

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
több részterületet érintően (hibajavítás)

RÖVID ELJÁRÁS

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 69. § (1) bek. b) pont szerint
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

MEGRENDELŐ:

Pécel Város Önkormányzata
2019 Pécel, Kossuth tér 1.
dr. Kővéri Alexandra – polgármester

TERVEZŐ:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2025. május hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:
Area Plan Kft.

Makkai Krisztina

TT/ 01-4921

Makkai Krisztina

Települési Főépítész

Károlyfi Levente

Károlyfi Levente

TARTALOM:

1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK	1
2.	INDOKLÁS	1
3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	1
4.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HÉSZ ISMERTETÉSE	2
5.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	6
6.	RÖVID ELJÁRÁS MUNKAINDÍTÓ HATÁROZATA	7
7.	MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZET	9

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a HÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap SZ-C5 és SZT-C6 szelvényének 5/2025. (III. 3.) Önk. rendelettel történő elfogadását követően és a 3/2025.(II.17.) Önk. rendelettel elfogadott tervmódosítás anyagának egységes szerkezetbe foglalt SZT tervlap cseréjekor a teljes eljárásba futó, *-már jóváhagyásra előterjesztési előtt álló-*, egyes részterületekre vonatkozó tervmódosítás érintett területeinek egy része idő előtt bekerült a SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 szelvényekbe. Vagyis rajzi hiba történt.

A módosítás célja az érintett tervlapszelvények javítása oly módon, hogy a jelenleg hatályos állapot álljon elő.

A HÉSZ 39. § (2) bekezdésében meghatározott Lke-O/6 övezet és Lke-Z/7 jelű övezet nem szerepel a szabályozási tervlapon. A bekezdés a HÉSZ 2. melléklet 1.2. táblázata szerinti övezeti előírásoknak megfelelően módosul. Az Lke-O/6 és Lke-Z/7 jelű övezet törlésre kerül, helyette helyesen a Lke-Z/6 kerül feltüntetésre.

Rövid eljárás keretében elvégzendő módosítási feladat, melyekre a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 69. § (1) bek. b) pontja lehetőséget biztosít:

2. INDOKLÁS

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete által, a város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező SZT tervlap alkalmazása során megállapítást nyert, hogy a rendelet SZT mellékletében olyan rajzi elemek szerepelnek, amik a teljes eljárásba futó, még a Képviselő testület által el nem fogadott szabályozási elemek lesznek.

Mivel ezen területekre vonatkozó módosítások jóváhagyása még nem történt meg, ezért rajzi hibajavításra van szükség.

A tervezett módosítás keretében tehát módosul a SZT tervlap SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 jelű tervlapszelvényei.

A tervezett hibajavítás a jogszabályi követelményeknek megfelel.

Tájékoztatásul jelezzük, hogy a jelenleg Pécelen a jelen hibát generáló teljes eljárásba futó módosításon kívül 2 db egyszerűsített eljárásba futó módosítási eljárás még nem zárult le, melyek keretében nem javasolt a hibajavítás kezelése. A jelenleg tervezett hibajavítási eljárás időszakában az érintett területekre vonatkozóan változtatási tilalom elrendelésével biztosítható a kialakult állapot fennmaradása.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A HÉSZ-módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 69. § (1) bek. b) pont szerinti okokból „rövid” eljárás szerint javasolt lefolytatni, amely szerint:

69. § (1) „A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

.... b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;”

