

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

**Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A rendeletalkotási javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.**

Előterjesztés a Képviselő-testület 2023. október 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magántulajdonban áll a Pécel belterület 1424 helyrajzi számú, természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti ingatlanon (telken) álló épület, melyet jelenleg bemutató terem céljára bérelnek. Az ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a Vt-O/3 jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület a hatályos övezeti előírásoknak nem felel meg maradéktalanul. Az ingatlan (telek) beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, és az előkert szükséges mérete sem megfelelő. Az ingatlan korszerűsítése és esetleges bővítése, az ingatlanon engedélytől eltérően megépített építmények fennmaradásának engedélyezhetősége érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé. A tervezett új Vt övezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

Fentiek miatt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ttr.) 68. §-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján, a Ttr. 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően, Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatában a HÉSZ részleges módosítása tárgyában döntött (2. melléklet), melyet a 31/2023. (II.23.) Kt. határozatával módosított (3. melléklet). A módosítás a Pécel belterület 1424 hrsz.-ú telekre vonatkozik.

A szabályozási terv módosítása tárgyában a tervező elkészítette a munkaközi egyeztetési tervdokumentációt, amelynek partnerségi egyeztetését követően az állami főépítész lefolytatta a Ttr. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalást, és kiadta a d) pont szerinti záró szakmai véleményét (4. melléklet).

Ezt követően a tervező javította az eljárás során született észrevételek szerint a terv jóváhagyandó munkarészeit, amelynek keretében a rendelettervezet sorszámozását és a településképi vonatkozású előírásokat törölte, illetve módosította. Az alátámasztó munkarészek változatlanul maradtak.

Váradai Tibor állami főépítész a javításra vonatkozóan az alábbi észrevételeket tette:

„A módosító rendelet-tervezet 1. §-a értelmében a HÉSZ 43 §-a egy új (5) bekezdéssel egészül ki, azonban a 43.§-nak már van (5) bekezdése.

- A HÉSZ-tervezet 43. § (5) bekezdés átfogalmazását kérjük. Álláspontunk szerint tárgyi bekezdés a településképi rendeletben meghatározható előírásokat is tartalmaz.

Az R. 36. § (1) alapján az építmény tömegformálására (pl: tetőzet kialakítási módja), homlokzati kialakítására vonatkozó követelményeket a településképi rendeletben lehet meghatározni. Az R. 36.§ (6) bekezdése alapján a közterületi telekhatáron lévő kerítés esetében szintén a településképi rendeletben lehet megfogalmazni településképi követelményeket.”

A véleményező szervek nem emeltek kifogást a módosítás ellen.

Fentiek értelmében a HÉSZ-módosítás elfogadhatóvá vált, amelyről egy ütemben kell dönteni.

A rendelet módosításához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásával az ingatlan beépíthetősége jogszabálynak megfelelő lesz, új szolgáltatással bővül a lakosság ellátása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásával Pécel Város Önkormányzata adóbevételei növekedni fognak.

3. Környezeti következmények

A rendeletervezetben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, a gépjármű forgalom jelentősen nem növekszik.

4. Egészségi következmények

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei.

A jogalkotás megtörténtével a jogellenes állapot megszűnik.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy Pécel Város Önkormányzata adóbevételtől esik el.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2023. október 19.


Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. rendeletervezet
2. a 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat
3. a 31/2023. (II. 23.) Kt. határozat
4. az állami főépítész záró szakmai véleménye

Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szili Katalin
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (6) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Vt-O/6 építési övezetekben:

- a) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkerti határvonala nem kötelező építési vonal;
- b) a 30. § és 32. § előírásaitól eltérően:
 - ba) ha az utca szintjénél a meglévő természetes terepszint 1,5 méterrel magasabban található, terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető, ahol az építmény utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,6 m lehet,
 - bb) a tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,
 - bc) oldalkertben támfalépítmény nem helyezhető el.”

2. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a SZT-B4 jelű szabályozási tervlap szelvény módosul.

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

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_elfogadott_M4_10_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

1. melléklet a ...
Önkormányzati rendelethez

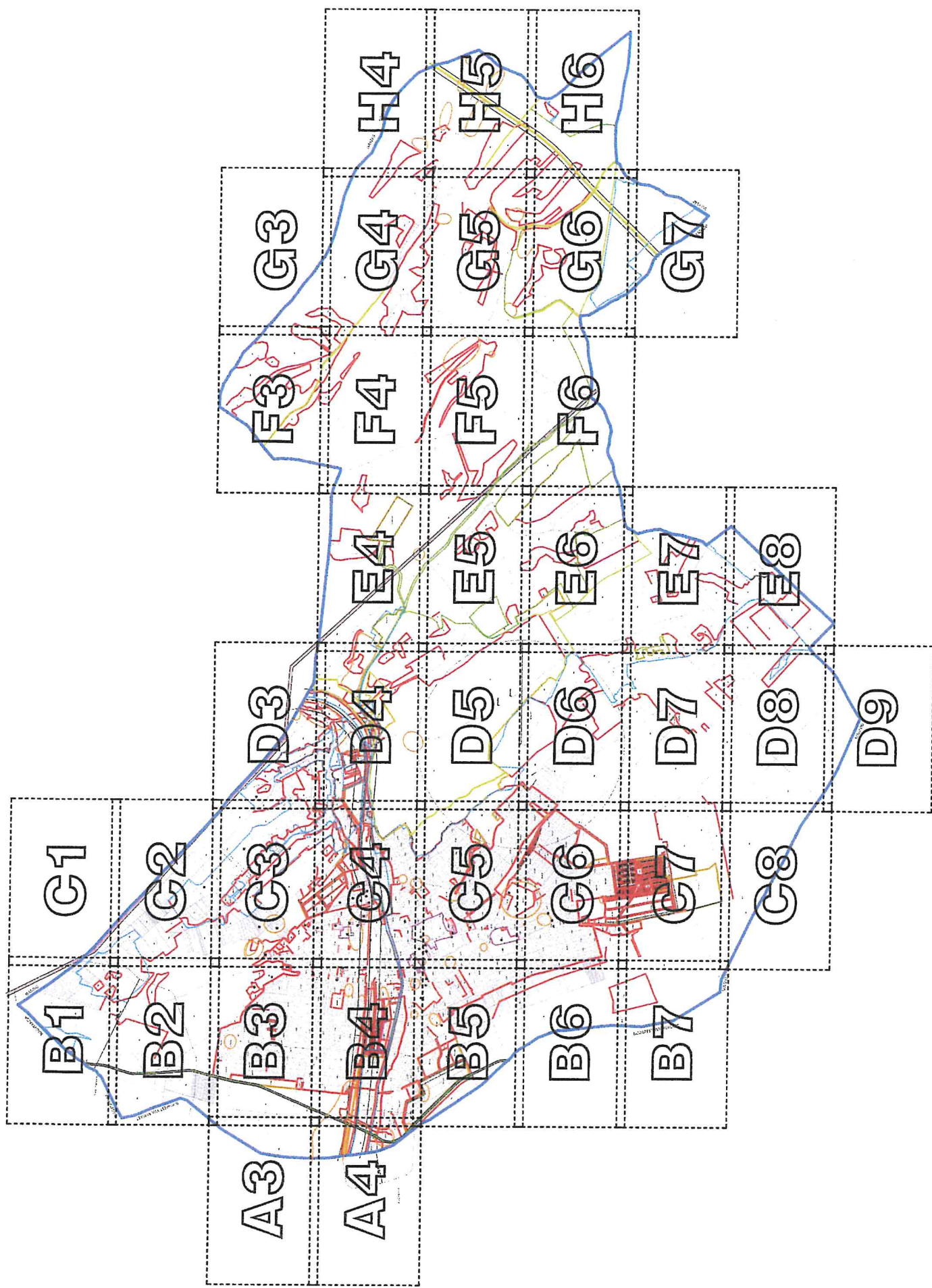
PÉCEL

VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE











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

Feladvó:	Pécel Város Önkormányzata
Készítette:	PESTTÉRY Kft.
Tervező címe:	
Tervlap száma:	SZT
Hatályon kívül helyezés:	Datum: 2022. június hó
Megjegyzés: A tervlap elkészítését a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületének a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadta. A tervlap elkészítését a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületének a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadta.	
Megnevezés:	 Pesttéry Kft. 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Szállás:	Környezetvédelem
Projekt vezető:	Hájos Katalin
Feladatok elnevezés:	Helyi önkormányzatok feladatai
Környezet- és tájrendezés:	Green P. Kft.
Környezet- és tájrendezés:	Környezet- és tájrendezés
Környezet- és tájrendezés:	Környezet- és tájrendezés
Környezet- és tájrendezés:	Környezet- és tájrendezés
Tervezői munkák feladatok:	Győrffy János
Ügyvezető igazgató:	Székelyi Péter




JELMAGYARÁZAT









A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szabvány
	Építési vonasz, óvezet jele
	Építési óvezet, óvezeti határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	Térsk be nem építendő része (közterület céljára lemarasztalt terület)
	Kiszárasztó megvezető jel
	Üvöltőlátó jelöléses helyjelölésű terület jelölés
	Általános építményelhelyezési sáv
	Egyedi építmény













EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szabályozási vonal
	Keretparat
	Korlátozás, kötelezettség








VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Régészeti lelőhely területének határa
	Tárolók
	Értékteljes környezet határa
	Helyi védett épület
	E-s levegő tisztálvó és lap területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Domborzati Tájékoztató Körzet határa
	Tájékoztató jelölés határa (fokozottan védett terület)




PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000

	Tájékoztató jelölés határa
	Országos ökológiai hálózati magterület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózati puffertérület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa, helyi jelentőségű jele
	22 kV-os elektronos távezeték
	120 kV-os elektronos távezeték
	100 kV-os elektronos távezeték
	Nagynyomású kábelvezető szállítószerkezet
	Olajvezeték
	Vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Beületés közlekedési terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	Hatalmas szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő beületés
	Megtartandó fűcsoport
	Magas és tervezett közlekedési célú út terület
	Közforgalom elől elzár és el nem zárt magánutak
	Saját használatú utak

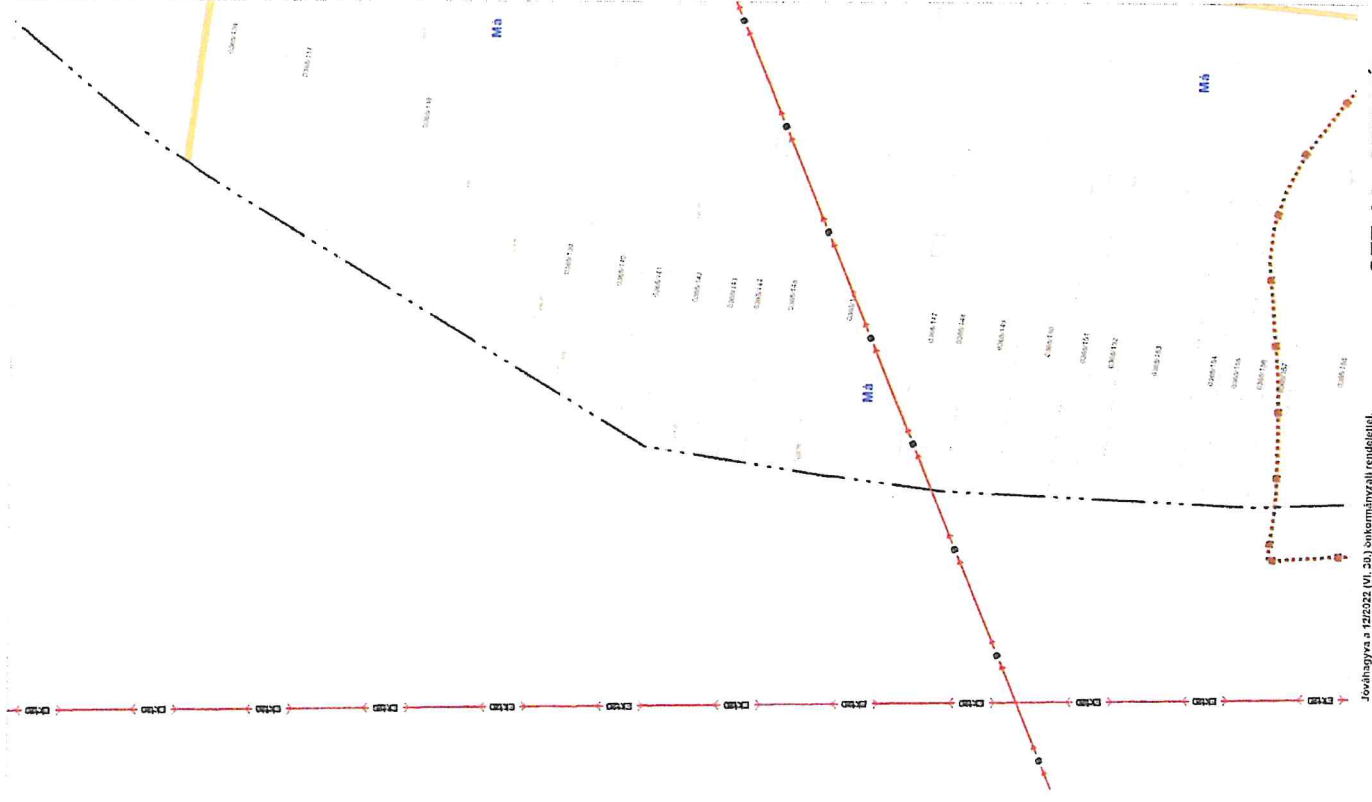
BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	Lk Kisvárosias lakóterület
	Lko Kertvárosias lakóterület
	Ll Faltűzött lakóterület

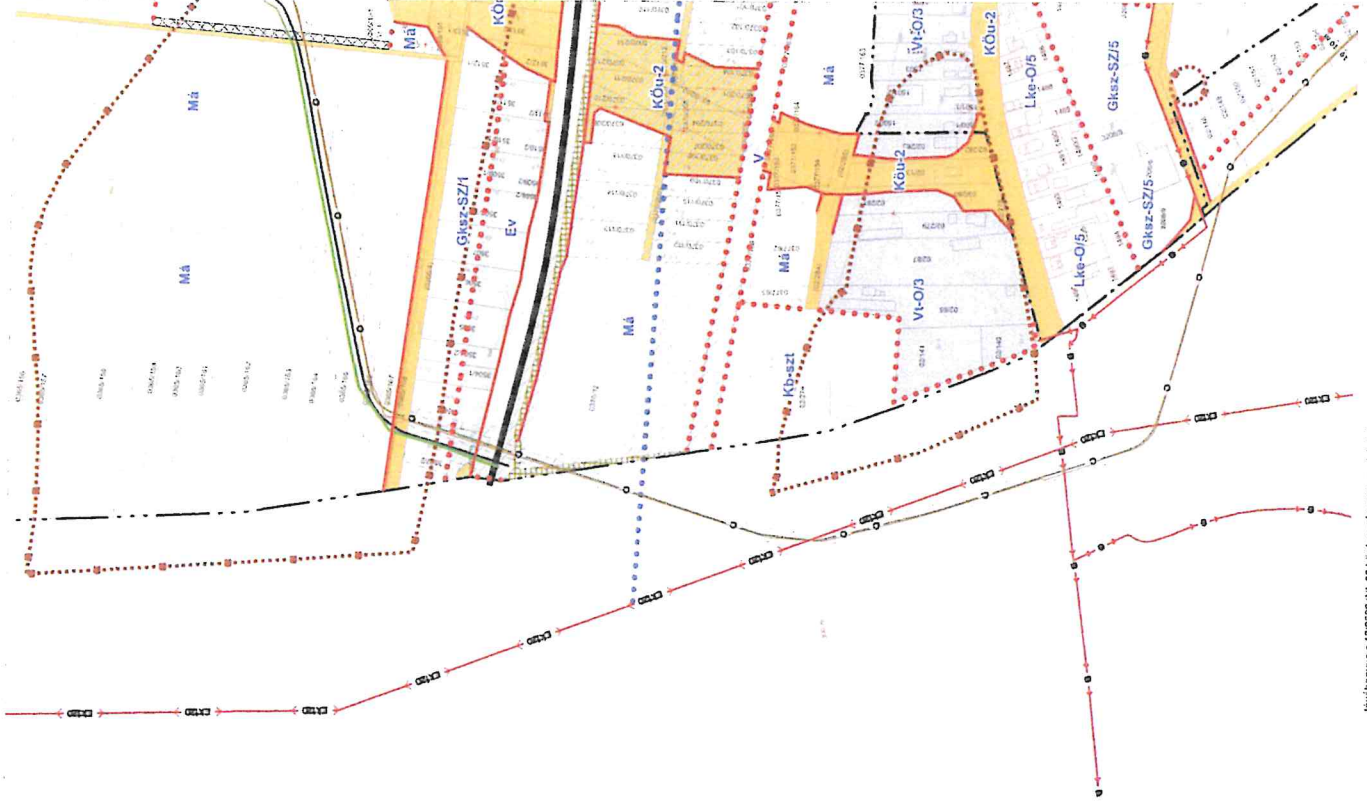
Jóváhagyva a 12/2022. (VI. 30.) önk. rendelettel. Módosította a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendelet.
 Utójjára módosította: 18/2022. (IX. 8.) önk. rendelet.
 Hatályos 2022. szeptember 9. napjától.

