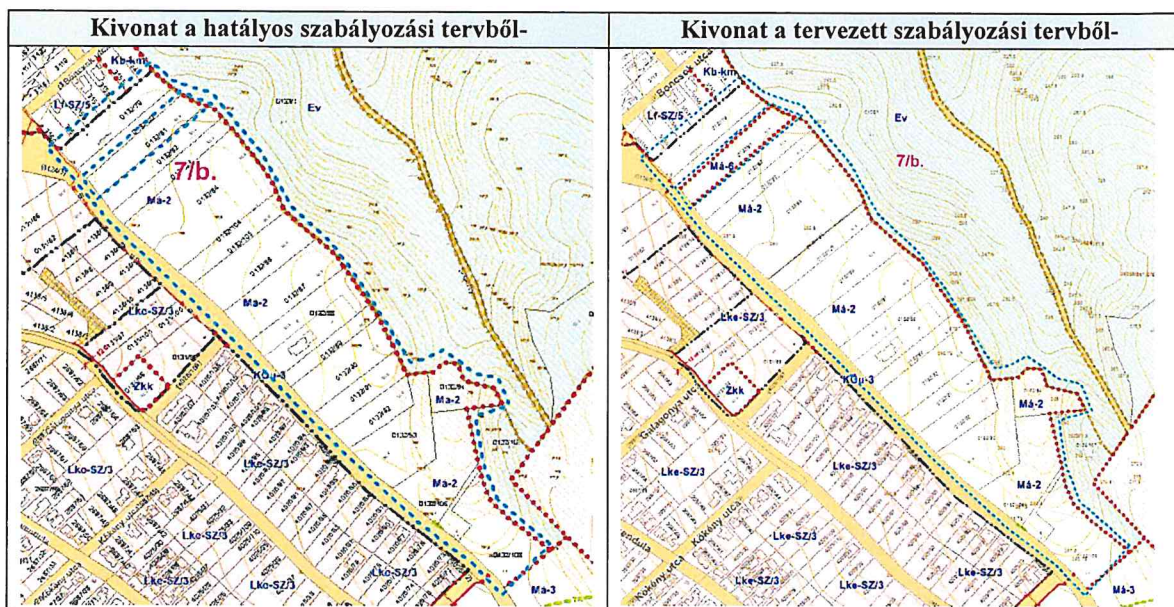
*Új Má-6 övezet kialakítása javasolt:*

**„(14) Az Má-6 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:**

- a) *mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el;*
- b) *az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;*
- c) *az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,*
- d) *az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;*
- e) *a beépíthető telek legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű.*
- f) *az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.”*

**Má-6 jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<b>1.</b>	<b>övezet jele</b>	<b>kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete</b>	<b>megengedett legnagyobb beépítettség</b>	<b>megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól</b>	<b>egyéb</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	
<b>2.</b>	<b>Általános mezőgazdasági terület (Má)</b>					
<b>7.</b>	<b>Má-4</b>	<b>6000</b>	<b>5%</b>	<b>5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)</b>	<b>---</b>	
<b>8.</b>	<b>Má-5</b>	<b>1400</b>	<b>5%</b>	<b>6,5 m (gazdasági)</b>		
<b>9.</b>	<b>Má-6</b>	<b>3000</b>	<b>3%</b>	<b>6,0 m</b>	<b>---</b>	<b>telekszélesség legalább 20 m</b>



### 8-as számú módosítás:

A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

### 9-es számú módosítás:

Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.

Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

### 10-es számú módosítás:

#### Tervezési terület:

Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően.

#### Adottságok:

A 240 hrsz-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében átereszt kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható.

A közterületi kapcsolat biztosítása érdekében szabályozási terv módosítására van szükség.

A Tervező és az Önkormányzat a véleményezési szaszban érkezett vélemények alapján úgy dönt, hogy a 10.számú módosítás vonatkozásában kizárólag a szabályozási terv vonatkozásában módosítja a tervét. Vagyis új beépítésre szánt terület kijelölést nem kezdeményez a településszerkezeti terven. A településszerkezeti terv alapján az árok területe változatlanul V vízgazdálkodási területbe marad, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (8) szabályai szerint közút területbe nem sorolhatjuk a területet, mivel nem gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti áteresz és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

Az építési telken elhelyezett épület gépjárművel történő megközelíthetősége jelenleg közterületről közvetlenül átereszen keresztül biztosított az alátámasztó munkarész fótin láthatóan. Az áteresz paramétereinek meg kell felelnie a HÉSZ előírásainak.




### Telekosztási vázrajz

A vázrajz méretek levételeire nem alkalmas.

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Szojgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet		Terület	AK		
	jel	műv. ága				Min o	ha. m <sup>2</sup>				
210	3	kvett közterület	0.4530	-	210	3	kvett közterület	0.4544	-	Vezeték jog 661 m <sup>2</sup> -re (VMB-225/2011) Jogsúlt Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 77104/2011.12.23	
233	3	kvett árók	0.1161	-	233	3	kvett árók	0.1047	-	Vezeték jog 2 m <sup>2</sup> -re (VMB-73/2009) Jogsúlt Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 71211/2009.12.23	
Össz.:			0.5691		Össz.:			0.5691			

A telekhatár rendezés akarataunknak megfelelően történt.

Pécel, 2023.04.10

Készítő:   
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Minőség tanúsító:   
Ing. rend. min. szám: 1075/1990  
Földmérő ig. száma: 10302

655 827 / 2023  
6-7 / 2023  
A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.