4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HÉSZ ISMERTETÉSE

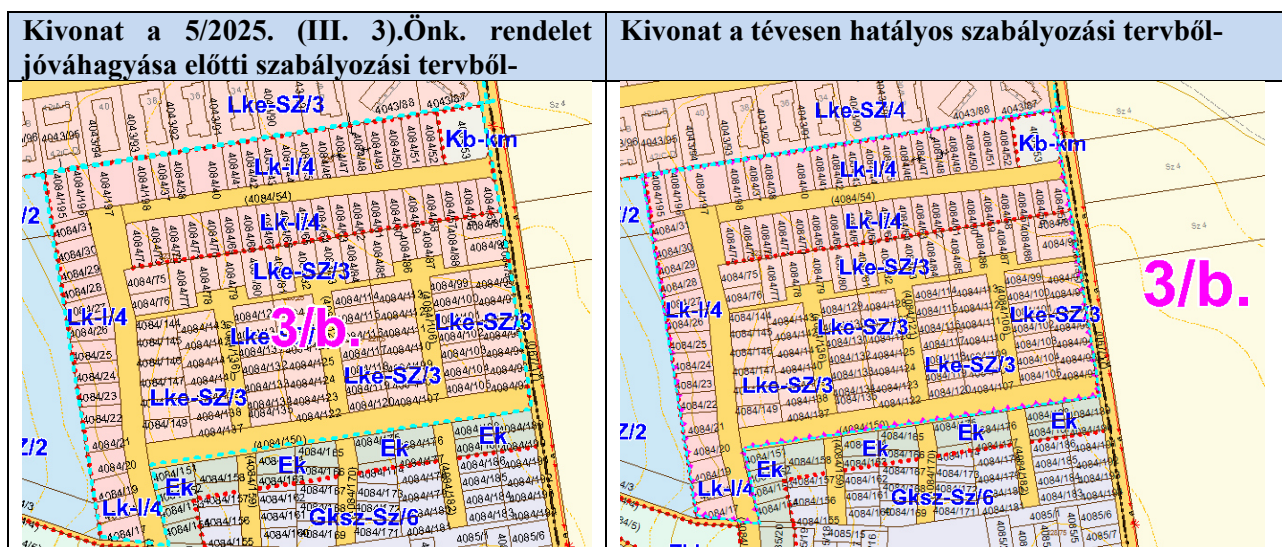
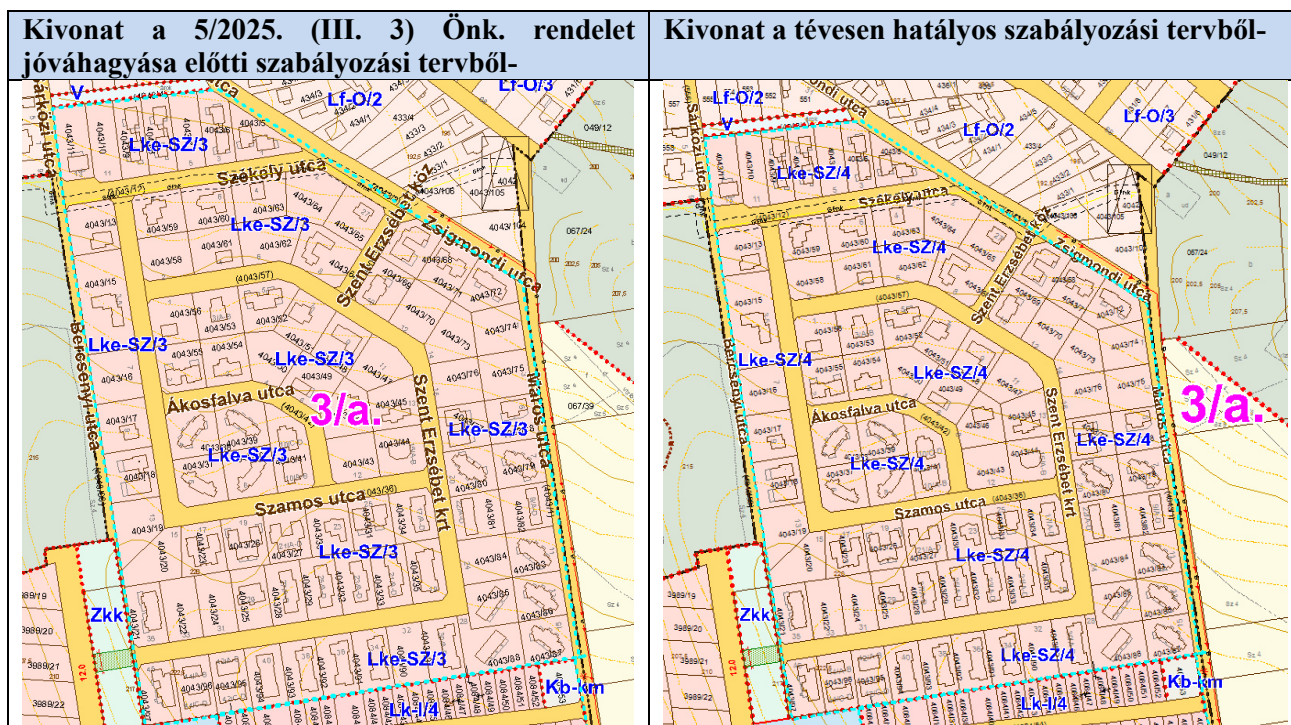
1. A HÉSZ 39. § (2) bekezdésében meghatározott Lke-O/6 övezet és Lke-Z/7 jelű övezet nem szerepel a szabályozási tervlapon. A bekezdés a HÉSZ 2. melléklet 1.2. táblázata szerinti övezeti előírásoknak megfelelően módosul. Az Lke-O/6 és Lke-Z/7 jelű övezet törlésre kerül, helyette helyesen a Lke-Z/6 kerül feltüntetésre.
2. A záró véleményezési szakaszban lévő (jóváhagyásra előterjesztés előtt álló) teljes eljárásba módosuló területek közül az alábbiak szerepelnek a hatályos SZT érintett SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 jelű szelvényein tévesen. Ezek rövid bemutatása:

3-as számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

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

Továbbá a Smaragdvölgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél. Tervezési terület: Smaragdvölgy 3/a és 3/b elnevezésű módosítási terület.



6-os számú módosítás:

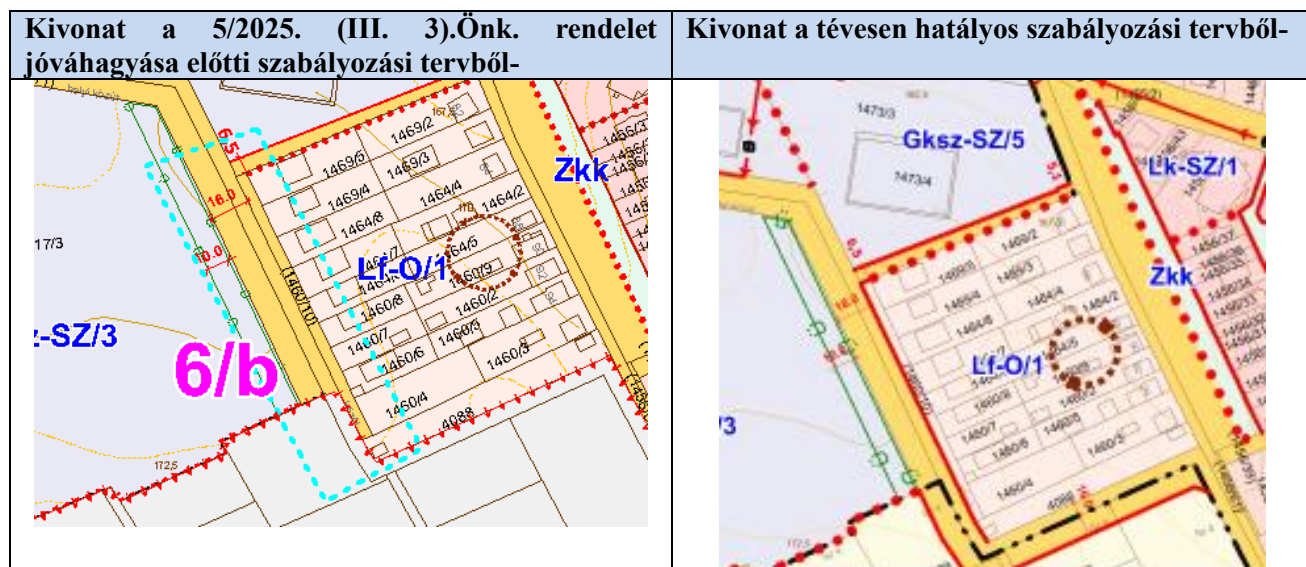
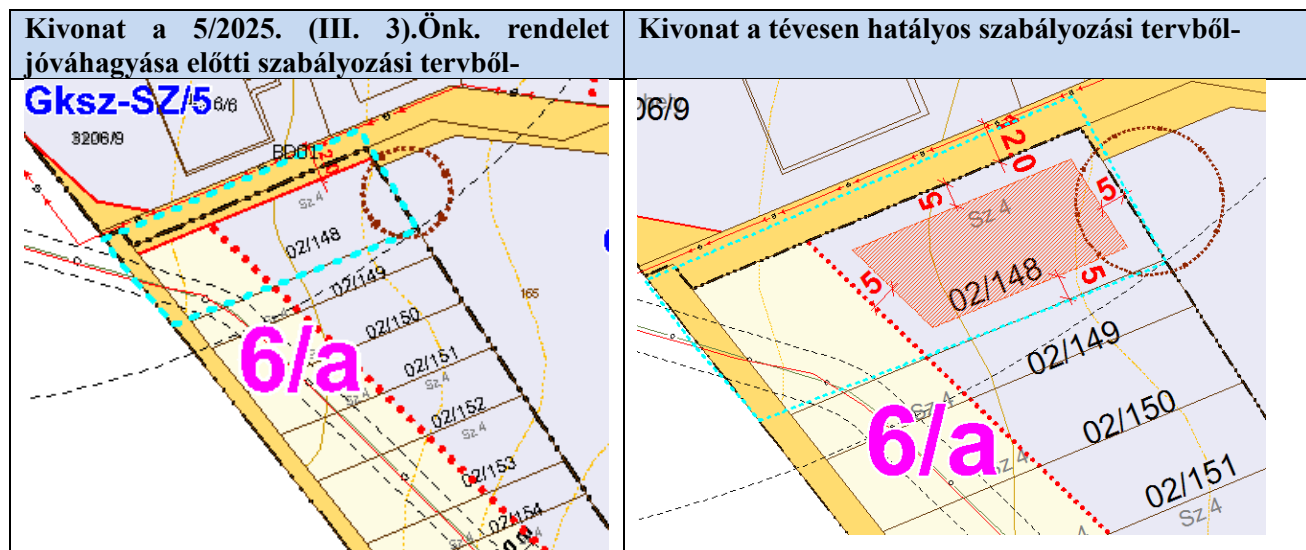
Tervezési feladat:

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 m²-es telekrésze

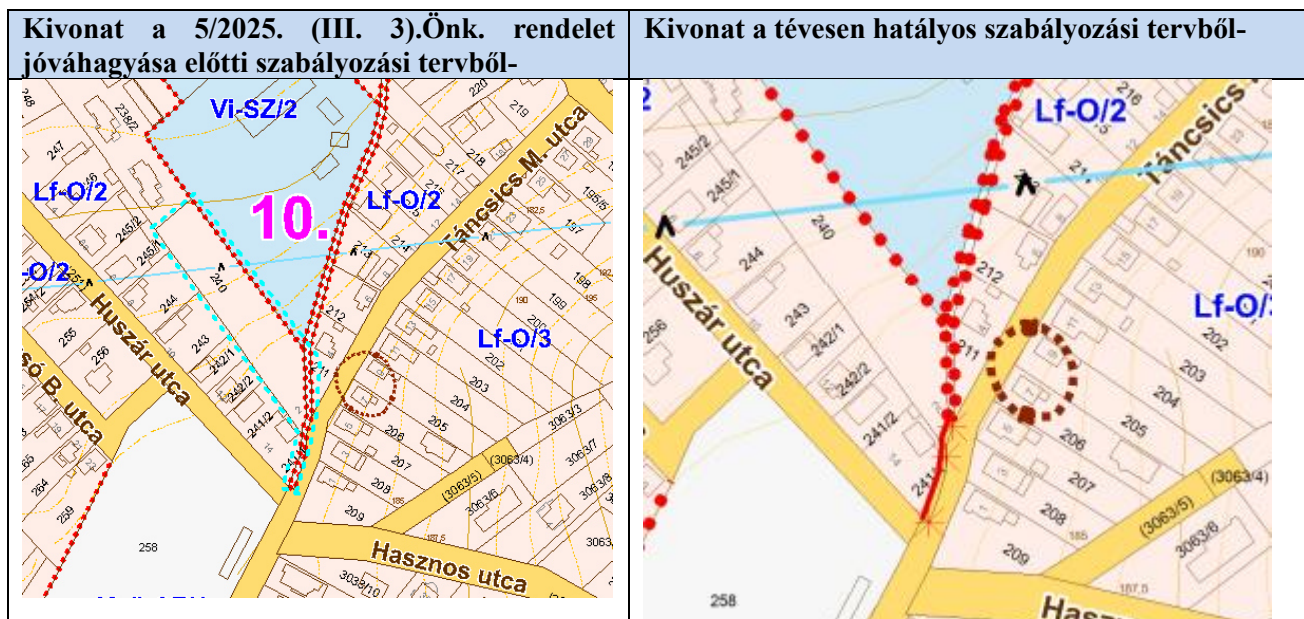
6/b: 1460/10 hrsz-ú közút terület



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.



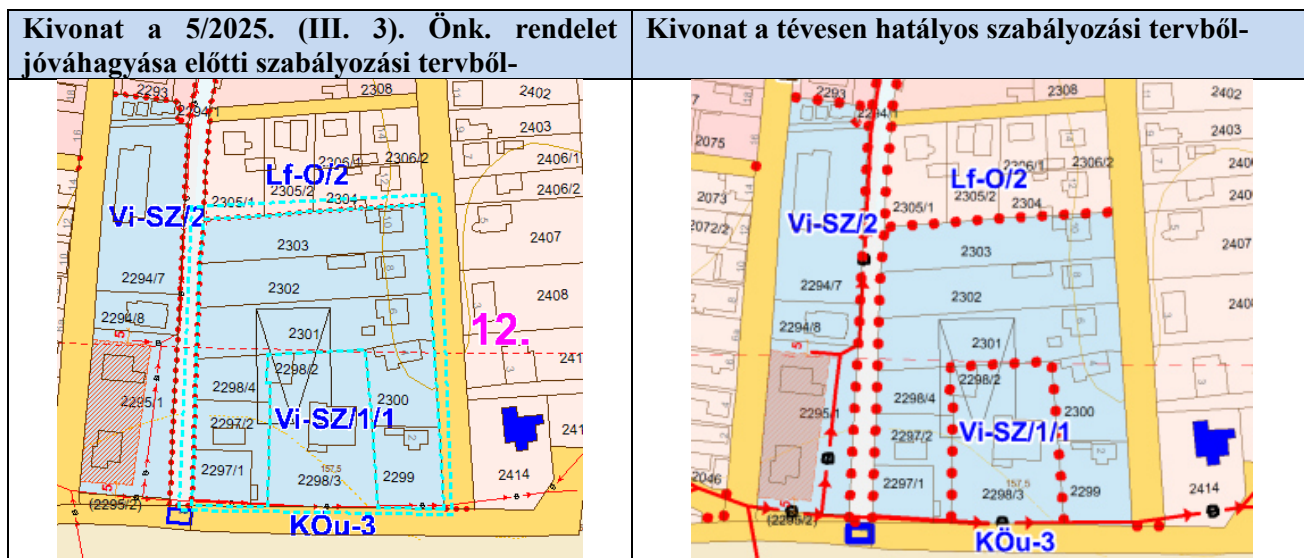
12-es számú módosítás:

Tervezési terület:

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.