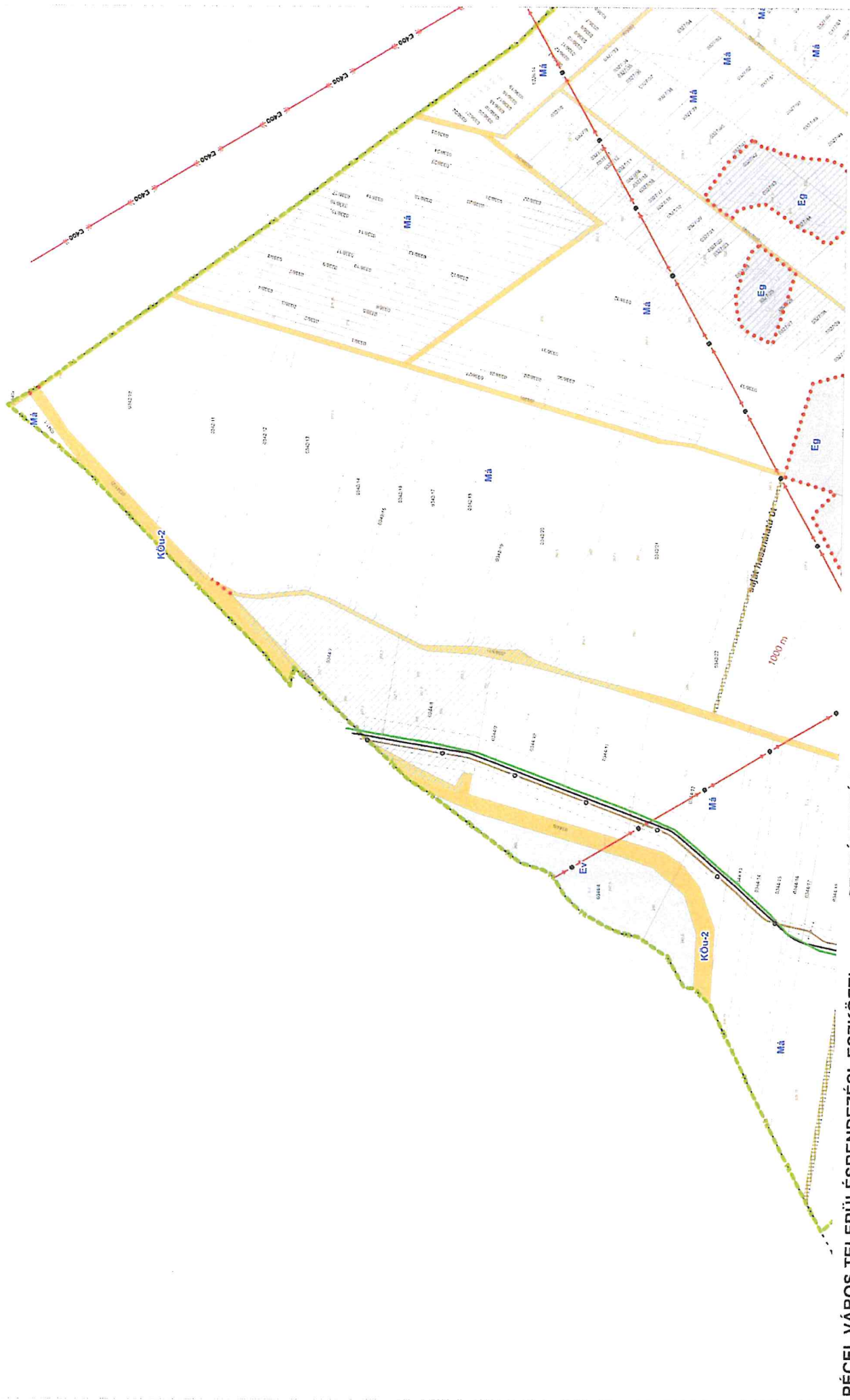
Vt	Településközpont vezéres terület
Vi	Intézményterület
Gasz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Ua	Helyi igény halmaz terület
Koü	Egészségügyi épület elhelyezése szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Kt	Tájékoztató jelölés terület
BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KGu	Közúti közlekedési terület
KOk	Közpályás közlekedési terület
Zak	Közvetlen terület
Zp	Körpark terület
Ev	Védett erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közpályai erdőterület
Ma	Állami mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hun	Helyi védett terület
Kb-hull / Kb-szi	Hulladékkezelő, lerakó, személynéző terület
Kb-T	Templom terület
Kbt	Beépítésre nem szánt terület jelölés terület
Kb-kan	Beépítésre nem szánt közúti terület
Kb-re	Beépítésre nem szánt rekreációs terület
Kb-REU	Beépítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület
Kb-ker	Beépítésre nem szánt kiserő terület

JELMAGYARÁZAT



Jelölhagyva a 1575322 (vi.30) önkormányzati rendelettel.



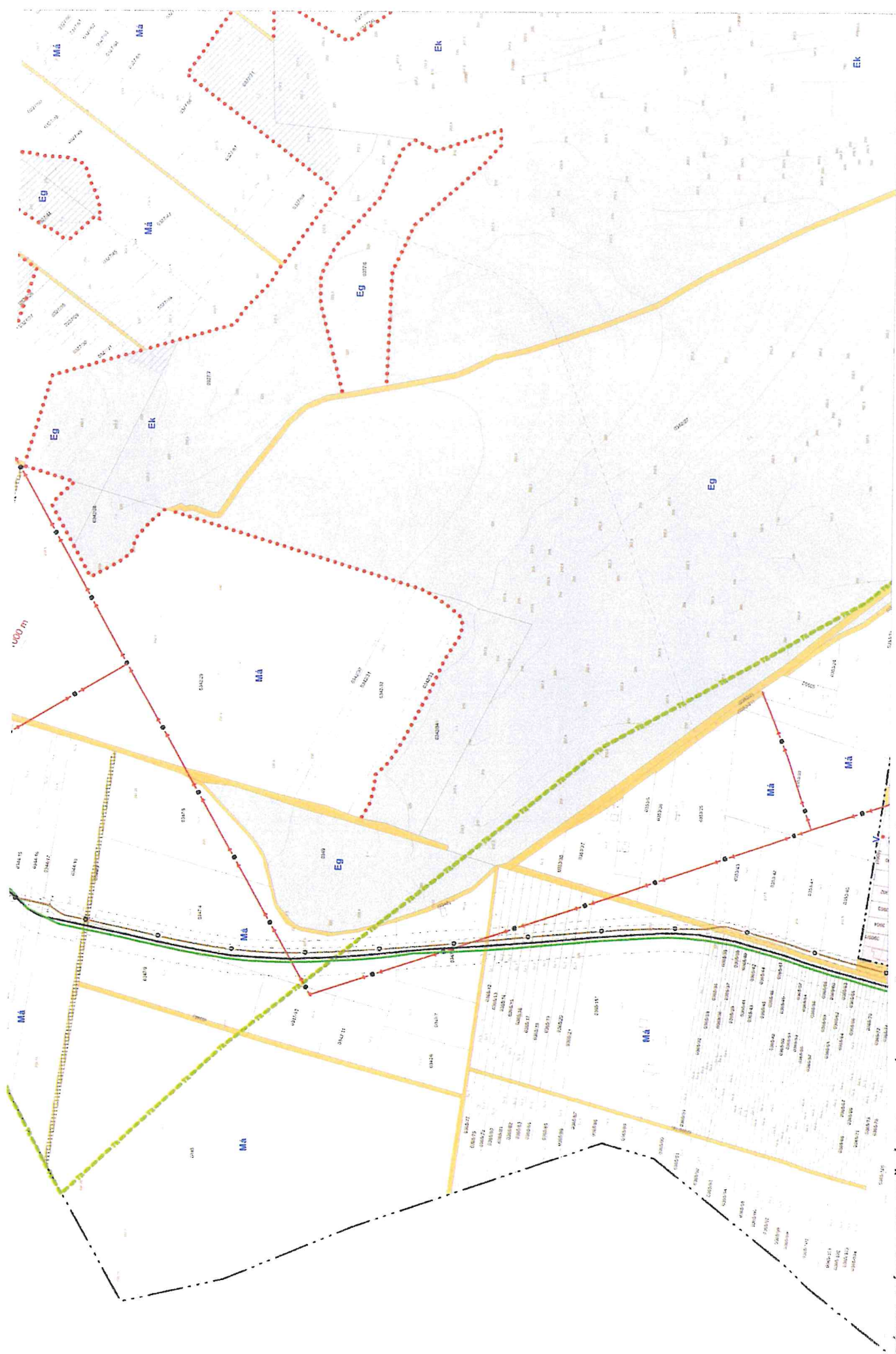


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 122/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-B1 SZELVÉNY