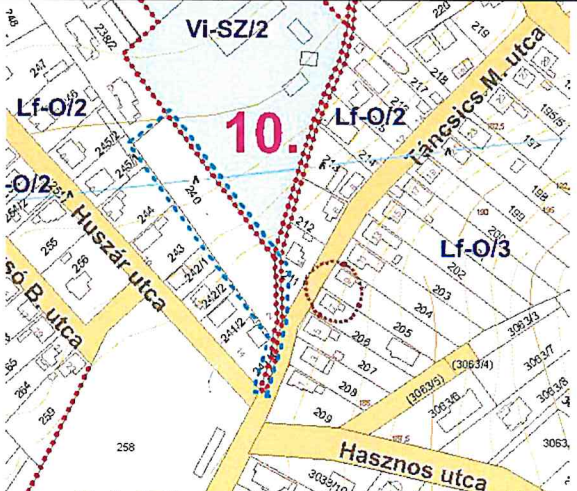
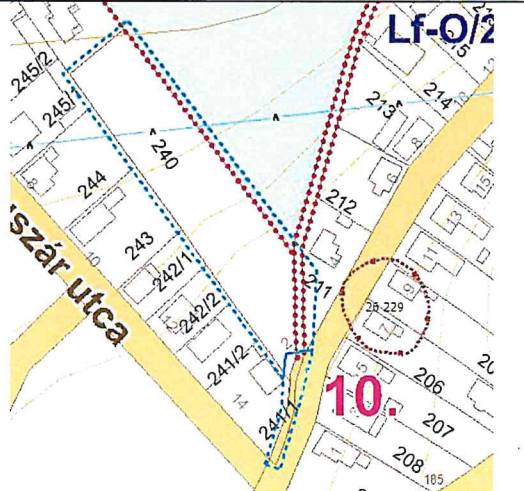
Godólkó, 2023. 06. 05. nap

P.n. Záradékoló:   
Ing. rend. min. száma: /



**10-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**

A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m<sup>2</sup>-es területrésze közút területbe kerül a 210 hrsz-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. A településszerkezeti terven a módosuló terület rész Lf falusias lakóterületbe kerül. (TSZT+SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-	Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből-
	<p style="text-align: center;"><b>nem módosul</b></p>
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-	Kivonat a tervezett szabályozási tervből-
	

**11-es számú módosítás:**

A településen 2022 évben bevezetett új előkertszabályozás az addig alkalmazott jellemzően 5 méteres előkerti szabályokat felülírta és jelenleg 7 méteres előkertméretet tesz kötelezővé.

A lakó építési övezeteket érintő előkerti telekméretet felülvizsgálat a településen jellemző előkertméretek figyelembevételével indokoltnak tartja a Képviselő-testület módosítani a települési adottságok és a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével.



**11-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép és kiegészül egy f) és g) ponttal.:

*31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:*

*a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;*

*b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;*

*„c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia; az f) pontban foglaltak figyelembevételével.*

*d) az előkert mélysége 5 m - mely egyben építési vonal is -, amennyiben az utcában a kialakult előkert méret nem egységes a g) pontban foglaltak figyelembevételével.;*

*e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal*

*ea) Amennyiben az adott építési övezet eltérően nem rendelkezik lakóövezetek esetében 5 méter, mely egyben kötelező építési vonal is a g) pontban foglaltak figyelembevételével.*

*eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.*

*f) Amennyiben az utcai beépítés vonala nem határozható meg egyértelműen, közterülettől mért építési vonal méretét úgy kell meghatározni, hogy a három-három szomszédos ingatlan építési vonal méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie.*

*g) Az előkert határa egyben -eltérési lehetőséggel szabályozott- építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerüljön.*-----

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) A hátsókertről a 14 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

- a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,
- b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókertről felé,
- c) a hátsókertről néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(6) Az elő-, oldal- és hátsókertről méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha:*

- a) a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg,*
- b) Az az adott övezet, építési övezet eltérően rendelkezik.”*-----

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) A fekvő telek esetében az elő- és oldalkert kialakítására vonatkozó előírásokról lakó és településközpont vegyes övezetekben el lehet térni az alábbiak szerint:*

- a) a telek előkertjének mérete 3,0 méterre csökkenthető,*
- b) a telek oldalkertjének mérete oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól az építési oldalon legalább 1 méter beépítetlen telekrész maradjon, és az oldalkert mérete legalább 5 méter legyen.”*

**12-es számú módosítás:**

Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrésznének visszasorolása a 2022 évi felülvizsgált településterv előtti építési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe.

A terület tulajdonosai kérelmezték a már családi házakkal beépült terület övezetének visszaállítását, mivel az új Vi építési övezet nem engedi meg a lakó rendeltetés elhelyezését és ezzel a meglévő épületek felújítása, bővítése nem megoldható.

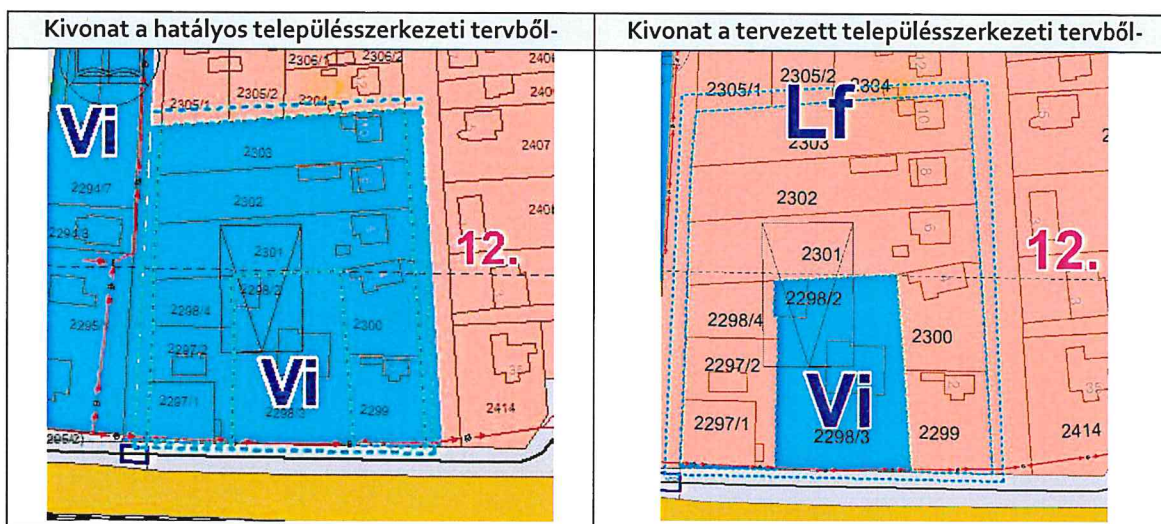
A módosítással új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A terület kialakult beépítése alapján további lakóépületek elhelyezése nem várható, azonban a hatályos övezeti előírások alapján a max. 2 lakásos lakóépület elhelyezésére van lehetőség.