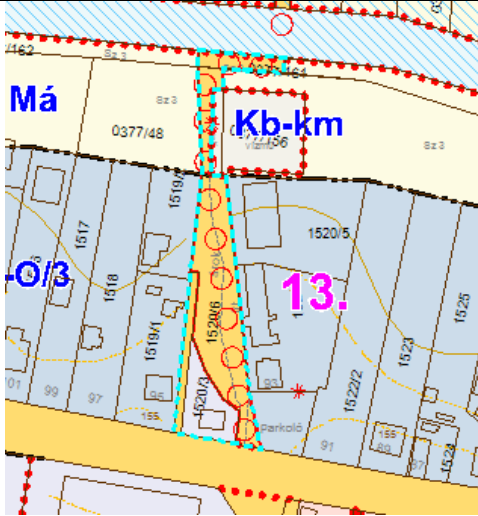
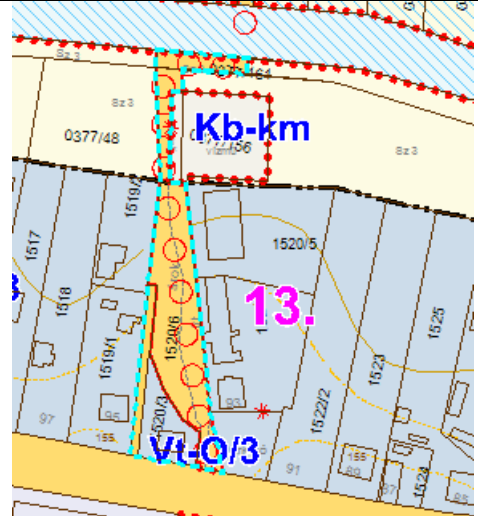
A módosítással új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A terület kialakult beépítése alapján további lakóépületek elhelyezése nem várható, azonban a hatályos övezeti előírások alapján a max. 2 lakásos lakóépület elhelyezésére van lehetőség.



A 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.)

Kivonat a 5/2025. (III. 3). Önk. rendelet jóváhagyása előtti szabályozási tervből-	Kivonat a tévesen hatályos szabályozási tervből-
	

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével 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.

Megállapítható, hogy az 1. pontban ismertetett tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolják, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. A módosítás a 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. A HÉSZ 39. § (2) bekezdésében meghatározott Lke-O/6 övezet és Lke-Z/7 jelű övezet nem szerepel a szabályozási tervlapon. A bekezdés a HÉSZ 2. melléklet 1.2. táblázata szerinti övezeti előírásoknak megfelelően módosul. Az Lke-O/6 és Lke-Z/7 jelű övezet törlésre kerül, helyette helyesen a Lke-Z/6 kerül feltüntetésre.

Kivonat a területre vonatkozó hatályos HÉSZ előírásból:

„39.§ (2) Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-O/6, Lke-Z/7 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.”

A téves szövegezést a HÉSZ-ben módosítani kell az alábbi szövegrésszel:

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

2. A teljes eljárásba módosuló területek közül az alábbiak szerepelnek a hatályos SZT érintett SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6 jelű szelvényein tévesen. Ezek módosítása a HÉSZ rendelet mellékletében kerül ismertetésre a 6. fejezetben.

6. RÖVID ELJÁRÁS MUNKAINDÍTÓ HATÁROZATA ÉS FŐÉPÍTÉSZI ÖSSZEFOGLALÓ

KIVONAT

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

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

162/2025. (V. 8.) Kt. határozat:

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

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

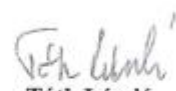
3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésének megfelelően a határozat 1. melléklete szerinti főépítész feljegyzést elfogadja.

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

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: folyamatos


dr. Kővári Alexandra
polgármester




Tóth László
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Kelt: Pécel,2025. máj. 12.....
Tóth László jegyző nevében és megbízásából:



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása rövid eljárásban

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

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

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

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

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

2025. április 22.

Károlyfi Levente
Pécel Város főépítésze

7. MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025 (...) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 69.§ (2) bekezdésben rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és az állami főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) rendelet 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép, amelyben a SZT-B4, SZT-B5, SZT-C5, SZT-C6, jelű szabályozási tervlapszelvény módosul, a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.

3.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
dr. Kővári Alexandra
polgármester

.....
Tóth László
jegyző

Általános indokolás

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

1. melléklet a/2025.(.....) önkormányzati rendelethez:
„A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet teljes elfogadott M9_06_30 elnevezésű pdf file tartalmazza”