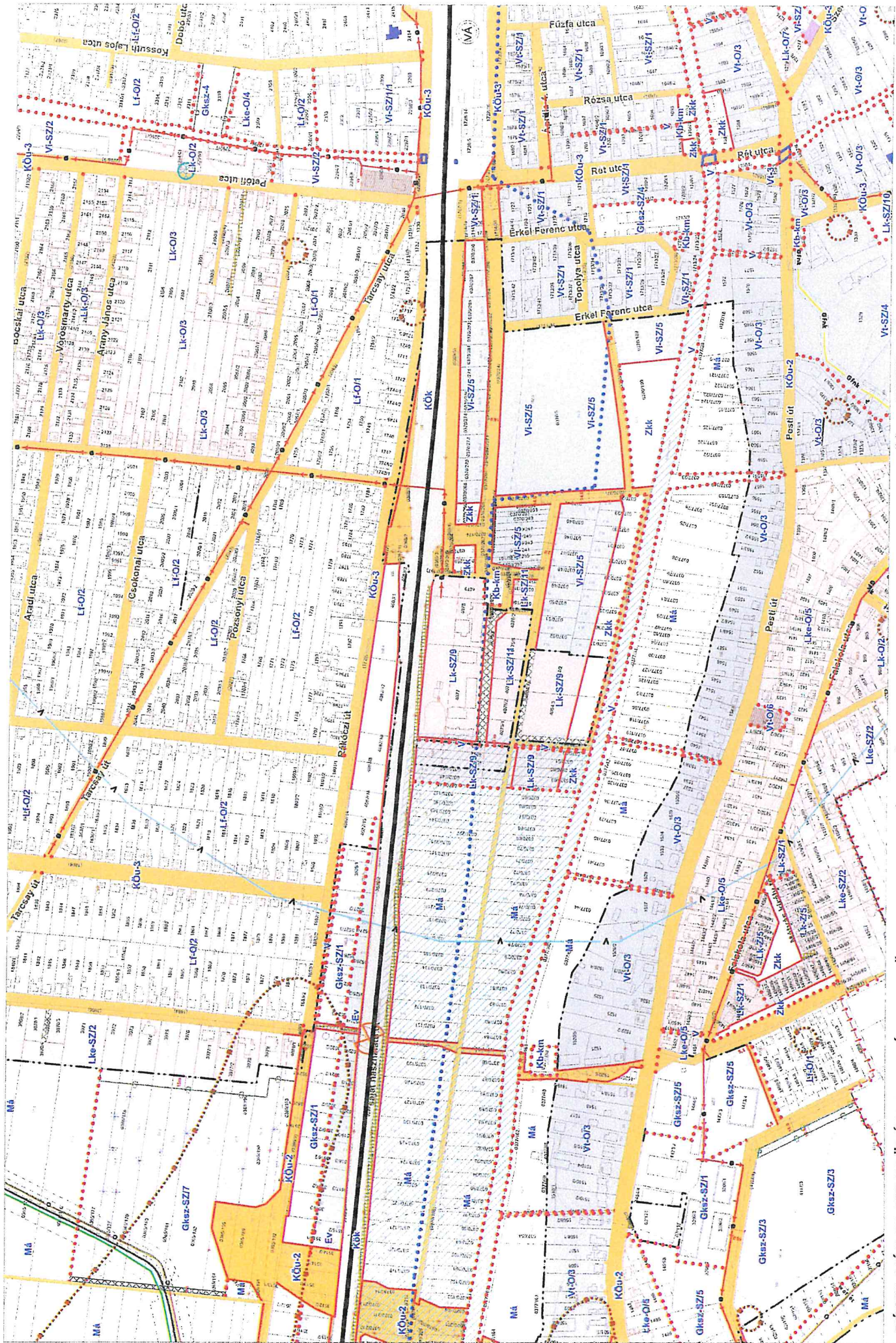


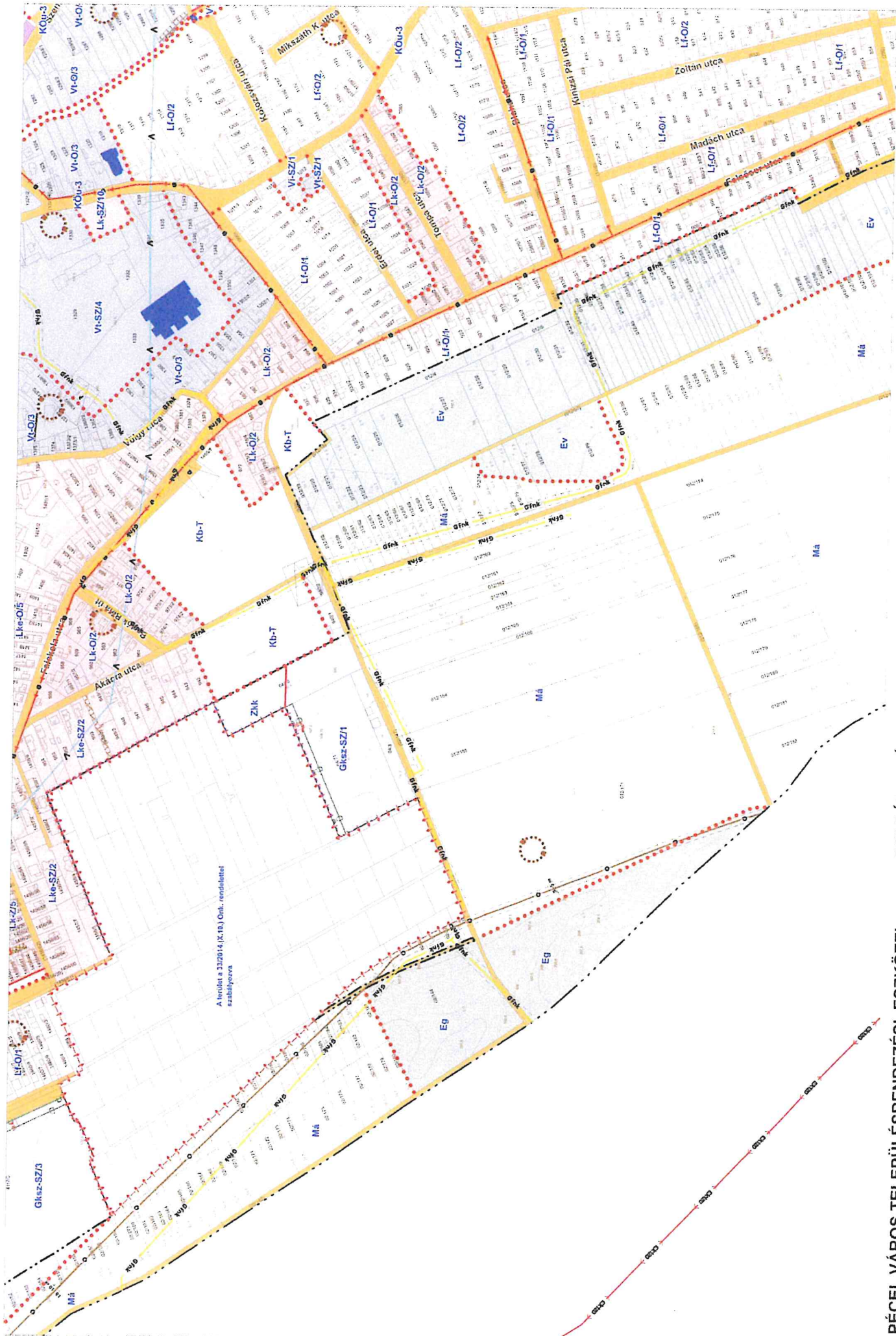


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

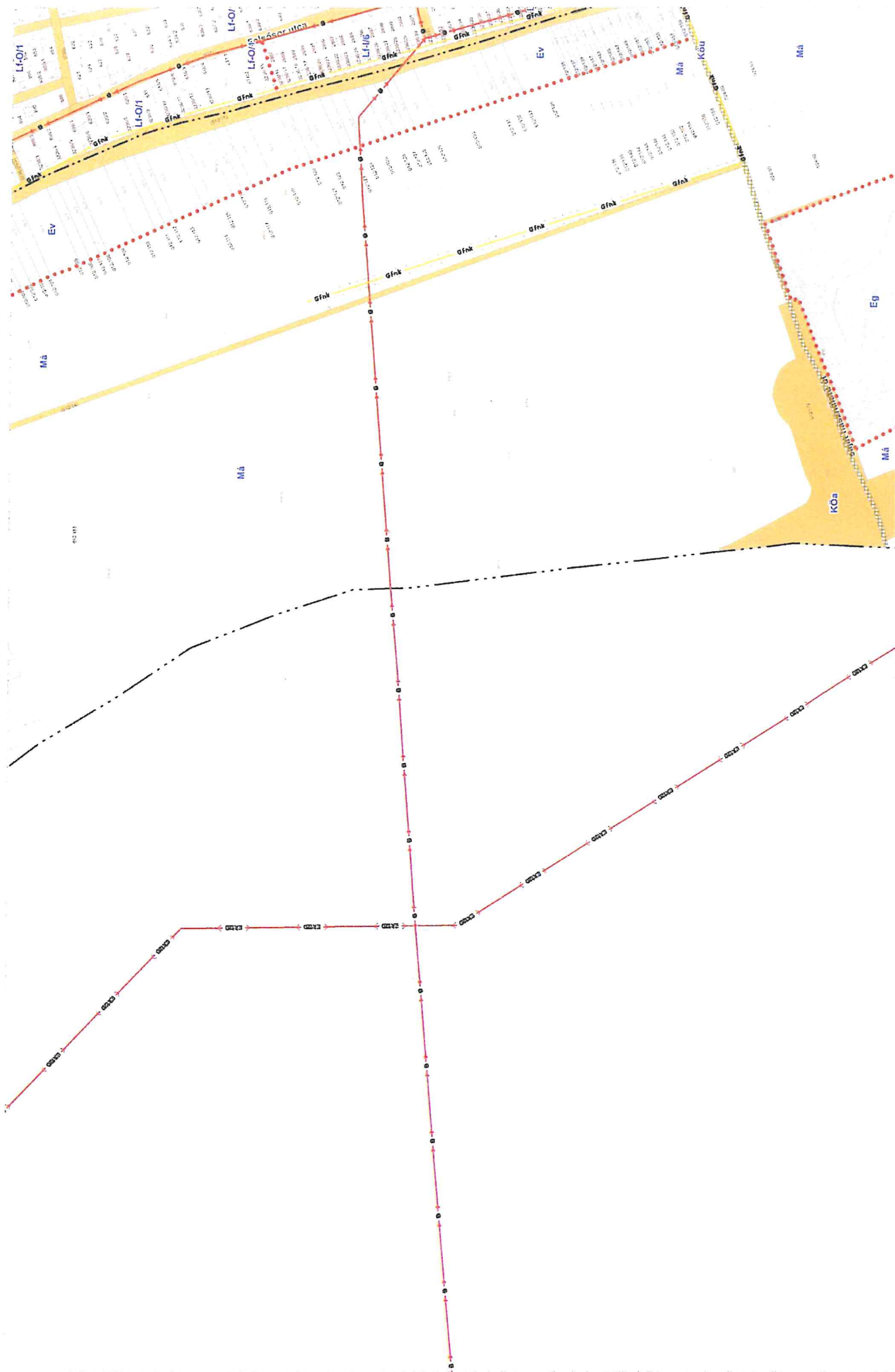
SZT-B3 SZELVÉNY

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





A terület a 132/2014.(X.19.) Önk. rendelettel szabályozva

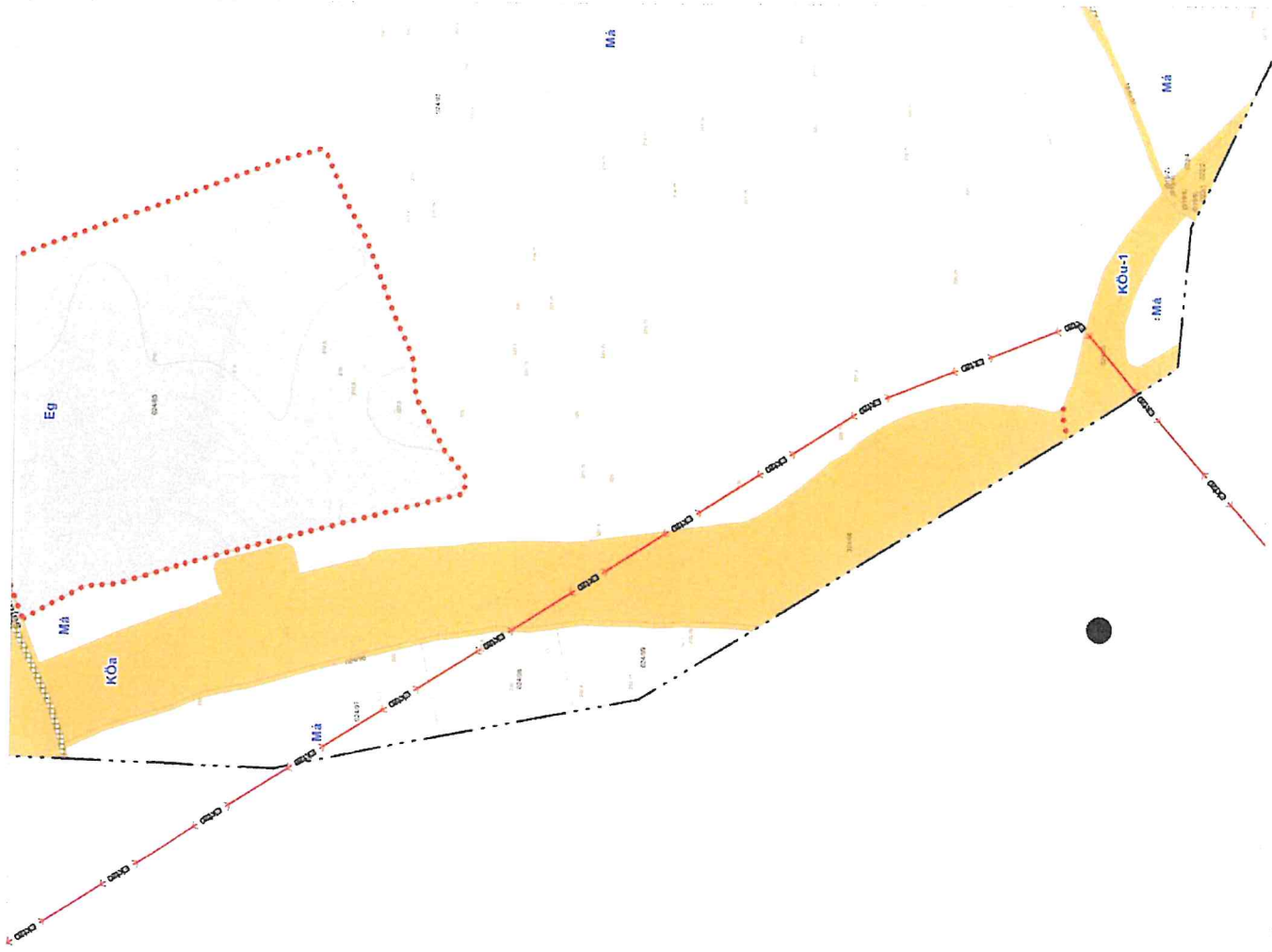


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

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

SZT-B6 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 120222 (VI.30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-B7 SZELVÉNY

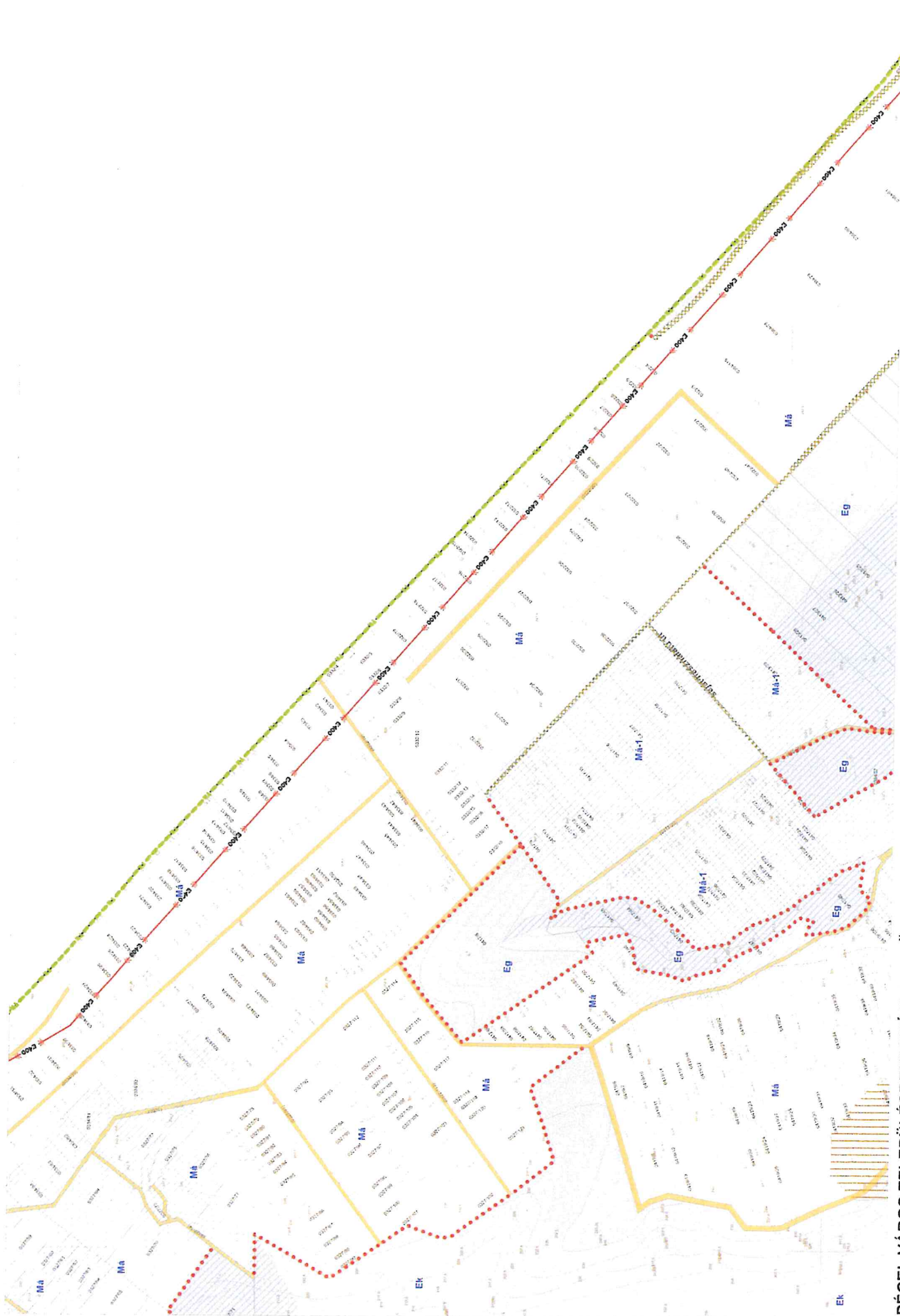


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jelölhagyás a 125322 (M. 36) önkormányzati rendeletről.

SZT-C1 SZELVÉNY

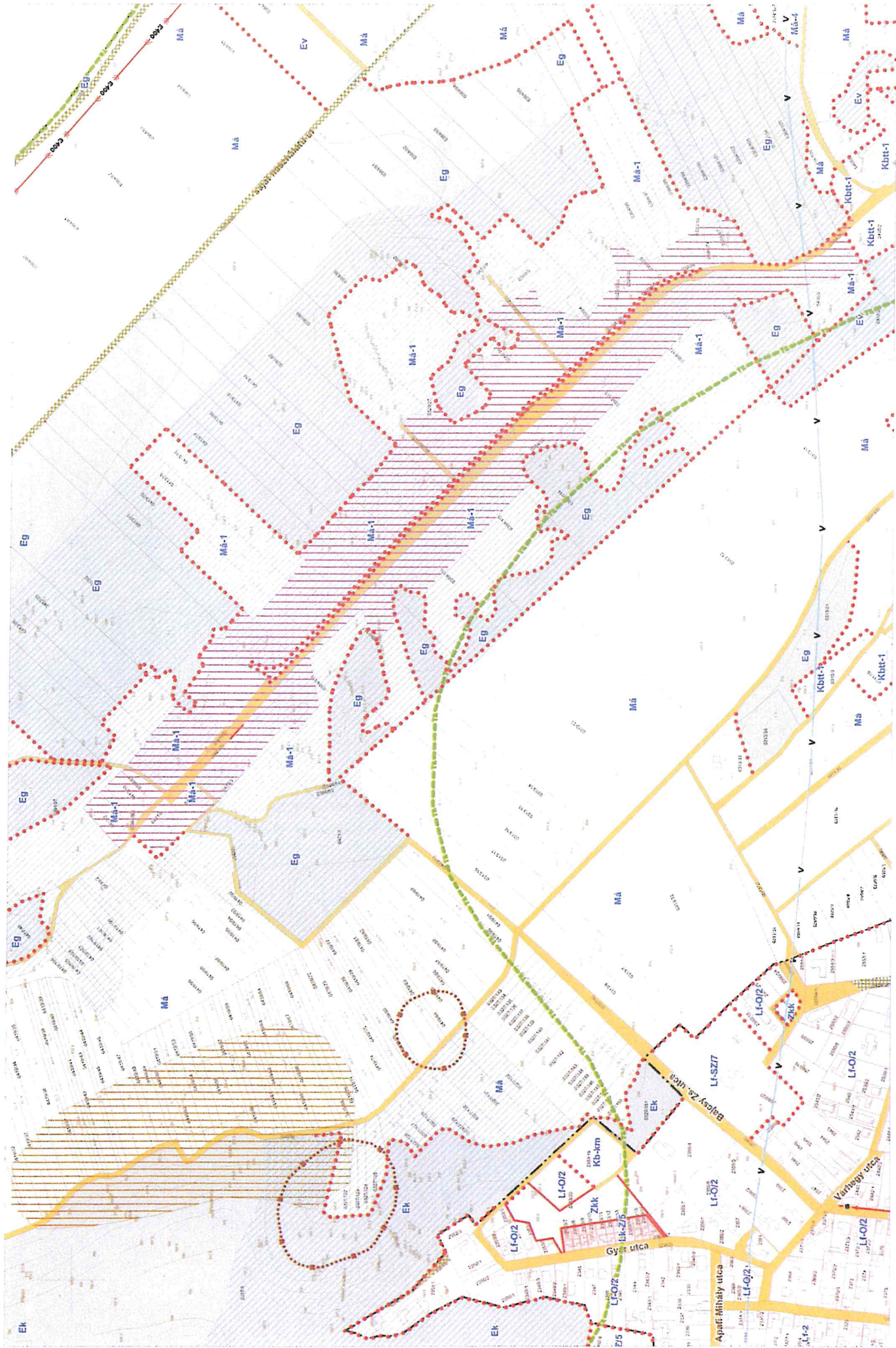


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 102/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-C2 SZELVÉNY