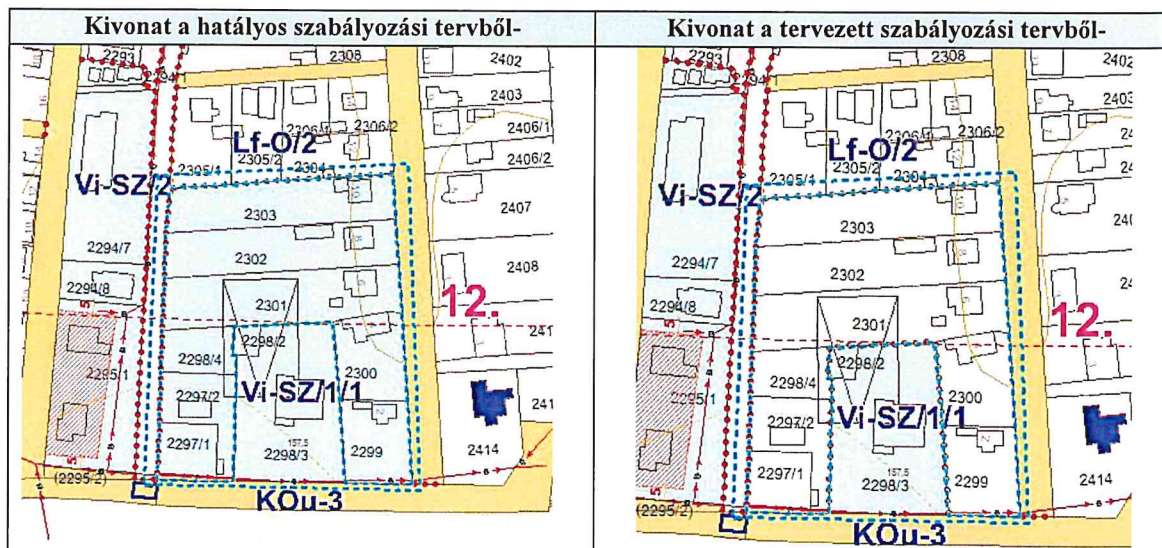
A városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátásának igénye továbbra is fennál, de ebben a telektömbben csökkentett területi kiterjedésben van lehetőség ezen funkciók bővítésére. A továbbiakban átgondolandó, a jelenlegi kijelölt intézményi területek beépítési intenzitásának növelése, ha erre van mód, illetve egyéb alternatív terület kijelölése a későbbi intézményfejlesztési igényeket figyelembe véve.

**12-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**

A módosítási területre alkalmazandó hatályos HÉSZ alapján az Lf-O/2 építési övezet, melynek építési paraméterei megegyeznek a 2022 évi felülvizsgálat előtti övezeti besorolás építési paramétereivel.

1.	A építési övezet	B telekalakítás		D beépítési mód	E építmények elhelyezése		G legkisebb zöld felület (%)	H legnagyobb épület- magasság (m)	I szint- területi mutató
		a kialakítható telek megengedett legkisebb			a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)			terep- szint felett			
3.	Lf-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5





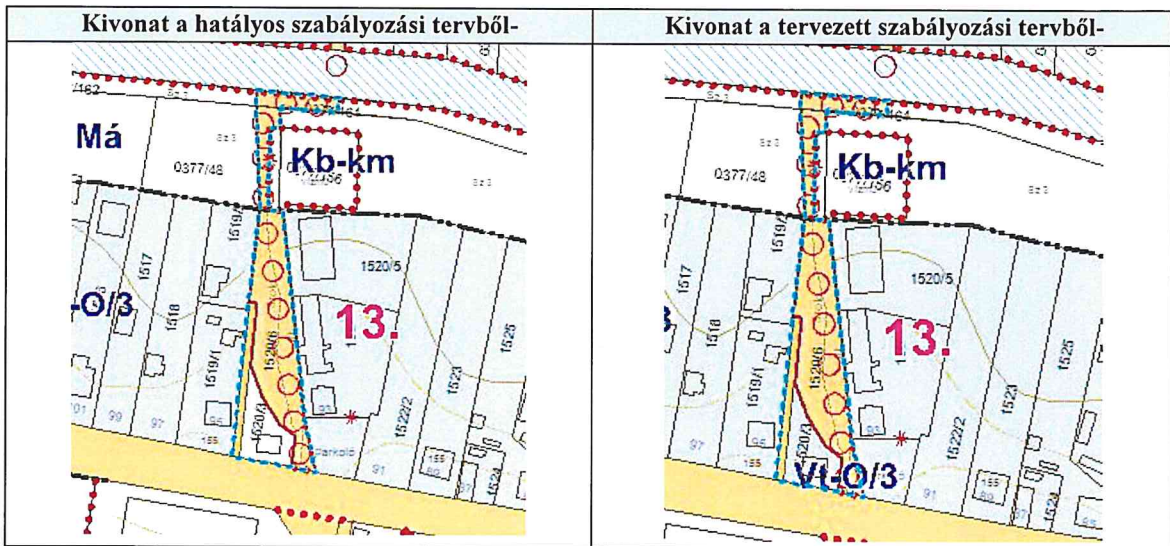
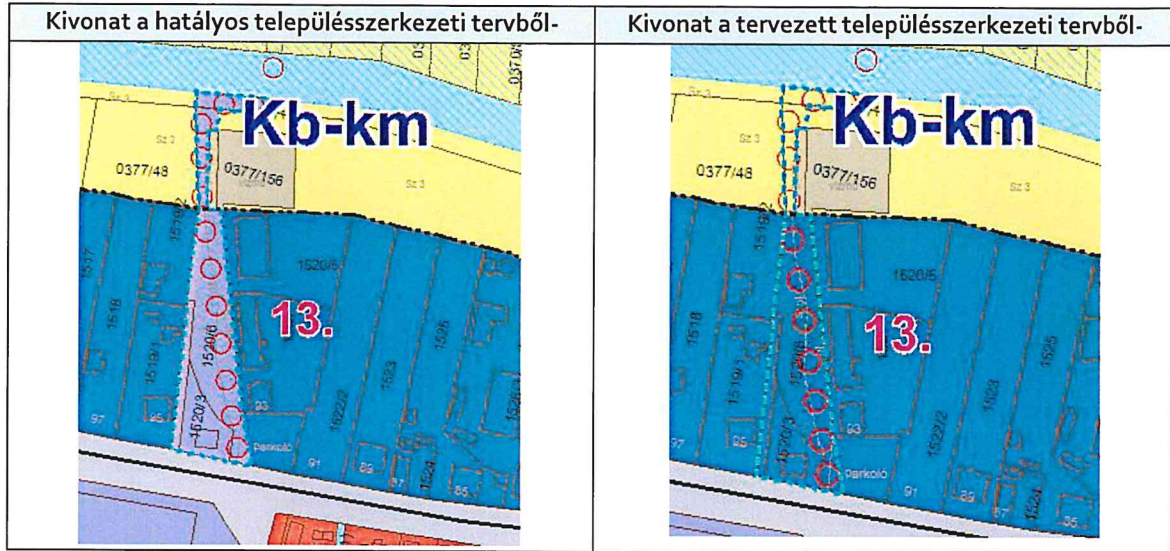
### 13-as számú módosítás: (hibajavítás)

