

Megrendelő: **Pécel Város Önkormányzata**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező: **Kovács Beáta**  
vezető településrendező tervező



## PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA



a Péceli Gesztenyész Óvoda területét (326 hrsz.-ú telek) érintően

véleményezési szakasz dokumentuma – a partnerek részére  
2023. július

## ALÁÍRÓLAP

megbízó **Pécel Város Önkormányzata**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.  
**Horváth Tibor polgármester**



vezető tervező **Kovács Beáta**  
vezető településrendező tervező  
TT/1 10-0231  
településrendezési szakértő  
SZTT 10-0231  
területrendező tervező  
TR 01-8941

1

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETŐ

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A módosítás rövid összefoglaló indokolása, módosítási javaslat

### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelet-tervezet

### III. MELLÉKLETEK

Kt. döntés

## BEVEZETŐ

Pécel Város Képviselő-testülete a 164/2023. (VI. 29.) Kt. határozatában (lásd. melléklet) döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről az alábbiak szerint:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti telek tekintetében, a Pécel Város Óvodái óvodai férőhelyei bővítésének megvalósítása (konténer kihelyezése) érdekében megindítja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását.

A Képviselő-testület a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti területet és a kapcsolódó rendezéshez szükséges területeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, az önkormányzati főépítész módosító településrendezési eszköz tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését.

### A településrendezéssel érintett terület

A rendezéssel érintett terület a Péceli Gesztenyés Óvoda területe, Pécel 326 hrsz-ú telek területe.

### A településrendezési eszközök eseti módosításának főbb tartalma:

Pécelen a megnövekedett gyermeklétszám miatt, elégtelenné vált a meglévő óvodai kapacitás, így azt bővíteni szükséges. Az ideiglenes bővítésre, konténeres létesítmény létrehozása tűnik a leggyorsabbnak. A létesítménybővítés megvalósítása a **Péceli Gesztenyés Óvoda** területén tervezett. Az óvoda a 326 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő telken, **Vt-SZ/1** intézményi **építési övezetben található**.

A fejlesztés megvalósítására meghatározott műszaki kialakítás okán a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, mivel a konténerok elhelyezése a településen jelenleg gyakorlatilag teljesen tiltott.

### A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat a 164/2023. (VI. 29.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik. A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a partneri véleményt 10 napon belül lehet feltölteni az E-TÉR felületre. Az véleményeztetés kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.

### Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.

### Jelen dokumentáció a végső szakmai véleményezési szakasz dokumentuma.



## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Pécelen a megnövekedett gyermeklétszám miatt, elégtelenné vált a meglévő óvodai kapacitás, így azt bővíteni szükséges. Az ideiglenes bővítésre, konténeres létesítmény létrehozása tűnik a leggyorsabbnak. A létesítménybővítés megvalósítása a **Péceli Gesztenyés Óvoda** területén tervezett. Az óvoda a 326 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő telken, **Vt-SZ/1** intézményi **építési övezetben található.**

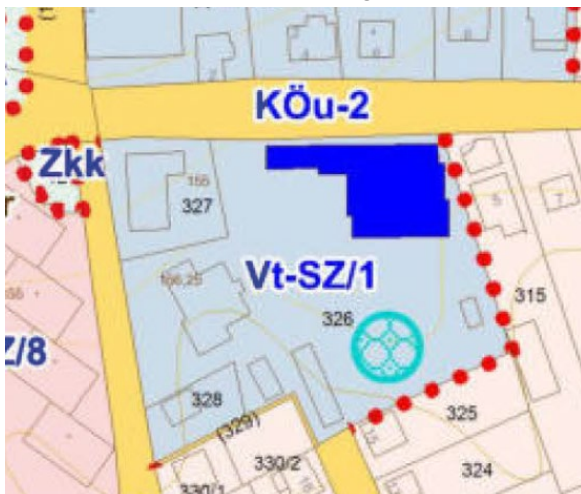


a tervezési terület lehatárolása

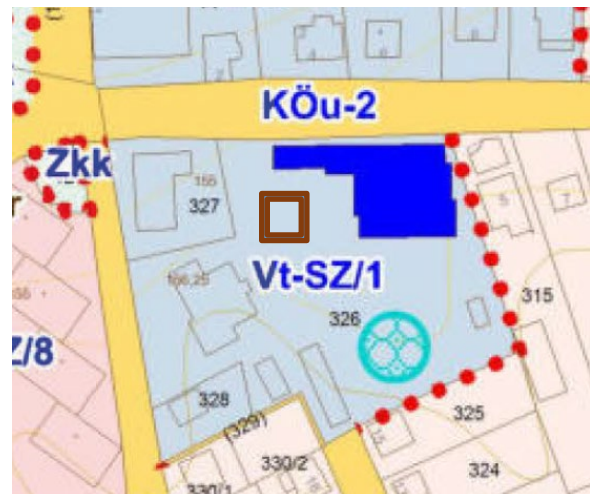
A fejlesztés megvalósítására meghatározott műszaki kialakítás okán a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, mivel a konténerok elhelyezése a településen jelenleg gyakorlatilag teljesen tiltott.