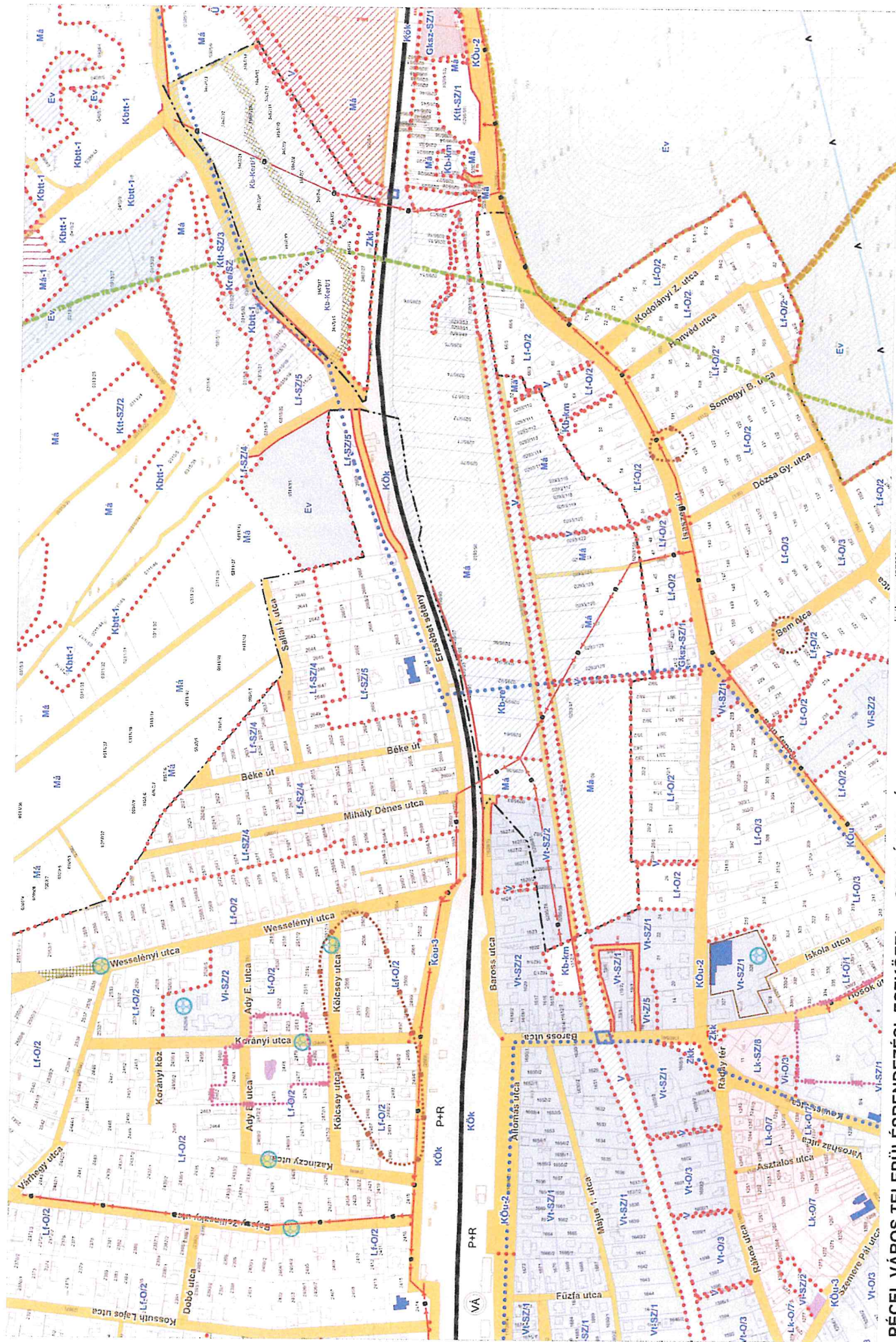
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

SZT-C3/M

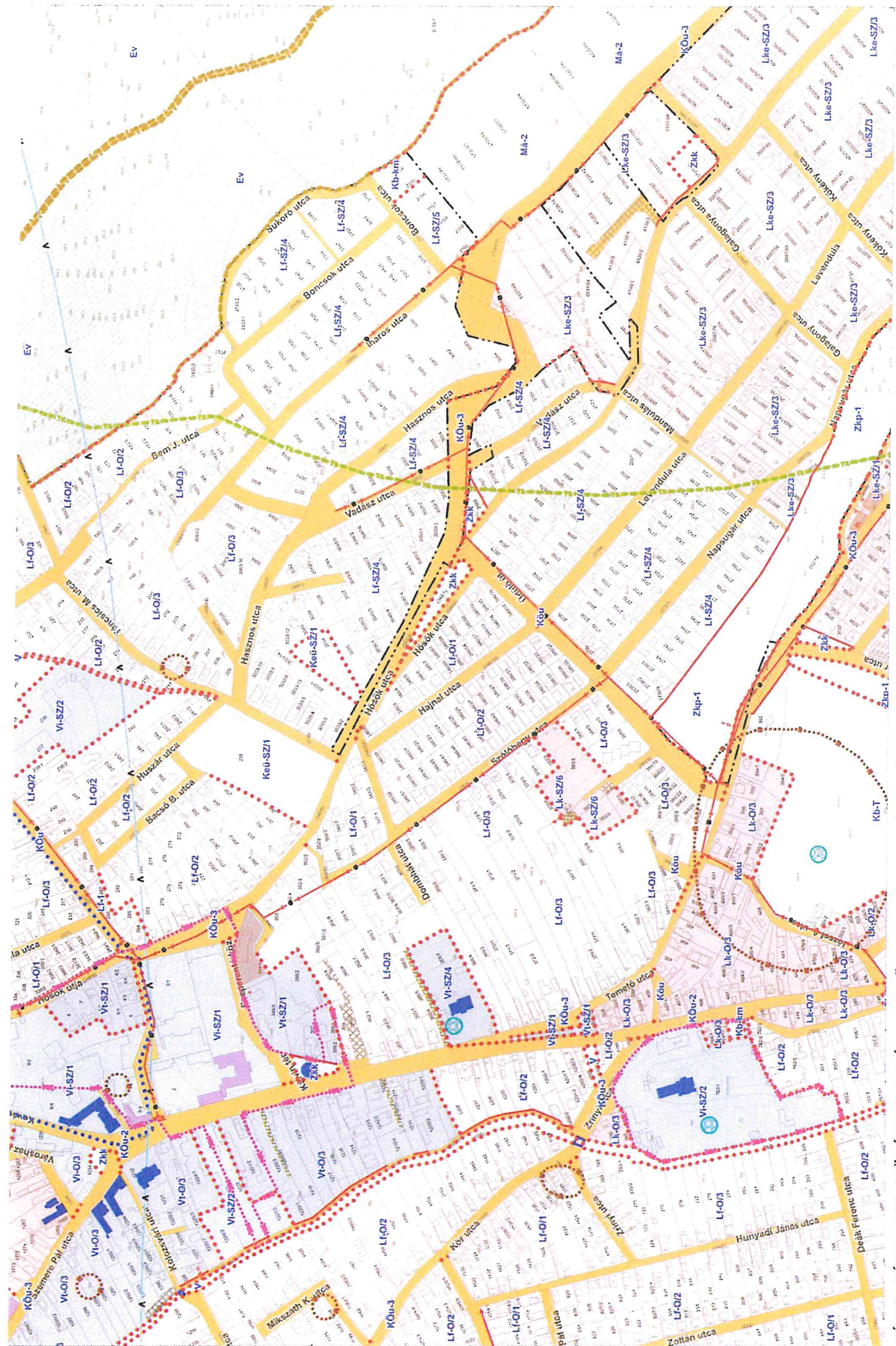
SZELVÉNY

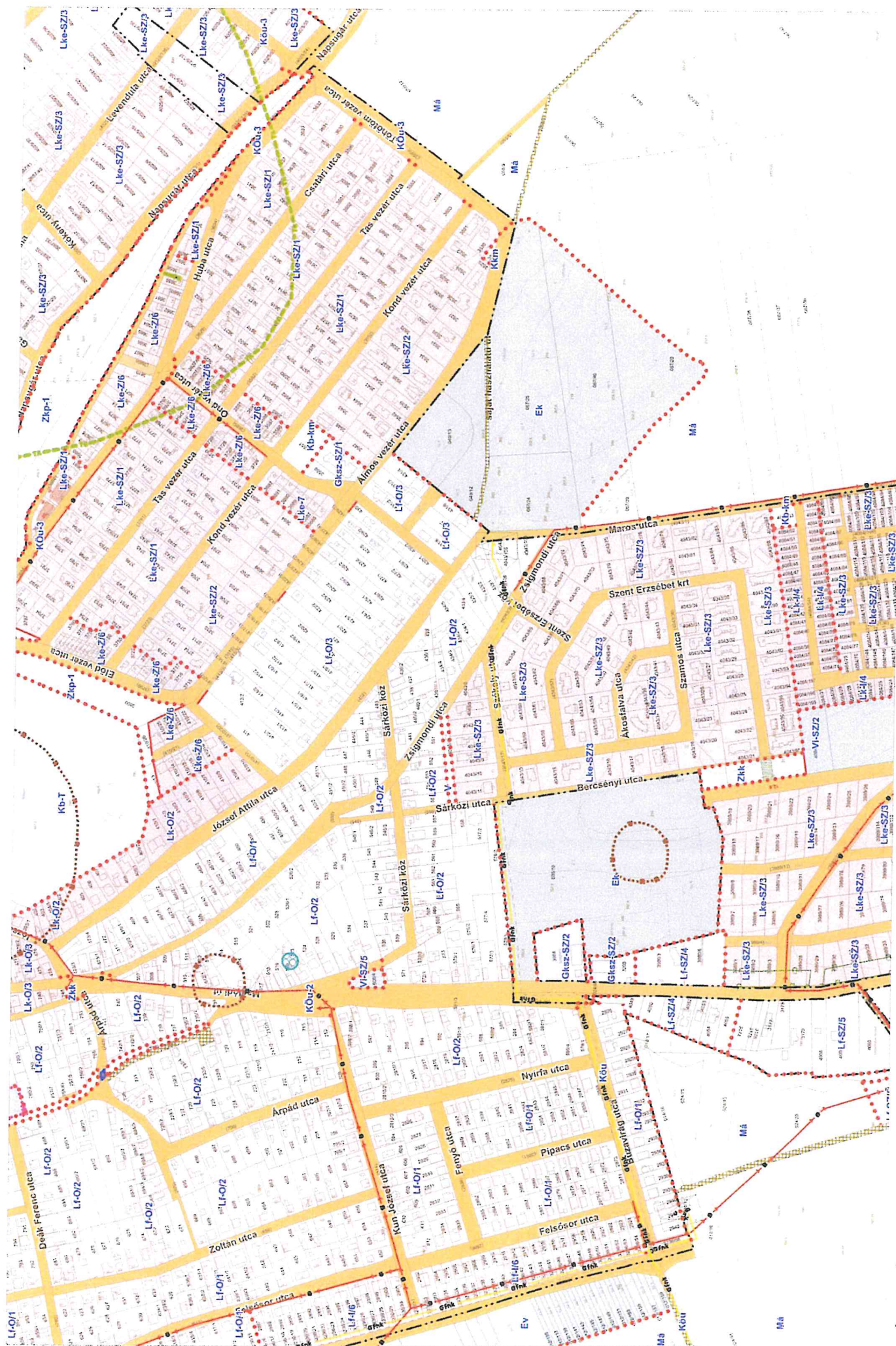
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 20.) önkormányzati rendszarral.
 Utoljára módosított: 2022.02.22. (XII. 16.) önk. rendelet.
 Hatályos: 2022. december 19. napjától.