A tervi hibajavítás területe a Pesti út menti autómosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területe. Érintett ingatlanok: 1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 hrsz.

Előzmények: A 2022 évben jóváhagyott településtervi felülvizsgálat egyeztetési eljárása során a véleményezési szakaszban a Pesti út északi részét Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta a tervi felülvizsgálat tervezete, majd a záró véleményezési szakaszban visszalépett a település ettől a módosítási szándéktól és az eredeti Vt jelű építési területfelhasználásba és övezetbe hagyta a területrészt.

A településszerkezeti és szabályozási tervi rajzolat záró szakaszának előkészítése során a fent nevesített területeken a térinformatikai programban a területfelhasználások kódjai nem kerültek visszajavításra, kimaradtak ebből adódik a rajzi hiba. (A tervelőzmény 56-os módosítási elemét a partnerségi észrevételek figyelembevételével törlésre került a 327/2021. (XII.14.) KT. döntés alapján.)

sorszam	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
13/a	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/3	456 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt település- központ vegyes terület	nincs övezeti jele	Vt-O/3 településk özpont vegyes övezet
13/b	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	0377/66, 0377/161	425 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/1, 1520/6	1587 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul



## 7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 7.1. 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 településszerkezeti tervi módosítással érintett és területfelhasználás váltással érintett **(12,13 számú) területek** a települési térségbe tartoznak, ezért az összhang igazolás ezekhez a területekhez szükséges.

**A módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.**

Megjegyezzük, hogy a további módosítási elemek (10 db) nem igényelnek területfelhasználás váltást, és kizárólag szabályozást érintő az adott övezet előírásainak módosítására irányul *(nem igényelnek területfelhasználás váltást)*, ezért az igazolás ezen módosítási elemekre nem terjed ki.

A **12-es módosítás** esetén a kialakult és beépült falusias lakóterület hatályos településrendezési eszközökön történő övezeti besorolása intézményi terület, mely övezet nem engedi meg a lakóépületek építését, bővítését. A tervezett módosítással az eredeti állapotnak megfelelő övezeti visszasorolás tervezett. Nem új beépítésre szánt terület a 12-es számú tervmódosítás.

A **13-as sorszámú hibajavítás** keretében a Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület visszakerül a 2022 évi felülvizsgálat keretében a záró véleményezési szakasz alapján Vt-településközponti vegyes területfelhasználásba és övezetbe. Nem új beépítésre szánt terület a 13-es számú hibajavítás.

**Továbbiakban igazoljuk, hogy a 6/b számú módosítási elem** nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”








Az MATrT 40. § (alapján:

40. § (1) \* A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

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 területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

A tervezés során a települési térségben (12 számú módosítás keretében) falusias lakóterület, a 13 az hibajavítás keretében Vt településközpont vegyes terület és Má mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, mely területfelhasználási kijelölések megfelelnek a fent idézett előírásnak. A tervezett módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának.

## Kivonat a Budapesti Agglomeráció térségi szerkezeti tervéből

- Térségi területfelhasználási kategóriák
-  Erdőgazdálkodási térség
  -  Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
  -  Mezőgazdasági térség
  -  Kertészmezőgazdasági térség
  -  Vízgazdálkodási térség
  -  Települési térség
  -  Sajátos területfelhasználású térség

## Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
-  Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
-  Mellékút (meglévő)
-  Mellékút (tervezett)
-  Térségi jelentőségű P+R parkoló
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
-  Térségi repülőtér (meglévő)
-  Országos kerékpárútvonal
-  Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
-  Térségi kerékpárútvonal (tervezett)



A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított. **A tervezett módosítások a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelelnek, azzal összhangban vannak.**

**Új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv!**

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

„(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) \* a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

**A tervmódosítás keretében új beépítésre szánt terület nem jelöl ki a terv – az MATrT. 38.§ (1) a), b), c) előírásainak megfelel, azzal összhangban van. Az infrastruktúra hálózat rendelkezésre áll.**

**7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló**

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált területek
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete, 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	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 (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett 7/b módosítás
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	érintett 12-es módosítás
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.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
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.

**Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:**

A tájképvédelmi terület övezetét érintő tervmódosítási szándék (7/b számú módosítási terület) beépítésre nem szánt terület kijelölést határoznak meg.

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településkép 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.

**Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:**

A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12-es számú módosítási területet.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. **A terv vízminőség védelmi 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 kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) 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 kitett 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 tervmódosításokat 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.