Pécel hatályos helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása tehát a **Vt-SZ/1 jelű** intézményi építés övezetben az elhelyezhető építmények meghatározására vonatkozik. Mivel a településen ez az építési övezet több területre is érvényesül, így a tervezetben egyértelműen kerül meghatározásra, hogy az új szabály mely rendeltetés esetében és kizárólag meglévő épület bővítése érdekében alkalmazható. A szabályozási tervben a telken az „**építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály**” jelkulcsi elemmel kerül bevezetésre, ezzel az előírás kizárólag a szóban forgó területre korlátozódik.

A szabályozási terv módosító javaslata a következő:



hatályos szabályozási terv



szabályozási terv módosító javaslata

### Szabályozási Terv Jelmagyarázat kiegészítésének javaslata:



építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály

### A HÉSZ módosítás a 30. § (28) bekezdés kiegészítésével tervezett a következők javaslat szerint:

„30. § (28) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata - kivéve a gazdasági övezetek területét **és a Vt-SZ/1 építési övezetben az „építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály” szabályozóval érintett telket** - nem megengedett.”

## RENDELETTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (...) kt. 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 hatáskörben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pont szerinti eljárásban a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

#### 1. §

Jelen rendelet

- a) 1. melléklete az SZT-A<sub>4</sub>M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény,
- b) 2. melléklete a Jelmagyarázat/M jelű módosító Jelmagyarázat szelvény.

#### 2. §

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 30. § (28) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. § (28) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata - kivéve a gazdasági övezetek területét **és a Vt-SZ/1 építési övezetben az „építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály” szabályozóval érintett telket** - nem megengedett.”

#### 3. §

(1) A HÉSZ 1. melléklet SZT-A<sub>4</sub>M szelvénye a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A HÉSZ 1. melléklet Jelmagyarázat/M jelű szelvénye a jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

#### 4. §

### Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

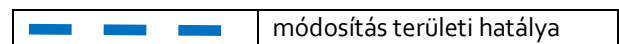
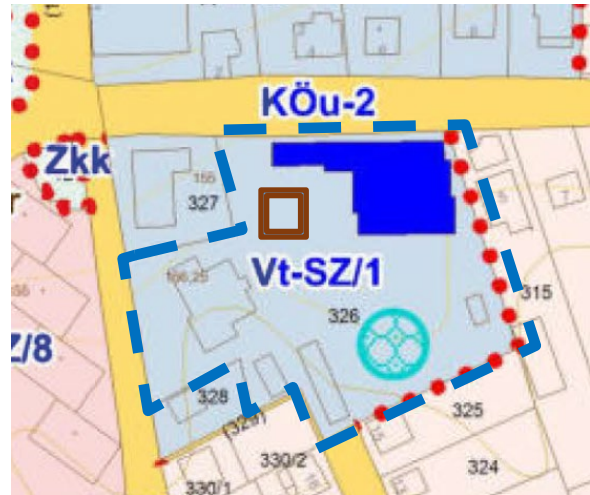
Pécel, 2023.

Polgármester

Jegyző

## A .../2023. (... ..) sz. rendelet 1. melléklete

Szabályozási terv módosító tervlapja az SZT-A4M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény.



6


## A .../2023. (... ..) sz. rendelet 2. melléklete

Szabályozási terv Jelmagyarázat módosító tervlapja, a Jelmagyarázat/M jelű módosító Jelmagyarázat szelvény.

Szabályozási Terv Jelmagyarázat kiegészítő javaslata:



építmény elhelyezésére vonatkozó egyedi szabály

  
KOVÁCS BEÁTA  
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*A fenti szabályozási tervlapok módosítását tartalmazó mellékletek – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazzák, a módosításokkal egybeszerkesztett szabályozási tervlap a záró véleményezésre kerül összeállításra.*

## II. MELLÉKLETEK

### Kt. döntés

#### KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. június 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

**164/2023. (VI. 29.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 326 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti telek tekintetében, a Pécel Város Óvodái óvodai férőhelyei bővítésének megvalósítása (konténer kihelyezése) érdekében megindítja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását.

A Képviselő-testület a 2119 Pécel, Isaszegi út 3. szám alatti területet és a kapcsolódó rendezéshez szükséges területeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, az önkormányzati főépítész módosító településrendezési eszköz tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését.