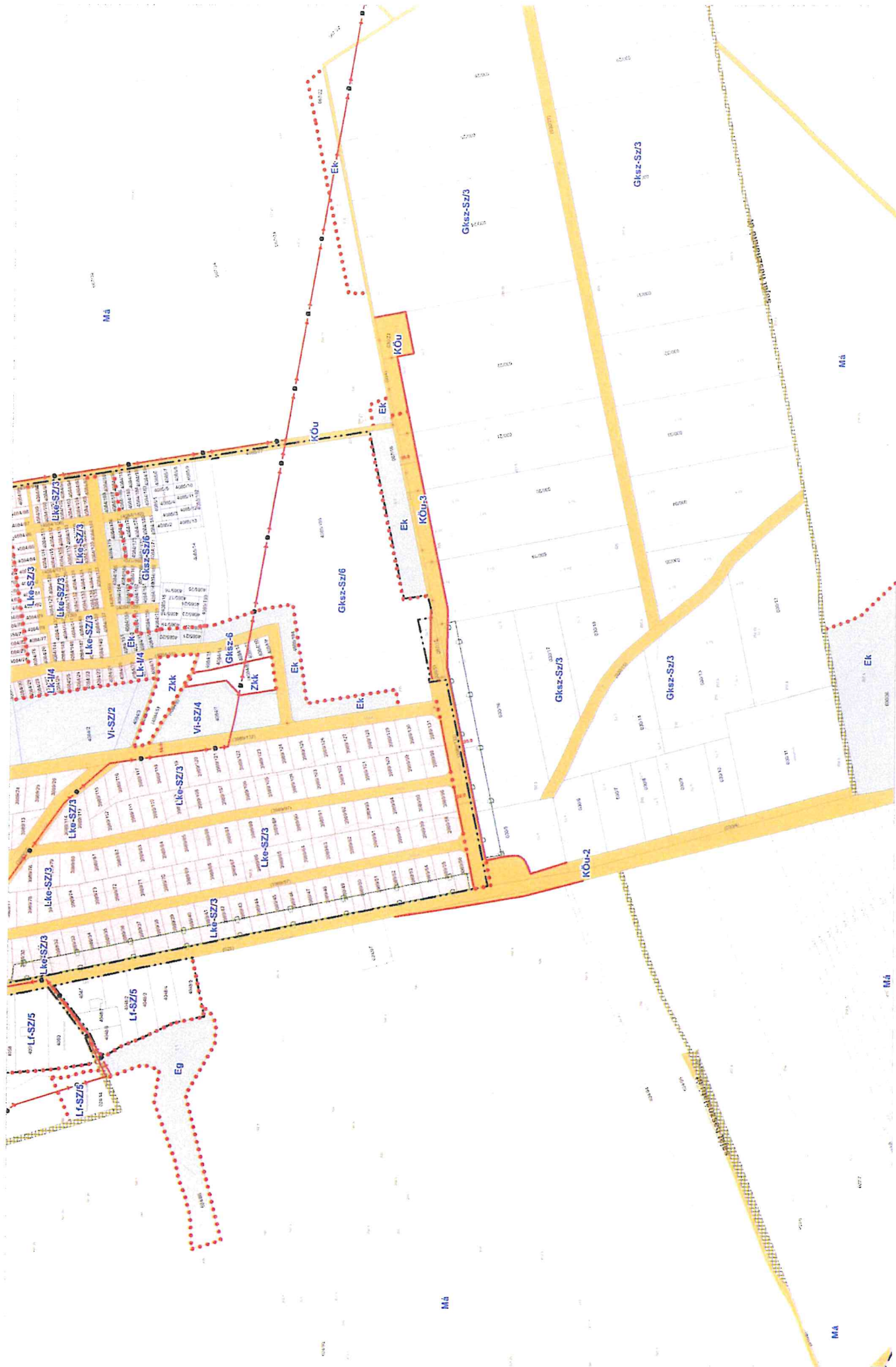


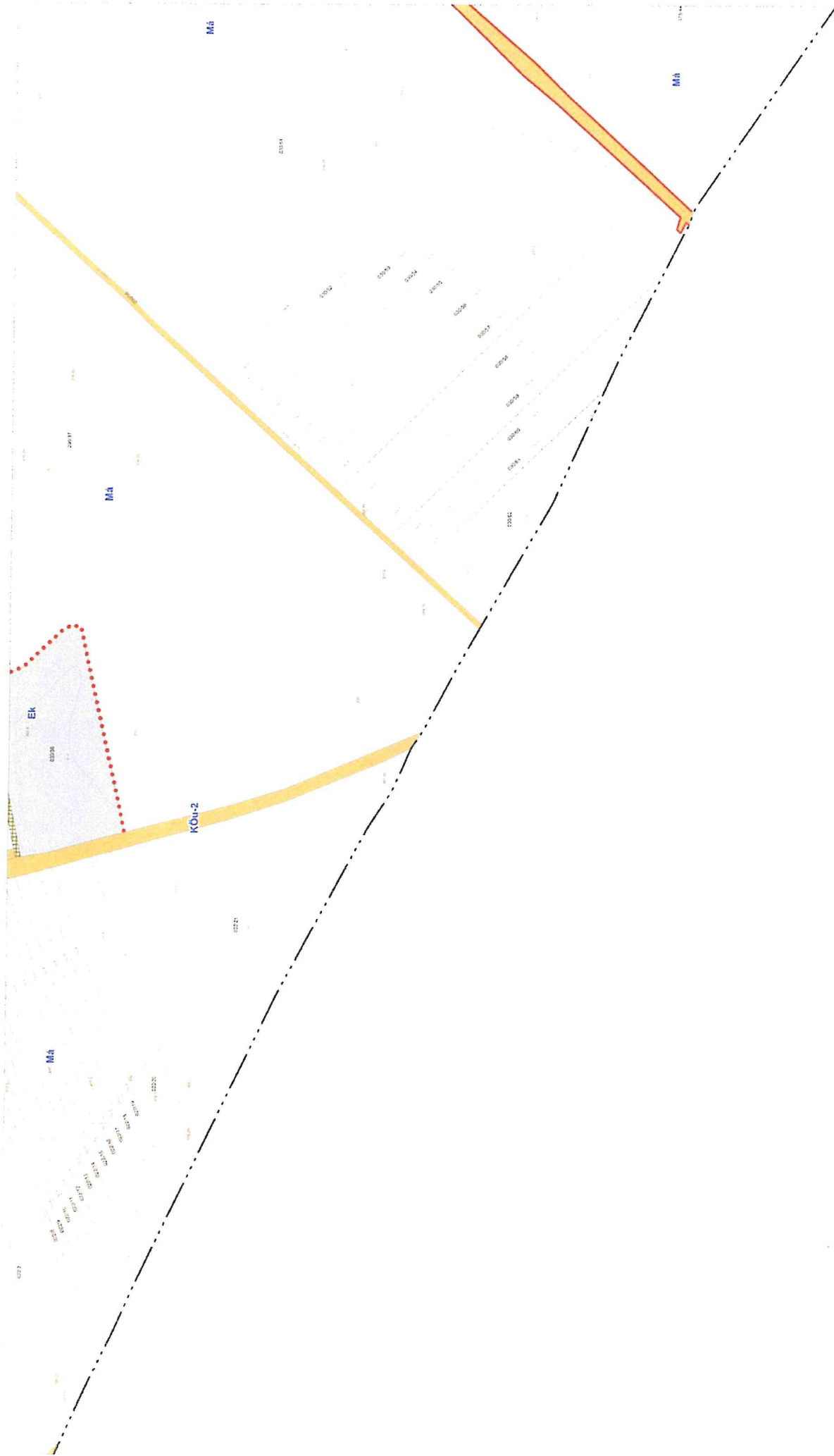
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

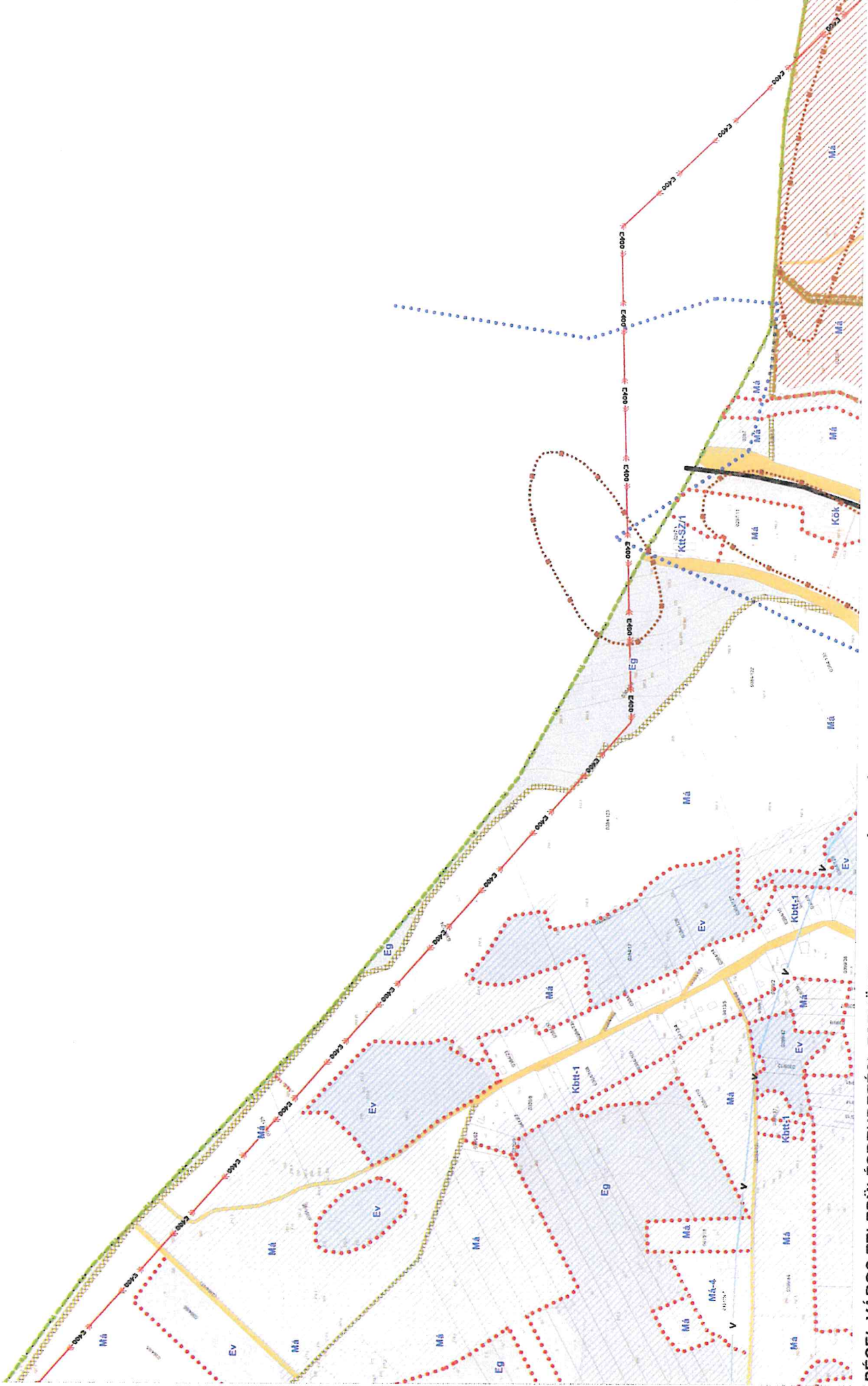
Javítópály a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati Megbízottak a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendeleti útiplárral módosította: 10/2023. (IX. 8.) önk. rendelet.
 Hatályos: 2023. szeptember 9. napjától.











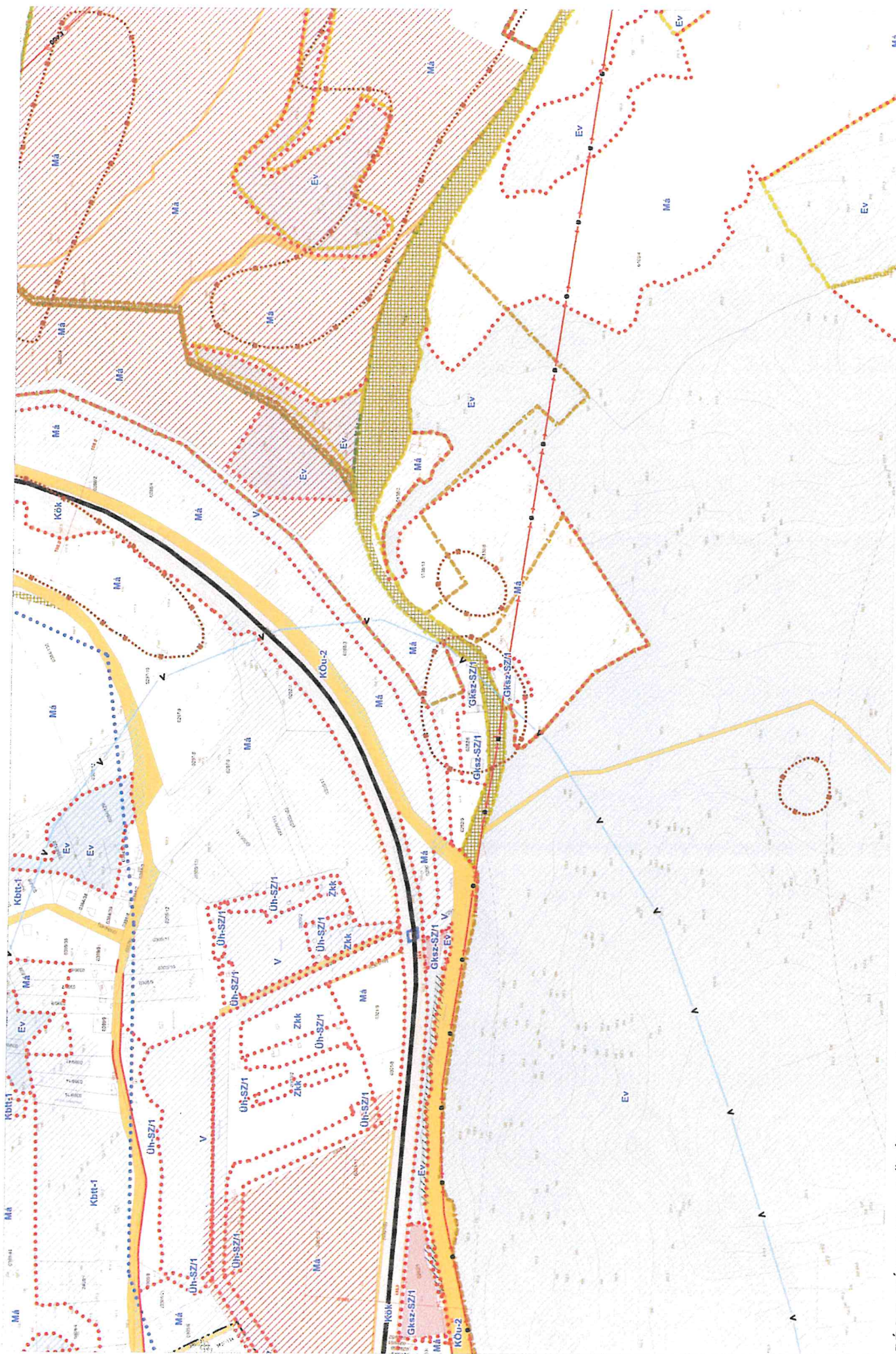
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

SZT-D3/M

SZELVÉNY

Jelölve a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
 Újra kiadás dátuma: 2022. máj. 16. óra. rendelet.
 Hatályos 2022. december 19. napjától.



Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
 2022. június 30. (101. önk. rendelet).
 Hatályos 2022. december 31. napjától.