**Az OTÉK 253/1997.(XII.20.) korm. rendelet 10/A §-nak való megfelelés igazolása**

A terv módosítása során lakóépület elhelyezését is biztosító falusias lakóterület kialakult állapot szerinti kijelölése/visszaállítása történik. A magasabbrendű jogszabályok (MATrT, OTÉK, Trk.) kizárólag a lakóterületek kijelölése esetén jelent kiterjesztett igazolási követelményt a rendezési tervek módosítása során. Mivel az 6/b és 12-es módosítási területen jellemzően kialakult lakó funkciók meglétére lehet számítani, ezért néhány (közlekedés, közmű) infrastruktúra elem igazolását szükségesnek tartjuk.

Megjegyezzük, hogy a kijelölt lakóterületi módosítási elemek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek a 6/b-es módosítás esetén a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja való hivatkozással, a 12-es módosítás esetén pedig a kialakult lakóterületi beépítés és a 2022 évi TRT felülvizsgálatot megelőző hatályos Lf-2 övezeti besorolás állapotra való tekintettel. (beépítésre szánt területen belüli övezetváltás történik)

**Igazolt infrastrukturális elemek: (megállapítások)**

1. A 12-es, 6/b és 13-as módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított.
2. A lakóterület helyi közúthálózata és a területek kiszolgálhatósága biztosított.
3. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra fejlesztést nem igényel a tervezett változás, mivel részben már kialakult állapotot, beépült területeket kezel a módosítás (6/b számú, 12 számú módosítás).
4. A forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálatra nem volt szükség a minimális forgalmi többletterhelés okán.

**VI. Nyilatkozat**

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök  
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. június 12.

## **8.SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

A 6. fejezetben összevontan szerepel a módosítási területek bemutatásával.

### **8.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

#### **6/a számú terület**

A Határ utca az érintett szakaszon a teherforgalomra is megfelelő burkolattal kiépült. Az északi telekhatár és a burkolat között 1 m széles zöldsávban elektromos vezeték oszlopai állnak, a déli oldalon 'K' szegély és szórt burkolatú padka határolja. A csapadékvíz elvezetést zárt csatorna biztosítja.

Az út fejlesztése nem várható, így a jelenlegi telekhatár megfelelő. Az út települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B.

#### **6/b számú terület**

A Határ utca déli szakasza szórt burkolatú, járda nincs kiépítve, a keleti oldalán a padkát parkolásra veszik igénybe.

Az útszakasz települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B.

#### **7/a számú terület**

A terület a település központja felől a Temető utca – Csatári utca – Huba Vezér utca irányban közelíthető meg. A burkolt szakaszoktól földút vezet a terület dél-nyugati oldalán. Az út külterületi mezőgazdasági út, tervezési osztálya K.VI.

#### **7/b számú terület**

A terület megközelítését a Pihenő utca biztosítja. Az út aszfalt burkolatú kétoldali padkával, az összesen 5,5 m burkolatszélesség megfelelő a kétirányú forgalom lebonyolítására.

#### **10 számú terület**

A terület közterületi kapcsolatát a Táncsics Mihály utca felől lehet kialakítani az út menti árok telkének az út közterületéhez csatolásával. A Táncsics Mihály utca aszfalt burkolattal kiépített kiszolgáló út.

### **8.3. KÖZMŰ JAVASLATOK**

#### **6./b módosítási terület.**

Jelenleg a 1460/10 hrsz-ú közút telkén belül halad több a tömb nyugati oldali telkeit ellátó közműág nyomvonala is, valamint minden közműág bekötővezetéke, és a környező telkekről származó szennyvíz is a 1460/10 hrsz-ú telek keresztezését követően a 1464/4 és /8 hrsz-ú magántelkeken keresztülvezetve jut végül a közterületi csatornahálózatba.

A 1460/10 hrsz-ú közút telkének lakóövezetbe történő átsorolása esetén fontos minden a 1460/10 hrsz-ú telken belül haladó közműnyomvonalra szolgálmi jogot bejegyezni a megfelelő közműszolgáltató számára, de a szennyvízátvezetés számára különösen fontos a szolgálmi jogot bejegyezni, hiszen az lényegében egy gerincnyomvonal.

### **7./a módosítási terület**

A 0119 hrsz-ú telektömb övezeti átsorolása kapcsán, amennyiben az új övezeti előírás már engedni szeretné épület elhelyezését az övezet telkein, abban az esetben az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. Közműves szempontból ez minimális feltételként a telek vízellátását és villamosenergia ellátást, valamint a telek területén keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését határozza meg.

Az előbb felsoroltak közül a vizsgált telkeknek jelenleg kizárólag a közhálózaton keresztüli villamosenergia ellátása biztosított.

#### **Vízellátás**

A telkek közhálózaton keresztül történő vezetékes vízellátása csak irracionális költség mellett lenne megvalósítható, hiszen a Töhötöm vezér utca és Szeder utca találkozásánál üzemelő vízvezetékől lehetne egy nagyjából 1000 méteres ágvezeték kiépíteni. Ebből következően a telkek OTÉK 33.§ szerinti vízellátását az országos tisztifőorvos 2024 februárjában kelt NNGYK/07567-3/2024 iktatószámú jogszabályértelmezése alapján az önkormányzatnak rendszeresen közlekedő lajtos kocsival kell biztosítania, mivel a jogszabályértelmezésben előírt 300 méteren belül még a telektömb északi tagjából számítva sem üzemel közkifolyó, ahonnan maguknak vihetnének tiszta vizet a telkeken lakók. Az önkormányzatnak saját erőből kellene az abszolút minimum 3 liter/fő/nap mennyiségű ivóvíz biztosítania a telkek számára, de valószínűleg inkább a jogszabályértelmezésben szereplő 20 liter/fő/nap lenne a hatóságilag előírt mennyiség. Ezt az önkormányzatnak a jövőben folyamatosan biztosítania kellene, hiszen a telkek ellátásához szükséges nagyjából 1000 méteres ivóvízellátó közhálózat nagyságrendileg 100 millió forintból várhatóan nem épül meg a szűken 5 hektáros terület ellátására. Az önkormányzatnak mindenképpen településrendezési szerződésben kellene rögzítenie a telektulajdonosokkal közösen, hogy a telkek esetén csak azzal a feltétellel érvényes az épületelhelyezési és épületfennmaradási engedély, ha a telek tulajdonosa az önkormányzat vízellátási kötelezettségéből eredő költségeit maradéktalanul megfinanszírozza. Önkormányzattal szembeni díjhátralék esetén pedig a telken elhelyezkedő épületek használati joga felfüggesztésre kerül. Kiemelten fontos, hogy az önkormányzat kezében olyan jogérvényesítő eszköz legyen, amivel megelőzheti annak az állapotnak a kialakulását, hogy a telkeken elhelyezkedő épületek használóit az önkormányzatnak saját meg nem térített költségén kelljen folyamatosan ellátnia palackos/tartályos ivóvízzel.