A Képviselő-testület jelen döntésével felhatalmazza a polgármestert, hogy a kapcsolódó településrendezési feladatokat jelen döntés figyelembevételével lássa el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: folyamatos

  
Horváth Tibor  
polgármester



  
Oláh János  
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.  
Dátum: 2023. JÚN. 05.  
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:





## PARTNERSÉGI RENDELET

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól  
Hatályos: 2022. 10. 29

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### 1. A rendelet hatálya

1. §<sup>1</sup> (1) Pécel Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településrendezési eszközei, települési arculati kézikönyve és településképi rendelete készítésének vagy módosításának a településen, a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel történő egyeztetése az e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

(2) **A rendelet nem alkalmazható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt egyeztetési szabályok szerint lebonyolított településrendezési eszközök, településtervek, településkép-védelmi dokumentumok, valamint ezek módosításának egyeztetési eljárása során.**

### 2. A partnerségi egyeztetésben részt vevők köre

2. § A partnerségi egyeztetésben részt vehetnek

- a) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,
- b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,
- c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székhellyel rendelkező civil szervezetek,
- d) valamennyi Pécel Város területén működő elismert egyház,
- e) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezetek (a továbbiakban együttesen: partnerek).

### 3. A partnerségi egyeztetésben részt vevők tájékoztatásának módja és eszközei

3. § (1) A településfejlesztési vagy településrendezési dokumentum és az egyeztetési eljárás fajtájától függően a meghatározott egyeztetési szakaszokban Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) az értelmezéshez szükséges részletettséggel – szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – véleményezési dokumentációt biztosít betekintésre

- a) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) hivatalos honlapján és
- b) a Péceli Polgármesteri Hivatalban (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) ügyfélfogadási időben.

(2) A tájékoztatási és véleményezési szakaszban a véleményezési dokumentáció nyilvánossá tételéről a polgármester felhívást tesz közzé

- a) az önkormányzat hivatalos honlapján,
- b) a polgármesteri hivatal székhelyén (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) lévő hirdetőtáblán,
- c) lehetőség szerint (az újság megjelenésétől függően) a helyi újságban, és

d) a tárgyban megtartott lakossági fórumon.

(3) A partnerek a tájékoztatási szakaszban, a közzétételtől számított 21 napon belül a (4) bekezdés szerinti módon jelezhetik részvételi szándékukat.

(4) A partnerek a véleményezési szakaszban a közzétett településrendezési eszközzel kapcsolatban a meghirdetett eljárási típusnak megfelelő, a Korm. rendeletben meghatározott minimális határidőn belül fejthetik ki a dokumentációval kapcsolatos, indokolással alátámasztott véleményüket, észrevételeiket, jogszabályon alapuló véleménynél a jogszabályi hely megjelölésével a (6) bekezdés szerinti módon.

(5) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően legalább 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(6) A közzététellel kapcsolatban a meghirdetett határidőn belül a partnerek véleményt adhatnak, amelyet postai úton a polgármesteri hivatalnak címezve, vagy elektronikus formában a közzétételben megadott elektronikus levelezési címre juttathatnak el.

(7) Amennyiben a partner a 3. § (1) bekezdésében meghatározott módon közzétett véleményezési dokumentáció alapján részvételi szándékát nem jelzi, az eljárás további szakaszában nem vehet részt és kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

#### **4. A partnerségi észrevételek, javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának vagy el nem fogadásának és nyilvántartásának módja**

**4. § (1)** A hirdetményben meghatározott, az észrevételek benyújtására nyitva álló, a lakossági fórumot követő legalább 8 napos határidőig a partnerek javaslatokat, észrevételeket tehetnek, véleményt nyilváníthatnak

a) írásban, postai úton a polgármesteri hivatal székhelyének címére történő megküldéssel,

b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott elektronikus levelezési címre történő megküldéssel,

c) a lakossági fórumon szóban, melyet 8 napon belül írásban is be kell nyújtani.

(2) Valamennyi beérkezett vélemény az adott, településfejlesztési koncepció vagy integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszköz vagy településképi arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készülő vagy módosítandó tervdokumentációja ügyiratának részét képezi, így azokat a főépítész a tervezőknek továbbítja.

(3) Azt a partnert, aki a véleményezési szakasz során a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(4) A név nélkül beérkező lakossági javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nem kell a partnerségi eljárás részeként kezelni. Amennyiben a természetes személy él véleményezési jogával – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt vélelem alapján –, személyes adatainak (nevének, laccímének, elektronikus levelezési címének) kezeléséhez szükséges hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

**5. § (1)** A tervezési program partnerségi véleményezési szakaszának lezárásakor jegyzőkönyv készül

a) a közzétételi módról

b) a hirdetmény kezdő és záró dátumáról,

c) a beérkezett vélemények összesítéséről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyv közzététele a 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt módokon történik és részét képezi a (3) bekezdés szerinti képviselő-testületi ismertetésnek.

(3) A vélemények elfogadására, vagy el nem fogadására, valamint mindezek indoklására a tervező válaszokban tesz javaslatot, amelyeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületével (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismertet.

(4) A válaszokról a Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében meghatározott módon határozati formában dönt.

(5) A véleményezési szakasz lezárásával a partnerek további vélemény alkotásra nem jogosultak.

#### **5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések**

**6. §** A Képviselő-testület által elfogadott koncepciót, stratégiát, kézikönyvet, településképi rendeletet és településrendezési eszközt vagy azok módosítását a polgármester az önkormányzat honlapján a Korm. rendelet szerint teszi közzé.

**6. Záró rendelkezések**

**7. §** E rendelet 2021. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.