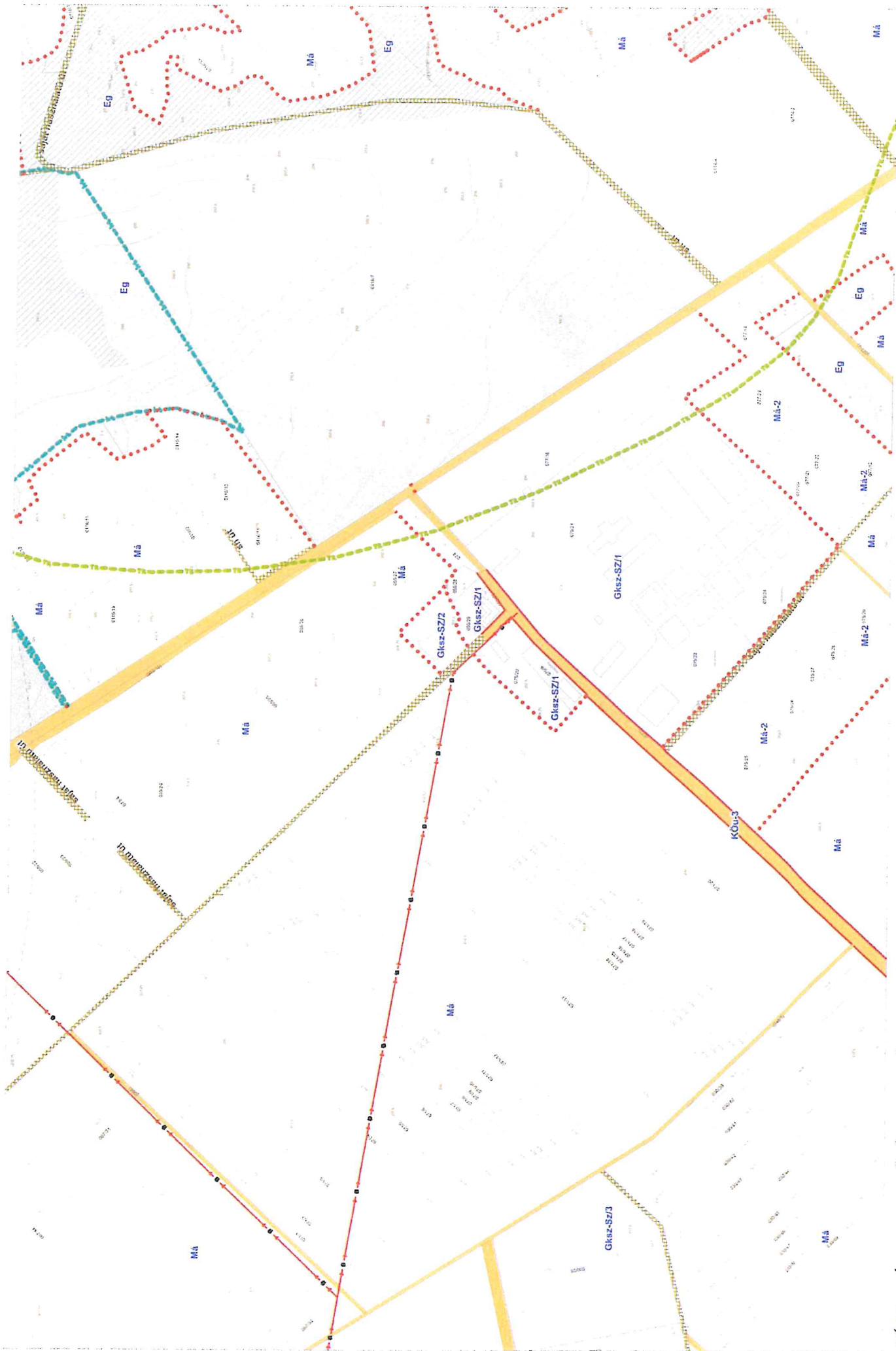


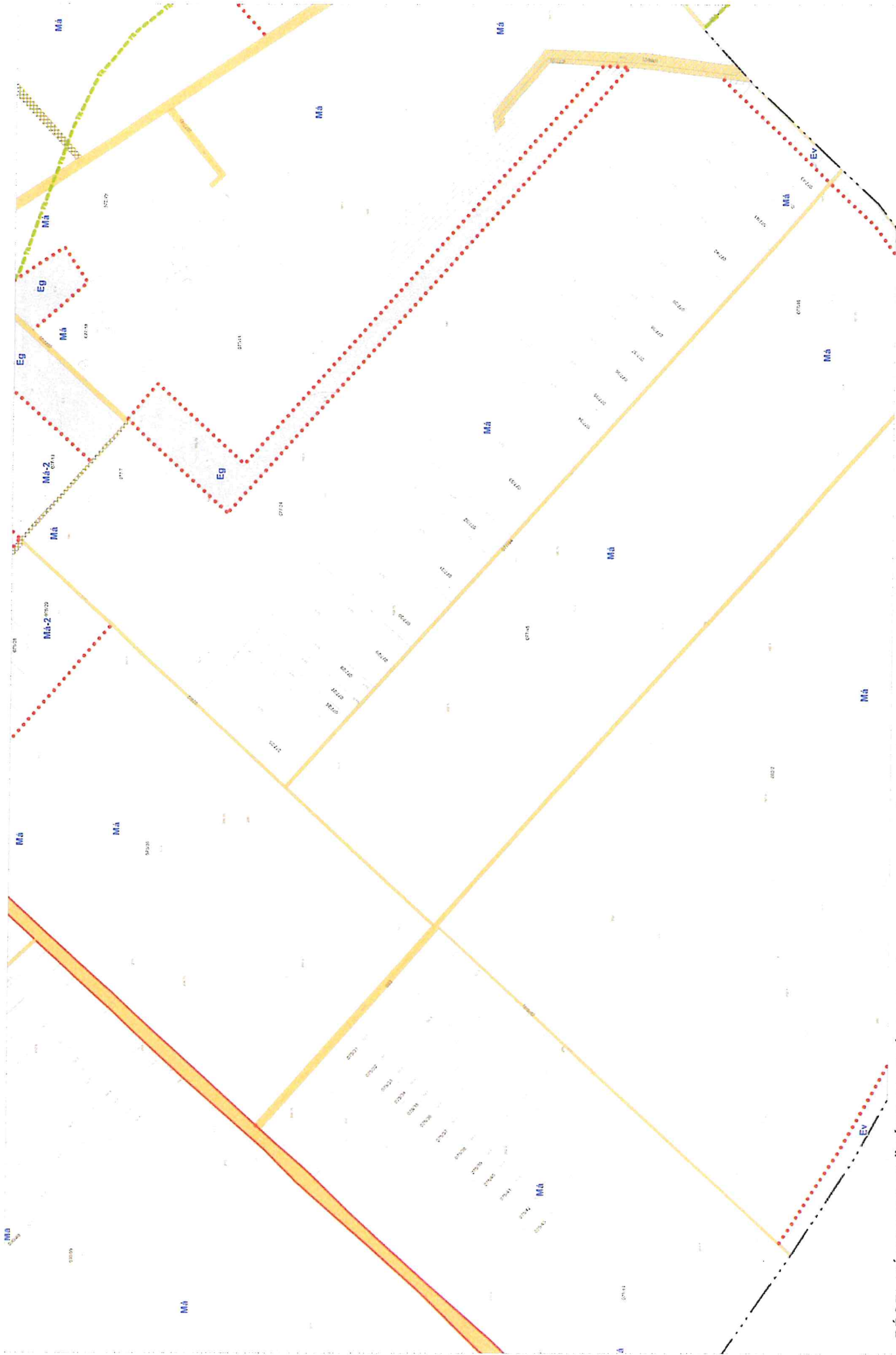
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

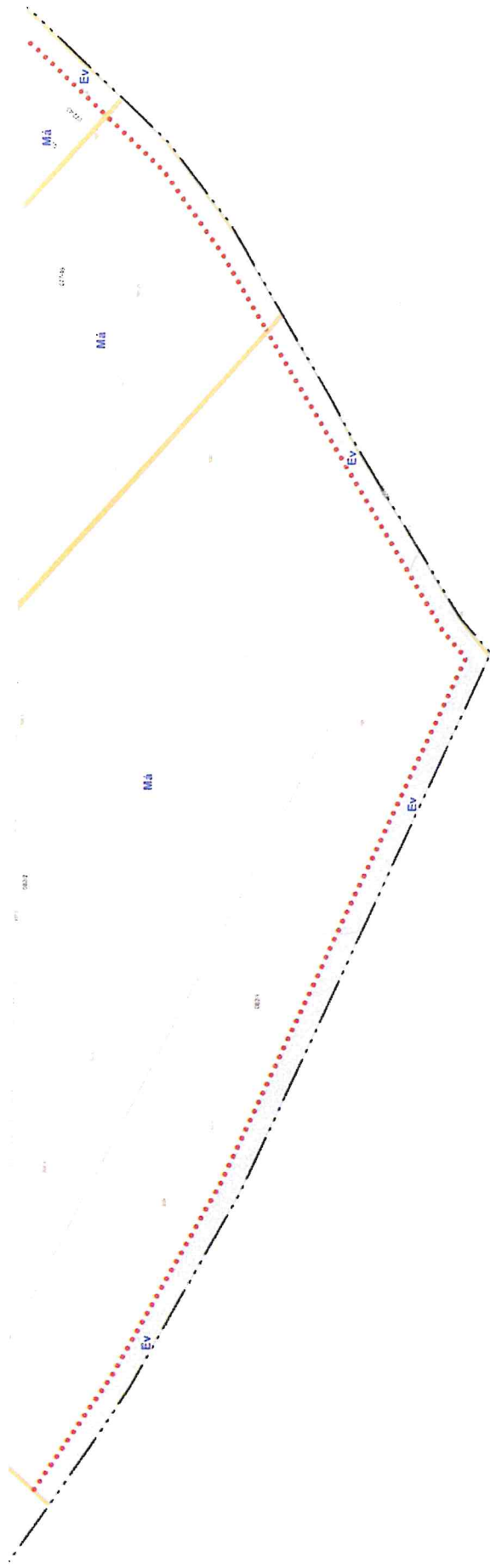
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

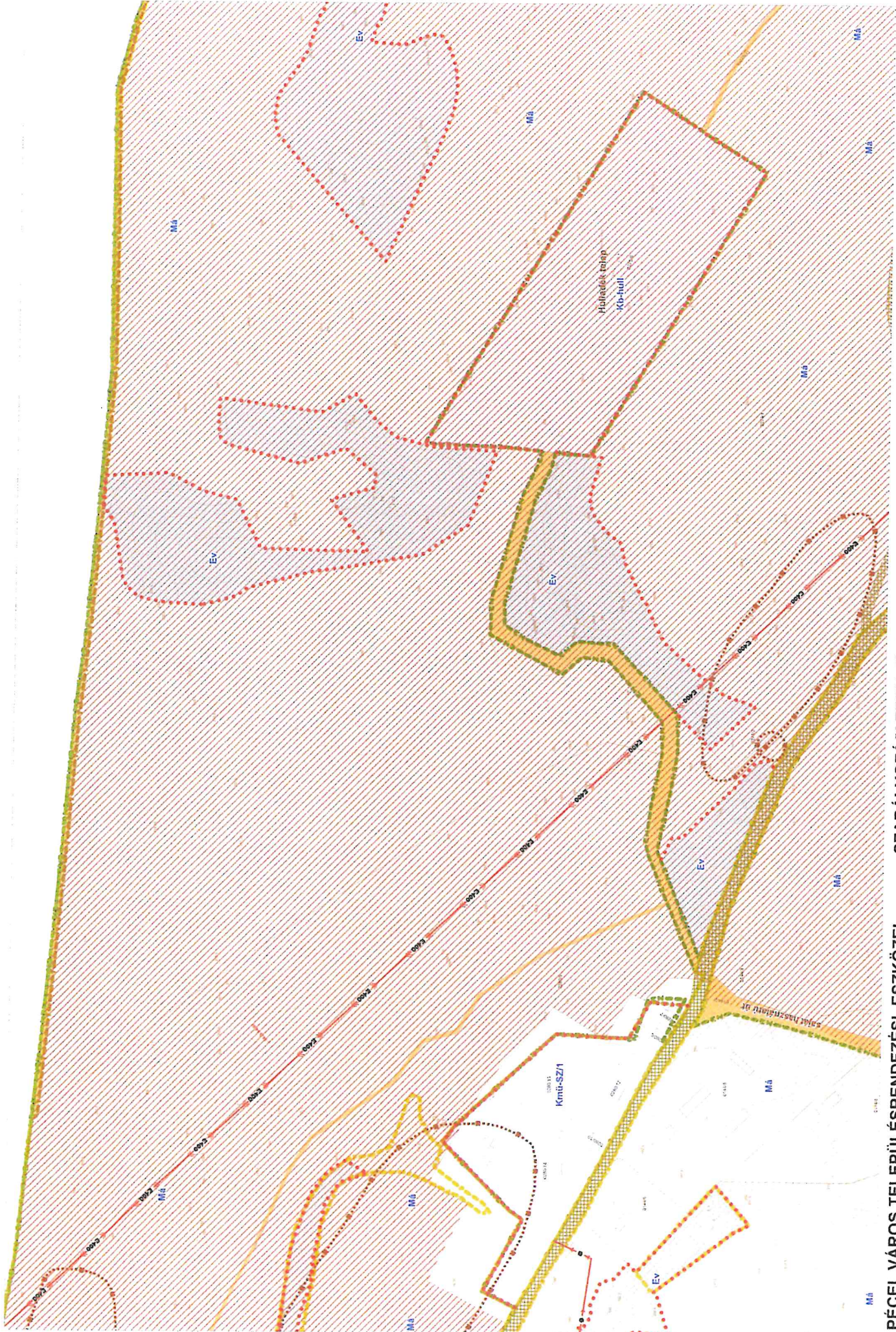
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-D6 SZELVÉNY









PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

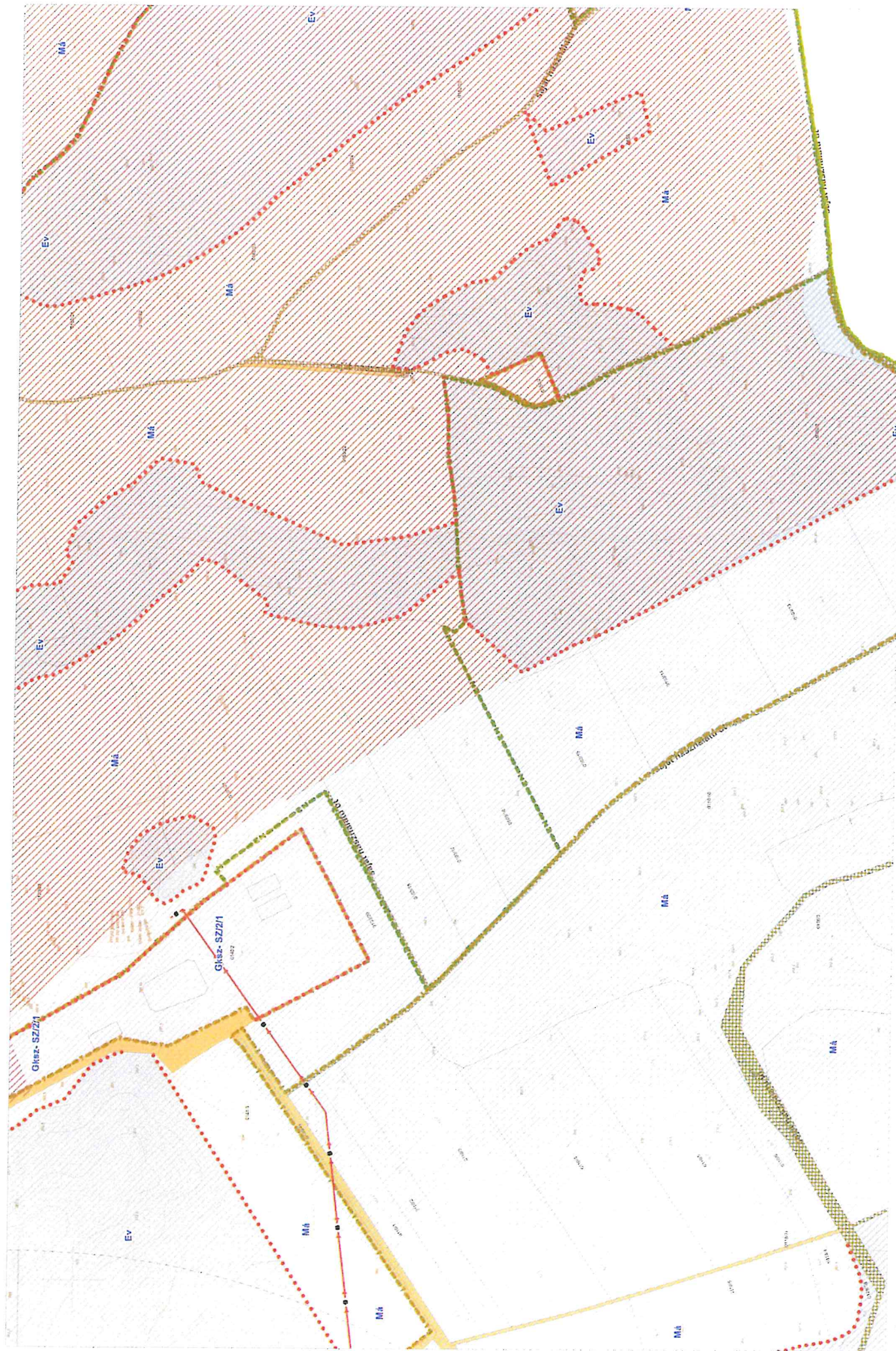
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