#### **Szennyvízkezelés**

A telkeken keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésére a közüzemű szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan nem reális opció. Egy nagyjából 1000 méteres szakaszt kellene kiépíteni a Töhötöm vezér utca és Huba vezér utca találkozásáig, ahol elméletileg a városi szennyvízelvezető hálózatba juthatna a telkek szennyvize. Az 1000 méteres szakaszt ráadásul nyomott szennyvízvezetéként kellene megépíteni, mivel a 0119-es terület telkei 220 és 235 méteres terepszint között helyezkednek el, míg a Töhötöm vezér utca és Huba vezér utca találkozásánál a városi gravitációs szennyvízcsatorna 235 méteres magasságnál található, vagyis a szennyvíz csak nyomottan tudna visszajutni a Töhötöm és Huba utcák találkozásáig.

A telkek a szennyvizeiktől így ártalommentesen vagy az OTÉK 47.§ 3-as bekezdésében foglaltak alapján házi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy az OTÉK 47.§ 4-es bekezdésében foglaltak alapján vízzáróan kivitelezett és rendszeresen ürített szennyvíztároló alkalmazásával tudnának megszabadulni.

A házi szennyvíztisztítók alkalmazhatósági és üzemeltetési feltételeiről a 147/2010 (IV.29.) kormányrendelet 24-28 paragrafusai rendelkeznek. Nagyon fontos kihangsúlyozni, hogy bár sok vállalkozás automatikus üzeműként és gondozásmentesként reklámozza a házi szennyvíztisztító

berendezését, ez ellentmond a hatályos hazai jogszabályoknak. Többek között a 28. paragrafus előírásai alapján üzemnaplót kell vezetni a berendezés paramétereiről, de meghatározott időnként a vízügyi hatósághoz is be kell küldeni a tisztított víz analitikai vizsgálatának az eredményét.

A vízzáróan kivitelezett szennyvíztárolóval kapcsolatban külön kiemeli az OTÉK, hogy csak ellenőrzött elszállítás esetén engedélyezheti az önkormányzat, vagyis az önkormányzatnak meg kellene szerveznie a szennyvíz elszállításának az ellenőrzését, hiszen a szennyvíztároló alkalmazásának engedélyezésével az önkormányzat magára vállalja a szennyvíztárolóba kerülő szennyvíz maradéktalan elszállításának az ellenőrzését. Ez abból a szempontból is felvet problémákat, hogy érdemi szankcionálási jogkört viszont nem biztosít a jogszabályi előírás az önkormányzat számára, így az önkormányzat legfeljebb felszólításokat küldhet a tulajdonosnak, illetve végső esetben feljelentheti a kormányhivatalnál, akinek már van tényleges szankcionálási jogköre.

#### **7./b módosítási terület.**

Az Má-2 övezeti előírásának tervezett módosításának alapvetően közműves akadálya nincs. A szennyvízelvezetést majd ki kell építeni az Iharos utca és Sukoró utca találkozásánál üzemelő gravitációs szennyvíznyomvonalig.

Egyedi szennyvízkezelésre és tisztításra a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján van lehetőség.

#### **10. módosítási terület .**

A vízgazdálkodási övezetbe tartozó 233 hrsz-ú telek 144 m<sup>2</sup>-nyi területrészének közút övezetbe és a 210 hrsz-ú telekhez történő átcsatolása amennyiben a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, akkor alapvetően nem jelent majd a vízelvezetést tekintve változást, így közműves akadálya nincs a telekmódosításnak. Amennyiben a vízügyi hatóság, mint a vízgazdálkodási területek fölött ellenőrzési jogot gyakorló hatóság is engedélyezi az érintett telekrész vízgazdálkodási övezetből történő átsorolását KÖu övezetbe, akkor a módosítási igény teljesíthető. Lényeges kihangsúlyozni, hogy az átsorolással egyidejűleg a vízelvezető árok érintett 144 m<sup>2</sup>-nyi területének a karbantartási kötelezettsége is az útfenntartóra száll át.

#### **12. módosítási terület.**

A terület teljes közműellátása biztosított.

**8.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás célja a dinamikus változó városi igények lekötése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15.-én hatályos építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított helyi építési szabályzat, valamint ennek szabályozási tervi melléklete.

A termódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (ha/v. m2)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.			Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.	
2.			Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások szabályozása	
3.	SZT lehatárolás szerint	--	Lke-SZ/3 kertvárosias lakó övezet	Új „Lke-SZ/4” kertvárosias lakó övezet „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása
4.		--	Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése., vonatkozó HÉSZ előírások módosítása	
5.		--	Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának. A tervezési program végrehajtása nem javasolt.	
6/a	02/148	-1500 m <sup>2</sup> -területrész	Gksz-SZ/3	nem módosul (építési hely feltüntetés és szabályozási vonal törlése történik)
6/b	1460/10	526	KÖu-3 közút övezet	Lf-O/1 falusias lakó övezet + szabályozási vonal feltüntetése
7/aa.	0119/14, 0119/15	18767	Má általános mezőgazdasági övezet	Má-4 általános mezőgazdasági övezet
7/ab	0119/2-13, 0119/17-18,	24238	Má általános mezőgazdasági övezet	Új Má-5 általános mezőgazdasági övezet
7/b	0132/81	3737	Má-2 általános mezőgazdasági övezet	Új Má-6 általános mezőgazdasági övezet
8.	--	--	Településképi rendelet módosítás a jelen módosítással párhuzamosan történik.	
9.	--	--	Külön rendezési tervi beavatkozást nem igényel. A részterületek jóváhagyását követő tervezői feladat.	
10.	233	144	(V) vízgazdálkodási övezet	KÖu-3 közút övezet
11.			Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata a lakó és vegyes területeken HÉSZ előírások módosítása szükséges	
12.	2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4	10207	Vi-SZ/1 intézményi vegyes övezet	Lf-O/2 Falusias lakó övezet
13/a	1520/3	456 m <sup>2</sup>	nincs övezeti jele	Vt-O/3

			pótolni szükséges	településközpont vegyes övezet
13/b	0377/66, 0377/161	425 m <sup>2</sup>	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	1520/1, 1520/6	1587 m <sup>2</sup>	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul

A szabályozási terv módosítása az SZT-A<sub>4</sub>, SZT-B<sub>4</sub>, SZT-C<sub>5</sub>, SZT-C<sub>6</sub>, SZT-C<sub>7</sub>, és SZT-D<sub>6</sub> jelű szabályozási tervlapot érinti.

### **8.5. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK**

A módosítással érintett területeken, illetve azok közvetlen szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület, vagy országos ökológiai hálózat nem található. A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket. A módosítások közül a 7/b. számú módosítás érintett a tájképvédelmi terület övezete által, azonban a módosítás továbbra is a korlátozó elemeket tartalmazó előírások megtartása történik, de a kialakult állapotot rendezendő módon változtatja az övezeti szabályokat. Tájképvédelmi érdeket nem sért.

#### **Biológiai aktivitásérték változása**

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.

### **8.6.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET**

A területeken védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Művi értékvédelem vonatkozásában a módosítási területek többsége a műemlékek és műemléki környezet területétől távol, illetve azon kívül helyezkedik el, a tervmódosítás programja alapján nem releváns.

#### **Régészet:**

A tervmódosítás a 02/148 hrsz.-ú ingatlan érinti a közhiteles nyilvántartásban 26226 azonosító számon szereplő, „Pécel Vak-dűlő” elnevezésű régészeti lelőhelyet, a 210 hrsz.-ú ingatlan pedig a 26229 azonosító számú, „Pécel – Táncsics u.” elnevezésű régészeti lelőhelyet érinti.

A településen rendelkezésre áll a 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmány.

#### **Régészet:**

A vonatkozó kormányrendelet értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges – a más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött – minden, 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez és a régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz.

Minden ismert és nyilvántartott lelőhely esetében már a jelenlegi humuszréteg bolygatása (eltávolítása) is sérti a régészeti örökség földben rejlő emlékeit. Amennyiben ezek területén elkerülhetetlen az építési tevékenység, annak eljárásába a kulturális örökségvédelmi hatóságot be kell vonni. Ilyen esetben megelőző régészeti feltárássra kell számítani, amelynek költségeit a beruházónak kell viselnie. A területeken területfelhasználás váltások esetén az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

**1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról****KIVONAT**

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. április 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

**115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat:**

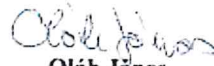
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- támogatja Pécel Város Településrendezési tervének (továbbiakban: TRT) módosítását a határozat mellékletét képező 1. melléklet szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében.
- Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a TRT módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. és 67.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerüljön lefolytatásra.
- elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeire vonatkozó főépítési feljegyzést.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: azonnal

  
**Horváth Tibor**  
polgármester



  
**Oláh János**  
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.  
Kelt: Pécel, 2024 APR 29.  
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

  
  
Mikés Dóra  
szervezési ügyintéző

a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat 1. melléklete

### **Területfejlesztési célok**

#### **a „Pécel Város több részterületét érintő eseti TKR, TSZT, HÉSZ módosítása” tárgyban**

1. Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
2. Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.
3. Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.
4. HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, a településen jellemzően támfalas beépítés korlátozása, illetve szabályossá tételének érdekében.
5. Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.
6. A Határ út menti tervezési feladatok keretében a 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz közút terület lakó övezetbe sorolása.
7. A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében.
8. A településképp védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.
9. Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.
10. Táncsics utca 2. (210 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.



a 115/2024. (IV. 25.) Kt. Raktározat  
2. melléklete

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

Ügyintéző: Bene Attila főépítész  
Telefon: +36-28-452-751  
E-mail: foepitesz@pccel.hu

Pécel Város Településrendezési Terve (a továbbiakban: TRT) módosítása véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. § (7) b) pontja alapján, egyeztetve az PESTTERV Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg:

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása (szükség esetén)  
Helyi Építési Szabályzat módosítása

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
  - 4.1. Településrendezési javaslatok
  - 4.2. Közlekedési javaslatok
  - 4.3. Közmű javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.r. 59.§-a szerinti általános eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Pécel, 2024. április 23.



**Bene Attila**  
települési főépítész

## KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

**136/2024. (V. 30.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatra és módosításra vonatkozó indítványt a HÉSZ 31. § (1) bekezdésben előírt előkert méretek vonatkozásában;
- elfogadja a HÉSZ felülvizsgálatát és a HÉSZ 2. melléklet 2.2. és 2.3. táblázat módosításának elindítását a telekalakítási szabályok betarthatósága okán, a természetben Pécel, külterület „Újtelep I völgy” területén az erdő és mezőgazdasági területeken, Má-1 és Eg övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozóan;
- elfogadja a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (továbbiakban: Szerződés) 1. mellékletének kiegészítését az a) és b) pont szerinti tervezési feladattal;
- felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

  
Horváth Tibor  
polgármester

k.m.f.



  
Oláh János  
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.  
Kelt: Pécel, ..... 2024. JÚN. 04. ....  
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

  
Mikés Dóra  
szervezési ügyintéző



## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 2 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

**137/2024. (V. 30.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot, miszerint a Pécel 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanok intézményi építési övezetből falusias lakó övezetbe történő átsorolása szükséges, a korábbi, már nem hatályos, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletében szereplő szabályozás szerint;
- elfogadja az új feladat tervező által meghatározott plusz költségét, azaz a vállalási díj: nettó 200.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 254.000 Ft;
- a b) pont szerinti költség pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. Dofogi kiadások során rendelkezésre álló előirányzat terhére biztosítja;
- felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 4.1. pontjának módosítását;
- elfogadja a Szerződés I. mellékletének kiegészítését az a) pont szerinti tervezési feladattal;
- felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

  
Horváth Tibor  
polgármester

k.m.f.




  
Oláh János  
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Kelt: Pécel, ..... 2024. JÚN. 04. ....

Oláh János jegyző nevében és megőrzéséből

  
Mikés Dóra  
szervezési ügyintéző



2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. március 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### **97/2019. (III. 28.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy megindítja a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását, annak érdekében, hogy az 1473/3 helyrajzi számú ingatlanon 6 méter szélességben gyalogút kerüljön kiszabályozásra, és ezen területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a módosítás államigazgatási egyeztetését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a településrendezési eszközök kismértékű módosítására való tekintettel nem tartja indokoltnak.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosításához szükséges háromoldalú településrendezési szerződés elkészítésére – mely szerint a településrendezési eszközök módosítását a Strabag Vasútépítő Kft. finanszírozza, azzal a kitételrel, hogy az 1473/3 helyrajzi számú ingatlan szabályozásával kapcsolatos költségeket Pécel Város Önkormányzata viseli - és felhatalmazza annak aláírására.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges bruttó 200.000 Ft összeg fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2019. évi költségvetéséről szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.3. dologi kiadások soráról biztosítja.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester  
Határidő: 2019. április 30.

**k.m.f.**

**P.H.**

**Szöllősi Ferenc**  
polgármester

**Oláh János**  
jegyző

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. május 16-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### 141/2019. (V. 16.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel, 1473/3 helyrajzi számú ingatlanon gyalogút kiszabályozásáról szóló 97/2019. (III.28.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat alábbi szövegrésze törlésre kerül:

„A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosításához szükséges háromoldalú településrendezési szerződés elkészítésére – mely szerint a településrendezési eszközök módosítását a Strabag Vasútépítő Kft. finanszírozza, azzal a kitéttel, hogy az 1473/3 helyrajzi számú ingatlan szabályozásával kapcsolatos költségeket Pécel Város Önkormányzata viseli - és felhatalmazza annak aláírására.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges bruttó 200.000 Ft összeg fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2019. évi költségvetéséről szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.3. dologi kiadások soráról biztosítja.”

A Határozat kiegészül az alábbi szöveggel:

„A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a településrendezési eszközök módosítását a Pestterv Kft.-vel kívánja megvalósítani, a határozat mellékletét képező árajánlatban foglaltaknak megfelelően. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az árajánlatban foglaltaknak megfelelő tervezési szerződés elkészítésére és felhatalmazza annak aláírására, valamint felkéri a településrendezési eszközök módosításához szükséges eljárások megindítására.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosításához szükséges bruttó 1.238.250 Ft összeg fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2019. évi költségvetéséről szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.3. dologi kiadások soráról biztosítja.”

A Határozat ”Határidő:” részében a „2019. április 30.” szövegrész helyébe a „2019. június 14.” szöveg lép.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester  
Határidő: azonnal

**k.m.f.**

**P.H.**

## TERVEZÉSI AJÁNLAT

Pécel részterületére vonatkozó, a hatályos jogszabályoknak megfelelő helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítását és annak alátámasztását irányozza elő, melynek díja 975.000 Ft+ 27% ÁFA.

A tervezési feladatot a 314/2012. (XI. 8) kormányrendelet 42.§. szerint tárgyalásos eljárás keretében, a 2018. január 1-től alkalmazható eljárási szabályok szerint készítjük el.

### Tervezési területek:

Tervezési Feladat	Nettó terv. díj	Bruttó. Terv díj.
1. Fáy-tanya - közút kiszabályozásával valamennyi Gksz területhez tartozó ingatlan megközelítésének a biztosítása (szabályozási terv D7 szelvény)	820.000.- Ft	1.041.400.- Ft
2. Újtelepi út kiszabályozása - 0379 hrsz-ú út a helybiztosítása pályázat megvalósítása érdekében a közigazgatási határig (csak szabályozási tervet érint)		
3. Károli Gáspár utca két oldala - Lf O/I övezet téves besorolás, helyette Lke-Z/2 zárt sorú beépítés (szabályozási tervet érint C6 szelvény)		
4. Szent Erzsébet körút (4043/57 hrsz-ú út) folytatása a 4084/32 hrsz-ú telken (szabályozási tervet érint C6 szelvény)		
5. 1473/3 hrsz. gyalogút kiszabályozása (szabályozási tervet érint B4 szelvény)	155.000.-Ft	196.850.-Ft
<b>összesen:</b>	<b>975.000.- Ft</b>	<b>1.238.250.-Ft</b>

### Tervezési feladat kertében:

- A részterületre vonatkozó alátámasztó javaslat,  
(a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készül a szükséges és indokolt szakági munkarészekkel, vagyis közlekedési és közmű szakági munkarész nélkül)
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv részleges módosítása  
(az 5. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készül.)

Munkafázis, munkarész:	Határidő	Teljesítési arány	Számla bruttó összege (Ft):
Szerződés aláírása:			
- Az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a módosítási területeket (Kt. határozat)			
I. tervezési ütem: belső egyeztetési munkarészek átadása (HÉSZ és SZT tervezői javaslat, a módosítási részterületekre)	szerződés aláírásától számított 30 nap	tervezési díj arányos részé a tervezési díj 50%-a	---
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Az önkormányzat a helyi partnerségi szabályok szerint partnerségi egyeztetést folytat 16 nap</li> <li>- Megbízói döntés a környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendeletben előírt környezeti vizsgálat (KV) szükségességére vonatkozó eljárás lefolytatásáról és az erről szóló önkormányzati döntés átadása a tervezőnek</li> <li>- Megbízói döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról</li> </ul>			