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

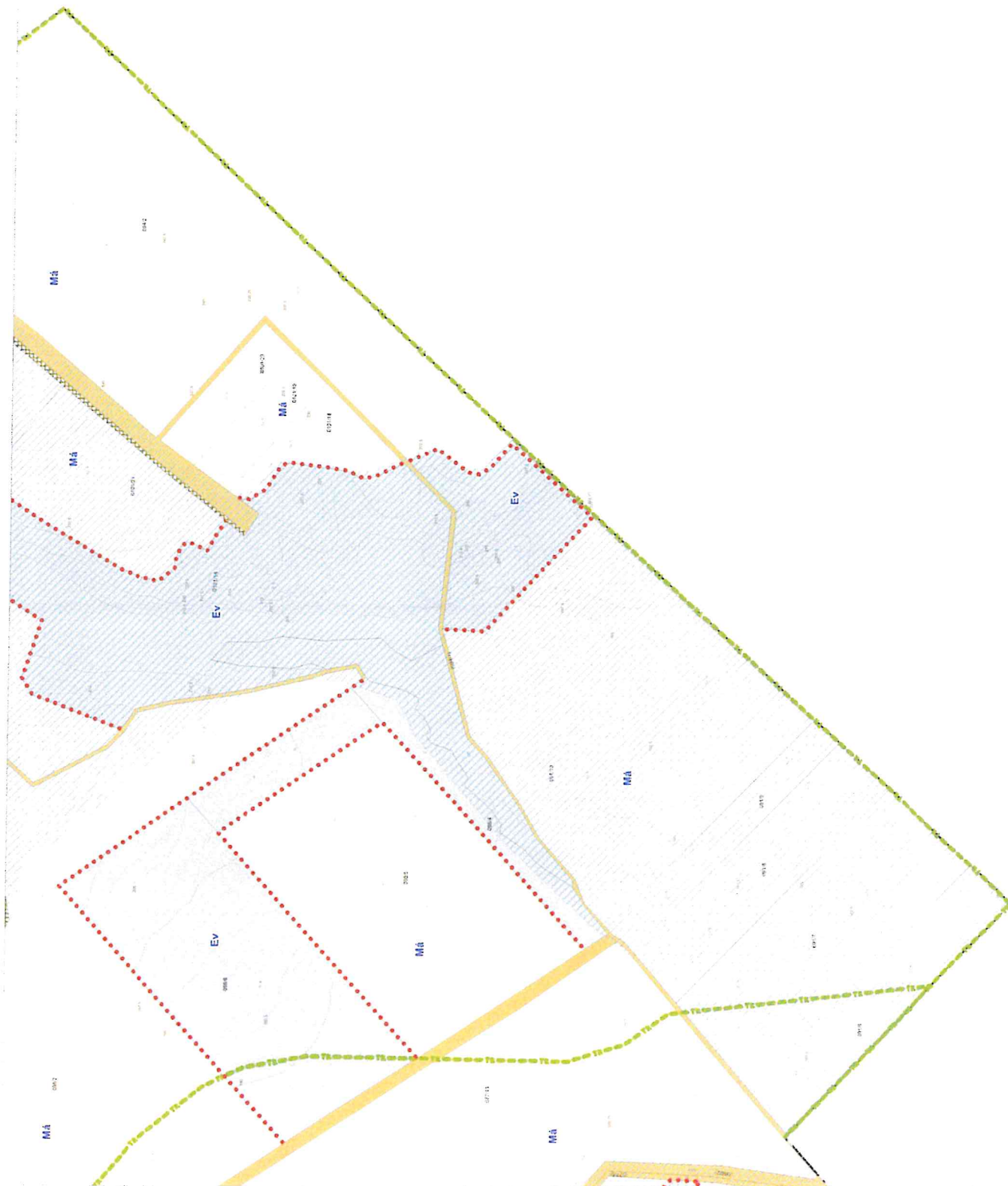
SZT-E4 SZELVÉNY

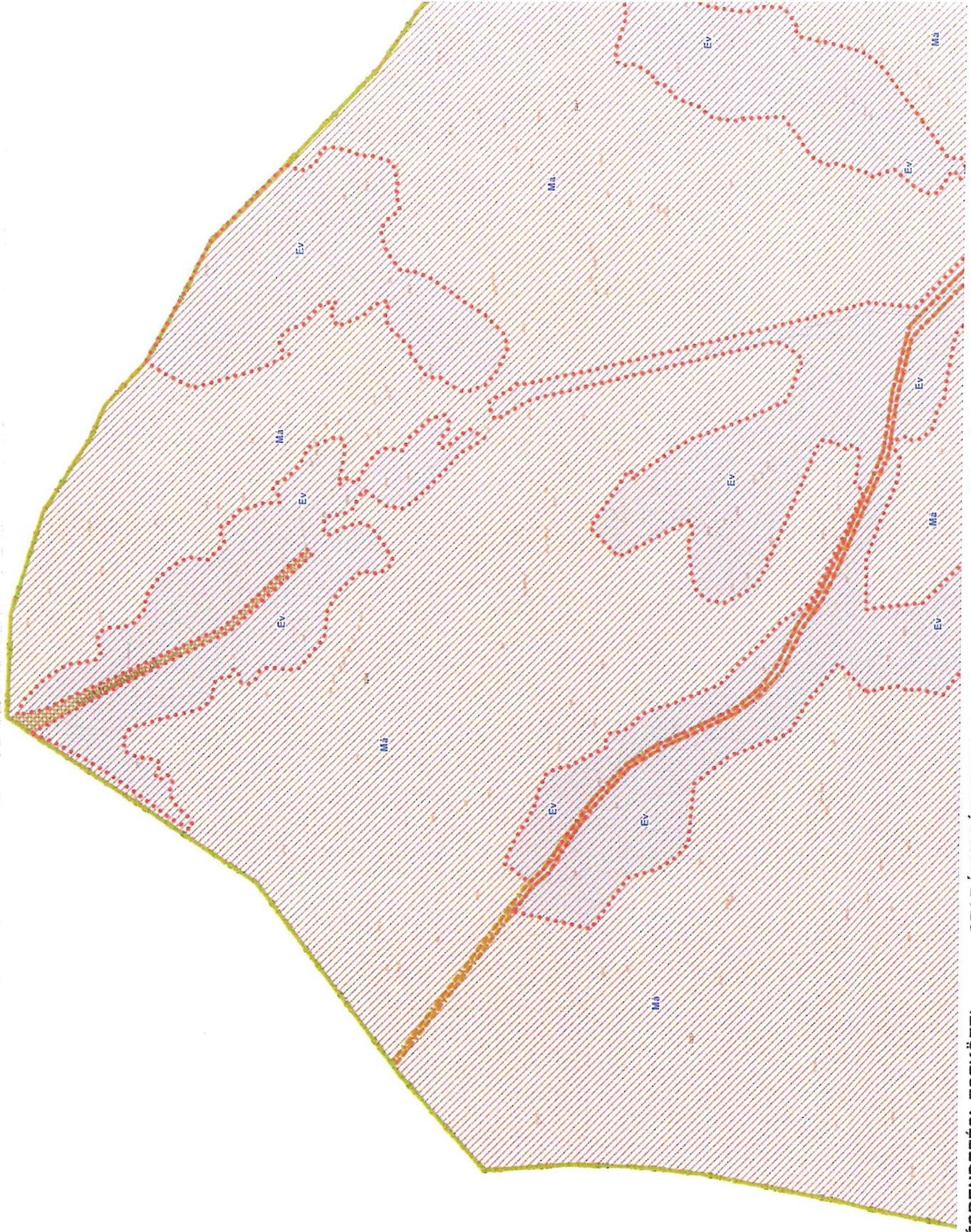


Jóváhagyva a 120222 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utólagos módosítások: 120233 (VI. 1.) önk. rendelet.
Hatályos: 2023. június 2. napjától.











PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

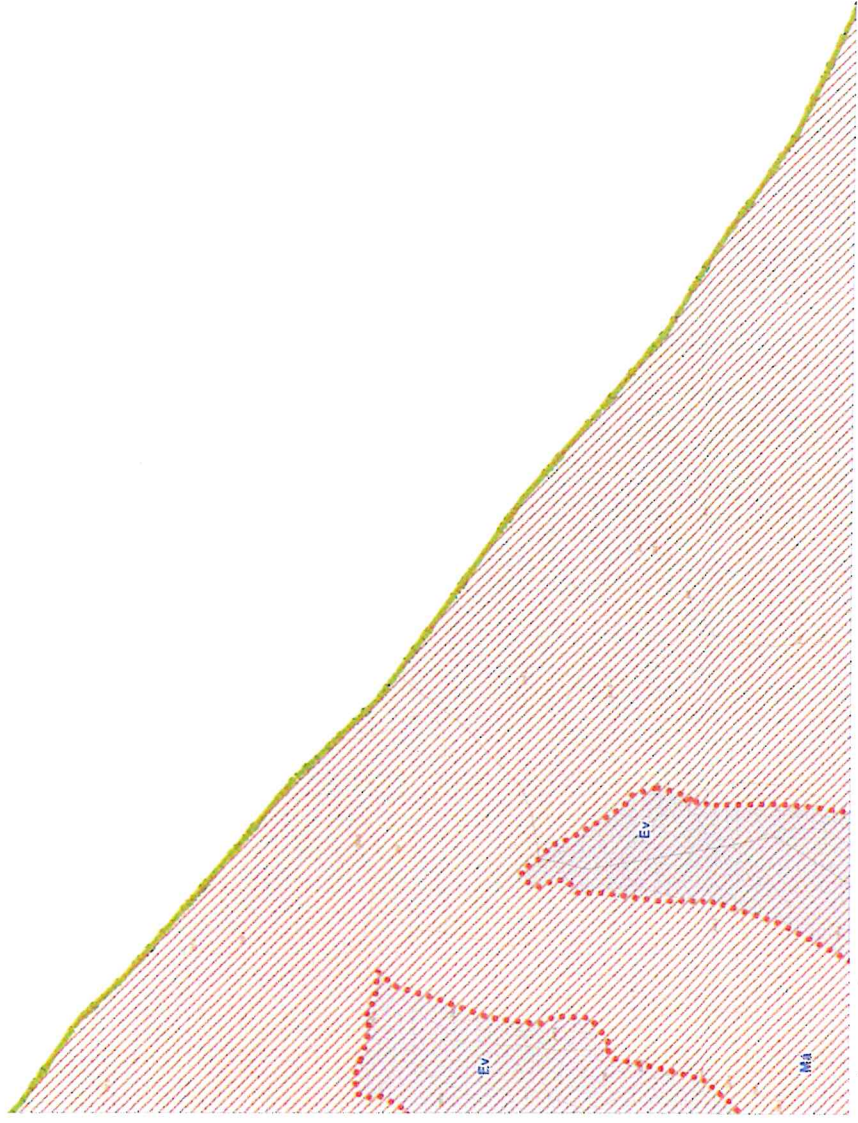
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-F4 SZELVÉNY



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





PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Javaslattya a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendeletről.

SZT-G3 SZELVÉNY



SZT-G4 SZELVÉNY

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

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

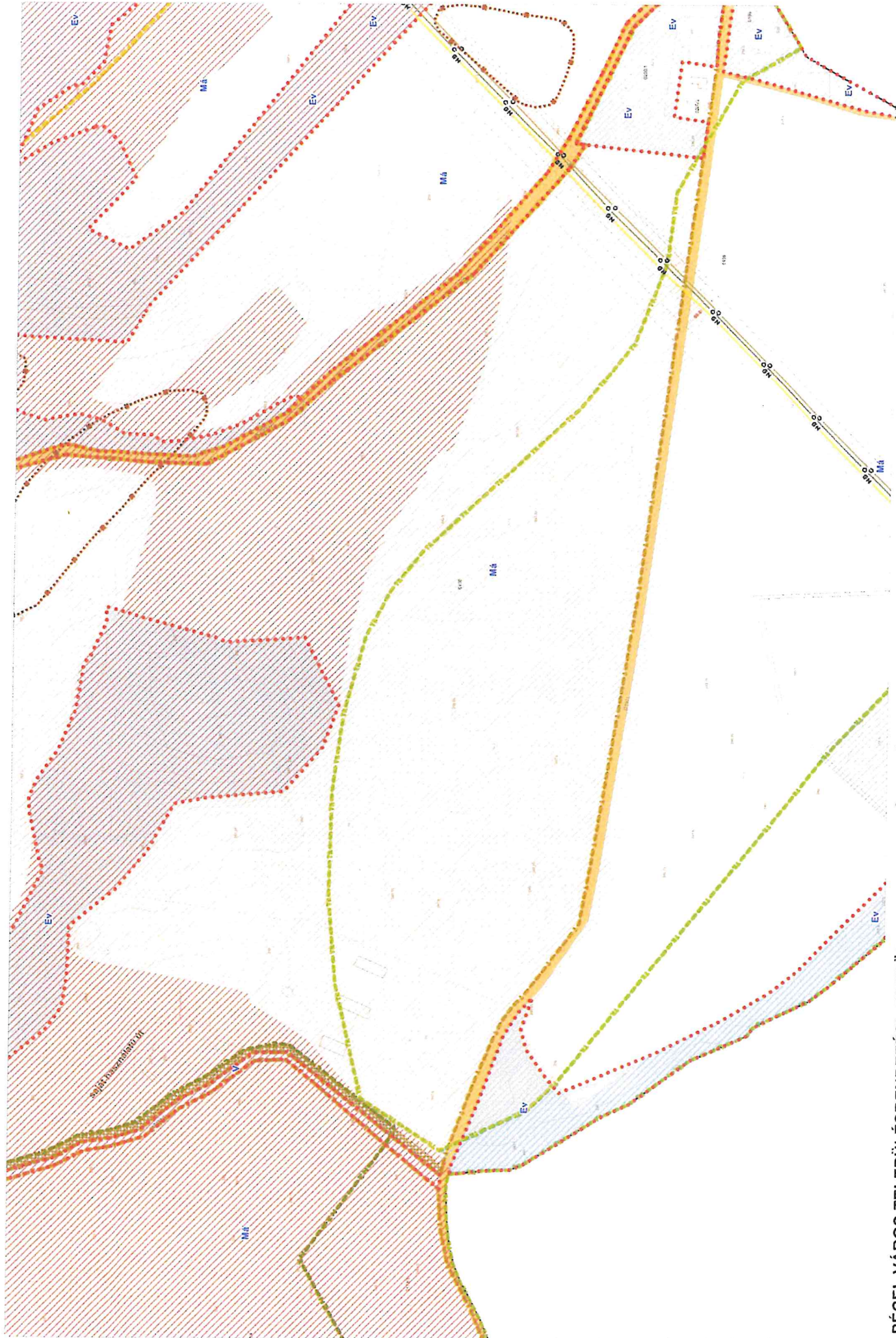


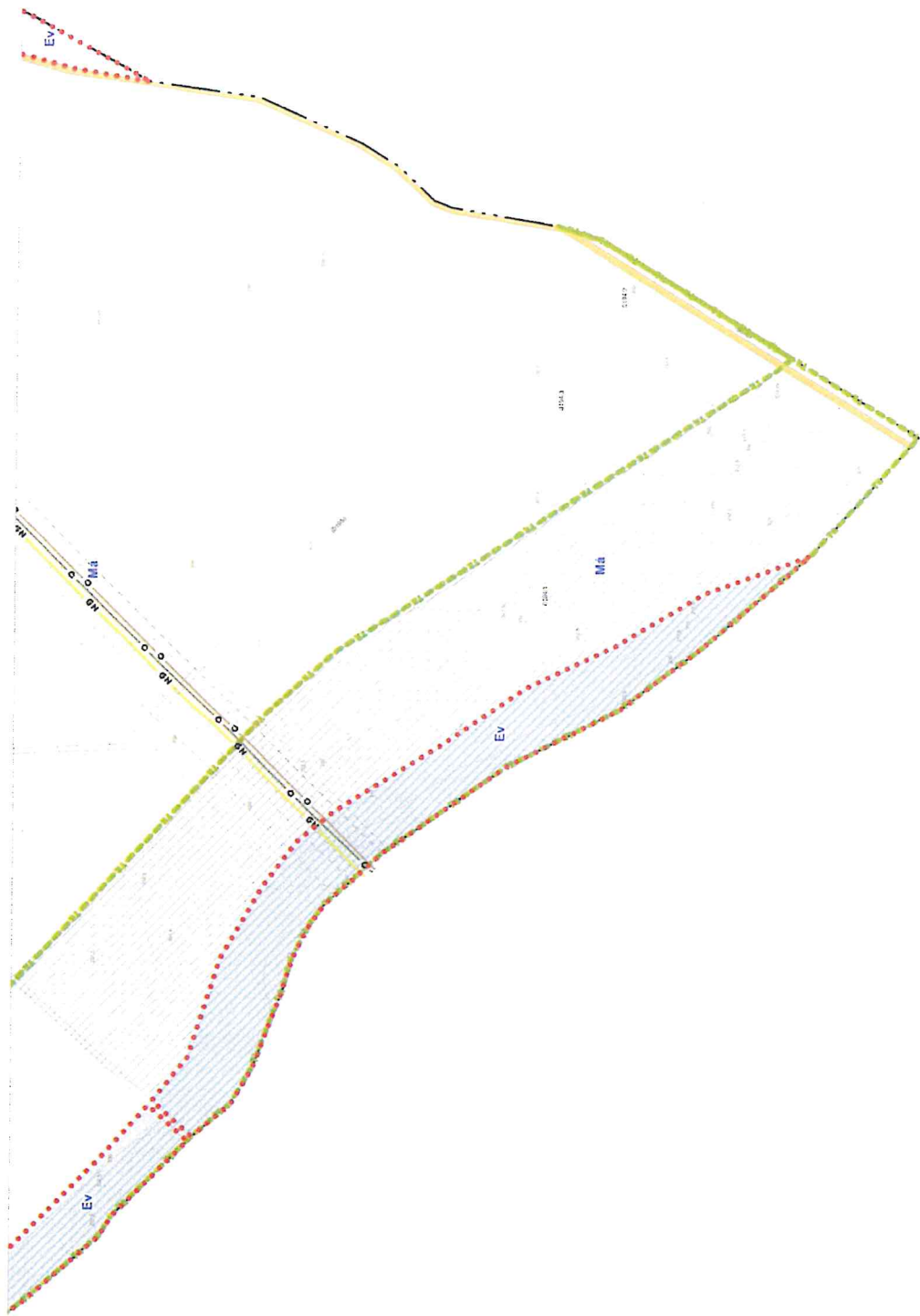
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jelölthagyva a 132022 (VI. 30.) önkormányzati rendeletről.

SZT-G5 SZELVÉNY





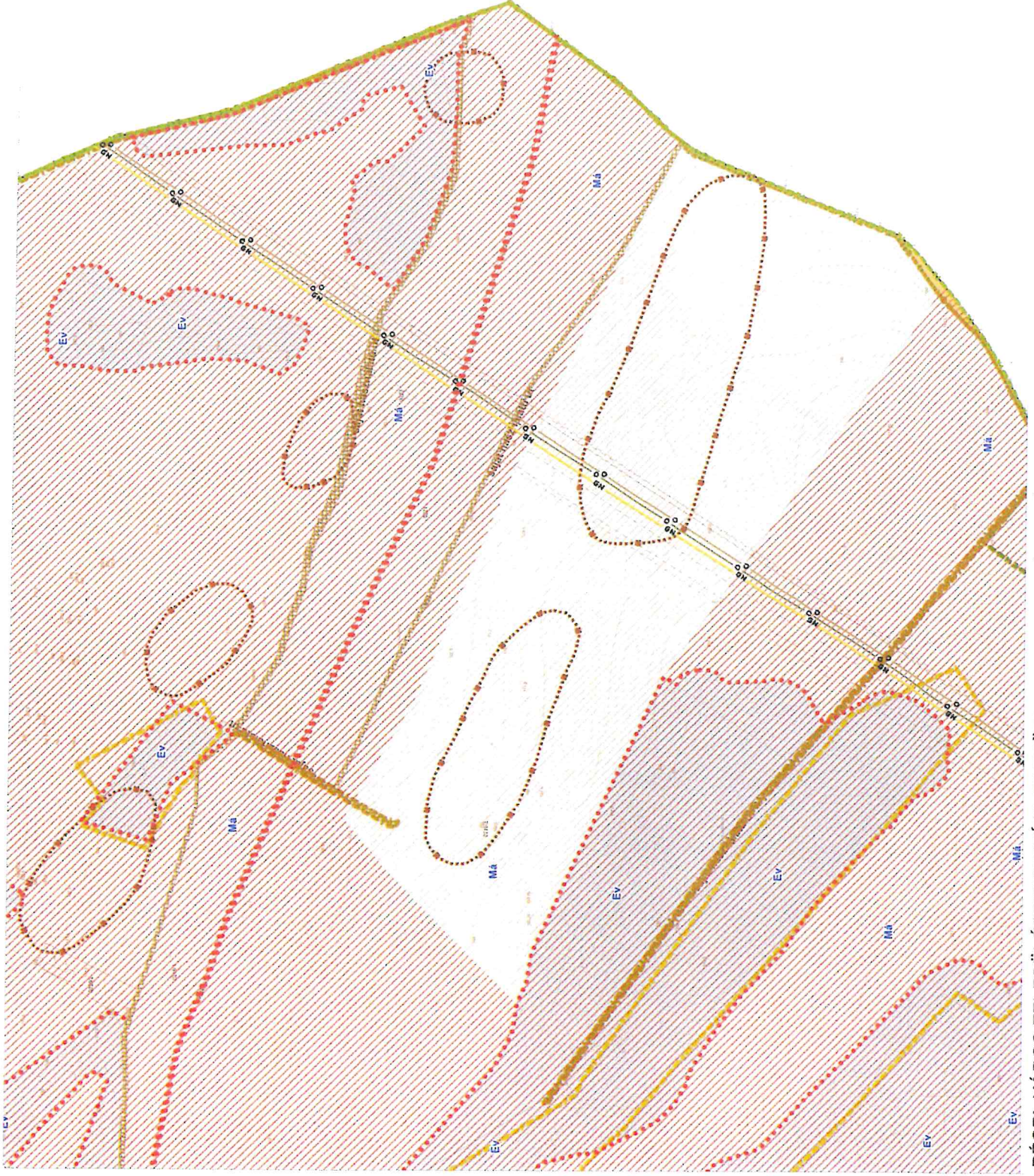


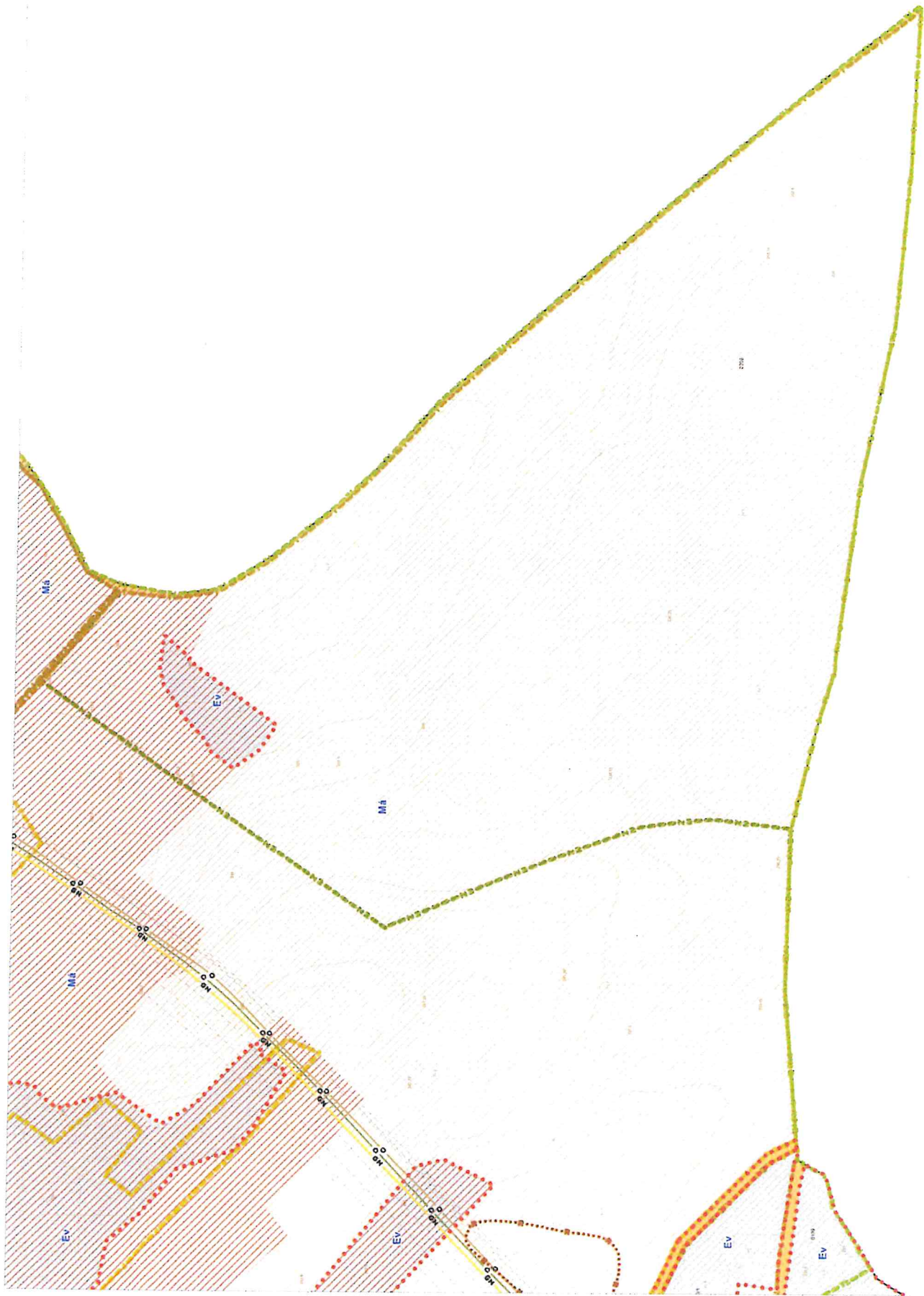
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12502/2 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H4 SZELVÉNY





1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.2–1.8. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató	
		területe (m ²)	szélessége (m)						terepszint felett
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

1.3. Falusias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató	
		területe (m ²)	szélessége (m)						terepszint felett
2.	Lf-O/1	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
3.	Lf-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
4.	Lf-O/3	1000	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
5.	Lf-SZ/4	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5
6.	Lf-SZ/5	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5
7.	Lf-I/6	600	10	ikres	30	30	50	6,0	0,5
8.	Lf-SZ/7	5000	18	szabadon álló	20	20	50	6,0	0,5

1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Vt-SZ/1	800	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	*0,7
3.	Vt-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	30	7,5	1,0
4.	Vt-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7
5.	Vt-SZ/4	1500	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5
6.	Vt-Z/5	800	18	zárt sorú	60	60	10	12,0	2,4
7.	Vt-O/6	800	14	oldalhatáron álló	45	45	15	6,0	0,8

1.5. Intézmény építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Vi-SZ/1 Vi-SZ/1/1	800	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	1,5
3.	Vi-SZ/2	1500	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
4.	Vi-O/3	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7
5.	Vi-SZ/4	5000	18	szabadon álló	20	20	50	13,5	*1,0
6.	Vi-SZ/5	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	1,5

1.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Gksz-SZ/1	1000	30	szabadon álló	40	40	25	10,0	2,0
3.	Gksz-SZ/2 Gksz-SZ/2/1	5000	30	szabadon álló	40	40	30	10,0	2,0
4.	Gksz-SZ/3	2000	30	szabadon álló	50	50	30	15,0	2,0
5.	Gksz-SZ/4	20000	30	szabadon álló	50	50	20	12,5	2,0
6.	Gksz-SZ/5	1000	30	szabadon álló	55	55	20	15	2,0
7.	Gksz-SZ/6	5000	30	szabadon álló	50	50	20	10,5	2,2
8.	Gksz-SZ/7	5000	-	szabadon álló	50	50	20	12,0	1,5

1.7. Beépítésre szánt üdülő területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	Üh-SZ/1	800	16	szabadon álló	10	15	60	4,0	0,2

1.8. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Keü-SZ/1	2000	20	szabadon álló	40	40	30	10,0	1,5
3.	Kmü-SZ/1	5000	30	szabadon álló	20	20	40	7,5	0,2
4.	Ktt-SZ/1	2500	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
5.	Ktt-SZ/2	5000	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
6.	Ktt-SZ/3	1000	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
7.	Kre/SZ	600	18	szabadon álló	40	40	50	6,0	0,5

”

Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé egy övezet kijelölése érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 43. §-ának kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

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

A 3. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. november 4-én megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete név szerinti szavazással 7 igen, 1 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) Papp Rebeka (2119 Pécel, Pesti út 81. szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlan - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciójának további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- b) a környezet védelmének általános szabályáról szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a települési főépítész és a tervező javaslata alapján nem tartja szükségesnek;
- c) támogatja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;
- d) felhatalmazza a polgármestert, hogy – az érdekelt fél költségvállalása mellett - a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő három oldalú tervezői szerződést, valamint a telepítési tanulmányterv alapján az érdekelt féllal a településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. november 12.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

31/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosítása tárgyú 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdés rendelkezéseiben foglalt követelményeinek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat a) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási tervét részlegesen módosítani kívánja a Pécel 1424 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint:

a Papp Rebeka (2119 Pécel, Pesti út 81. szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlant - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciója további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a HÉSZ módosítását egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le;

a tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése;

a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;”

A Határozat c) pontja helyébe a következő szöveg lép:

„c) támogatja a HÉSZ egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;”

A Határozat kiegészül a következő e), f) és g) pontokkal:

„e) a településrendezési eszköz módosítása az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése figyelembevételével készül;

f) a Határozat 1. számú mellékletét képező, a TTr. 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (főépítési feljegyzés 2. melléklet) tartalmát elfogadja;

g) felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás megindítására, valamint a véleményezési és záró egyeztetési szakasz lefolytatására.”

A Határozat kiegészül a jelen határozat szerinti melléklettel, mely a Határozat 2. mellékletét fogja képezni.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

4. melléklet



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 OKT 09.	Érkeztette: MD
Iktatószám:	M/229-19/2023	Iktatta: /
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: VKI

Ügyiratszám: PE/AF/00145-25/2023

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközök módosítása –
a 1424 hrsz-re vonatkozóan – egyszerűsített
eljárás keretében záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/229-17/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

2119 PÉCEL

Kossuth tér 1.

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

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termmellékeket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irrattár - helyben



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00145-24/2023

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközök módosítása – a
1424 hrsz-ú ingatlant érintően – egyszerűsített eljárás
keretében

Időpont: 2023. október 4.

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

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

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

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pécel Önkormányzata képviselőjében, Makkai Krisztina tervező (PESTTERV Kft.): Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

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

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

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: -
<i>A tárgyaláson megjelent. Kifogást nem emelt.</i>	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00363-6/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/1933-3/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: VHF/45094-1/2023-ÉKM
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 13171-2/2023/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 13208-2/2023/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 007261-0017/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Földügyi Központ	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE/19690-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2023-00591-0761/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.163-6/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály	iktatószám: PE-06/KTF/18867-4/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/938-8/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01426-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/912-6/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/3242-1/2023.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/4604-116/2023.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/ 12184-2/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest Főváros Önkormányzata	iktatószám: FPH059/1198-18/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Főépítész	iktatószám: 577-6/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Pest Vármegyei Főépítész, Pányi Zsuzsanna: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

BFKH Népegészségügyi Főosztály képviselőjében Rácz Eszter:

Közegészségügyi szempontból nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.

Természetes gyógytényező érintettségére vonatkozóan nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: A módosítási szándék ellen kifogást nem emelt, az alábbi észrevételeket tette:

- A módosító rendelet-tervezet 1.§-a értelmében a HÉSZ 43 §-a egy új (5) bekezdéssel egészül ki, azonban a 43.§-nak már van (5) bekezdése.
- A HÉSZ-tervezet 43.§ (5) bekezdés átfogalmazását kérjük. Álláspontunk szerint tárgyi bekezdés a településképi rendeletben meghatározható előírásokat is tartalmaz.
Az R. 36. § (1) alapján az építmény tömegformálására (pl: tetőzet kialakítási módja), homlokzati kialakítására vonatkozó követelményeket a településképi rendeletben lehet meghatározni.
Az R. 36.§ (6) bekezdése alapján a közterületi telekhatáron lévő kerítés esetében szintén a településképi rendeletben lehet megfogalmazni településképi követelményeket.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész