



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/520-23/2024.

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

**Előterjesztés**  
a Képviselő-testület 2024. november 28-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Előzmények:

A Kármel Pütkösdí Gyülekezet (a továbbiakban: Fejlesztő) először 2020. március 10. napján kereste meg Pécel Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), melyben egy imaház és közösségi ház építése kapcsán a tulajdonában lévő Pécel, belterület 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 és a Pécel, külterület 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) vonatkozásában az akkor hatályban lévő helyi építési szabályzatban meghatározott övezeti besorolás megváltoztatását kérte, a telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján az alábbiak szerint:

A jelenlegi mezőgazdasági övezeti (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. „7048 m<sup>2</sup>”) és településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. „4090 m<sup>2</sup>”) övezeti besorolású területen, vegyes funkciók (környezetre jelentős hatást nem gyakorló közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek) elhelyezése tervezett, melyre a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmas. Vagyis a Fejlesztő célja a közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése az Ingatlanokon.

A Fejlesztő terve, hogy a fejlesztési területen egy épülettömegben kíván megvalósítani egy 500-600 főt befogadó közösségi teret, mely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmasak. Továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció is megjelenik.

Mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér is a tervek között szerepel. Ezen funkciók és építmények megvalósítása telekegyesítéssel egyetlen telken tervezett.

Ezen belül vizsgálandó:

- a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve;
- a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén;
- a településrendezési és környezeti adottságok és igények.

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit, valamint várható főbb infrastrukturális igényeit.

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök az 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. Vt-O/2 övezeti besorolású területen ma is biztosítják a fejlesztési elképzeléseket, funkciókat, de a területi kiterjedésük és az építési paraméterek módosításra szorulnak.

Az 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15, 0377/124, 0377/20 hrsz.-ú telkek egyesítésével a tervezett funkcióknak megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja a területet.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Fejlesztő és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az Önkormányzat és a Fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába az 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15, 0377/124, 0377/20 hrsz.-ú területre vonatkozóan.”

A kérelmezett településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 114/2020. (IV. 30.) számú polgármesteri döntéssel úgy határozott, hogy támogatja a Fejlesztő kérelmét az Ingatlanok övezeti átsorolására vonatkozóan a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján.

A jogszabályi változások és az Önkormányzattal történő egyeztetések tekintetében a tanulmányterv többszöri módosítása vált szükségessé.

A végleges telepítési tanulmánytervet követően a Képviselő-testület a 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Fejlesztő által készített telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztési célokkal egyetért. Ezen határozat módosítása és kiegészítése vált szükségessé a jogszabályi előírásoknak megfelelően, és a Képviselő-testület a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatában döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről.

A Képviselő-testület a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatában döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről az alábbiak szerint:

„Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy:

- a) elfogadja a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., képviseli: Prekopa Zoltán lelképásztor) mint fejlesztő által készített, a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával elfogadott telepítési tanulmánytervnek a határozat 1. mellékletét képező szabályozási koncepció szerinti kiegészítését, módosítását;
- b) a telepítési tanulmánytervben részletesen bemutatott, a természetben Pécel, Pesti úton található, településközpont vegyes övezeti (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) és mezőgazdasági övezeti (0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15, 0377/124 hrsz.) besorolású területet – illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét - a komplex közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozatának (a továbbiakban: TSZT) a) pont szerinti módosításával összhangban – 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 területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította;
- c) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. számú törvény (a továbbiakban: Étv.) Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján döntött arról, hogy a d) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés meglévő beépítésre szánt területhez kapcsolódó területi bővítéssel valósul meg, meglévő fejlesztés alatt lévő területhez csatlakozik, és olyan funkció megvalósítását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek;
- d) támogatja a TSZT, valamint a HÉSZ eseti módosítását a telepítési tanulmánytervben és az a) pont szerint rögzített változtatási szándékok szerint;
- e) elfogadja a határozat 2. melléklet szerint csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;



- f) felhatalmazza a polgármestert a határozat 3. mellékletét képező, módosított településrendezési szerződés aláírására;
- g) felhatalmazza a polgármestert a Kármel Pünkösdi Gyülekezet, mint fejlesztő költségvállalása mellett a fejlesztési területre vonatkozóan a TSZT és HÉSZ módosításával összefüggő, a határozat 4. mellékletét képező tervezési szerződés aláírására.”

A hatályos településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi dokumentumok:

Pécel település a hatályos településfejlesztési és településrendezési dokumentumait a 2019-2022-es időszakban újította meg. A 2019-ben elfogadott településfejlesztési koncepciót a Pro Régió Kft., míg a 2022-ben jóváhagyott településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) a PESTTERV Pest megyei Terület-Település-Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (PESTTERV) készítette. A településrendezési eszközök a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 78. § (1a) bekezdése értelmében a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek, így jelen módosítás is ezen tartalmi követelmények figyelembevételével készül.

A Pécel Településképi Arculati Kézikönyvet az Önkormányzat megbízásából 2017-ben Makkai Krisztina településtervező és Marthi Zsuzsa Pécel Város akkori főépítésze készítette. Szintén ebben az évben került elfogadásra Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által a településképvédelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete.

Pécel hatályos fejlesztési, rendezési és településképvédelmi dokumentumai a következők:

- a 328/2019. (X. 11.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város Településszerkezeti Terve (TSZT);
- a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Pécel Város helyi építési szabályzata (HÉSZ);
- a 373/2017. (XII. 19.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet a településképvédelméről (TKR).

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a megalapozó vizsgálatokhoz és alátámasztó javaslatokhoz felhasználásra kerültek a fent felsorolt fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet, továbbá az ezen dokumentumokhoz készült részletes megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél:

A településrendezési eszközök módosításával az alábbi telkek érintettek: Pécel bel- és külterületén belül - a Pesti út mentén, az orvosi rendelővel szemben található telkek területén - a 1558-1563 és a 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.

A Fejlesztő, a rendezéssel érintett területen alapvetően egy közösségi, intézményi, és szolgáltató funkciókkal egyaránt rendelkező gyülekezeti központot kíván megvalósítani, amely 500-600 fős rendezvények, hangversenyek befogadására is alkalmas. Az elhelyezni tervezett vegyes rendeltetésű épületkomplexumban egy 2-3 csoportos óvodai nevelési rendeltetés, továbbá játszóház és vendéglátó, szolgáltató funkciók kialakítása is tervezett. Az épületkomplexum mellett, a területen belül játszótér és a terület kiszolgálását biztosító parkoló, továbbá összefüggő parkosított zöldfelület is kialakításra kerül, a rendezéssel érintett területek telekalakítását követően.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, a rendezés szórán új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az ehhez kapcsolódó területrendezési követelmények biztosítása érdekében közkert és erdőterület kerül kijelölésre a rendezési területen belül az 1558, 1559 és a 0377/20 hrsz.-ú telkek, illetve a 0315/19-22 hrsz.-ú telkek területének felhasználásával.

#### A településrendezési eljárás:

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Tr. 68.§ (1) bekezdése alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. A véleményezést az E-TÉR felület nyitotta és zárta.

A mellékletben szerepel a véleményezési szakasz partnerek részére véleményezésre bocsájtott dokumentuma.

#### A környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése:

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történt. Előzetesen a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását – a befogadott hiánypótlás figyelembevételével – nem tartják szükségesnek. (A beérkezett vélemények és összefoglaló táblázat a mellékletben szerepel).

#### A partnerségi egyeztetés és a környezeti vizsgálati eljárás lezárása:

A partnerségi egyeztetés lezárása a Tr. 66. § (7)-(8) bekezdések alapján történik:

*„(1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.*

*(2) A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv – ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is –*

*a) tervkészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,*

*b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.*

*(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.*

*(3a) A véleményezésre jogosult szerv új terv készítése esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül, terv módosítása esetén 8 napon belül – a hiányok pontos megjelölésével – hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az e rendeletben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani.*

*(3b) A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő naptól kell számítani az eljárás ügyintézési határidejét.*

*(3c) Ha a véleményezésre jogosult szerv a terv átdolgozását írja elő, az átdolgozásra legfeljebb 6 hónap időtartamot biztosít, és egyben az eljárás felfüggesztését is elrendeli. Az átdolgozott terv benyújtását követő naptól kell számítani a (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti ügyintézési határidőt.*

*(3d) A hiánypótlásra történő felhívásról és a hiánypótlásról, az átdolgozásra felszólításról és az átdolgozott terv megküldéséről a többi véleményezésre jogosult szerv is tájékoztatást kap, és – a hiánypótlásban és az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel – valamennyi véleményezésre jogosult szerv esetében az ügyintézési határidőre a (3b) és (3c) bekezdésben foglaltak az irányadóak.*

*(3e) Ha a (3b) és (3c) bekezdésben foglalt határidő eredménytelenül telik el, a véleményezésre jogosult szerv 8 napon belül nem támogató véleményt bocsát ki.*

*(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül, fővárosi településterv készítése esetén 20 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.*

*(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.*



(6) A jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozat alapján elkészült tervezet tekintetében hozzon döntést a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

#### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozat (a továbbiakban: Határozat) figyelembevételével az elkészült, és egyeztetés alatt álló – a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése témában történő – településrendezési eszközök eseti módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) alapján, az alábbiakról határoz:

- a) tudomásul veszi, hogy a jelen határozat bevezetőjében szereplő módosító településrendezési eszköz Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- b) az a) pont szerinti tervezettel kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a Tr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, így a beérkezett véleményekkel összhangban dönt arról, hogy a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra;
- c) a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Határozat szerinti településrendezési eszköz módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében a Tr. 67. § (1) bekezdése szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a záró szakmai véleményezési szakaszt kezdeményezze.

A Képviselő-testület jelen döntésével felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozatban meghatározott feladatokat a továbbiakban jelen döntés figyelembevételével és felhasználásával lássa el.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: folyamatos

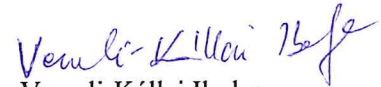
Pécel, 2024. november 20.

  
  
dr. Kővári Alexandra  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a településrendezési eszköz módosítás partnerségi egyeztetésre bocsátott tervezete
2. az M/551-3/2024. iktatószámú levél
3. környezeti vizsgálati eljárásban megkeresettek köre
4. beérkezett szakhatósági vélemények

Az előterjesztést készítette:

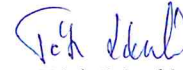


Veszeli-Kállai Ibolya

mb. műszaki és beruházási irodavezető



Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László

jegyző

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

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

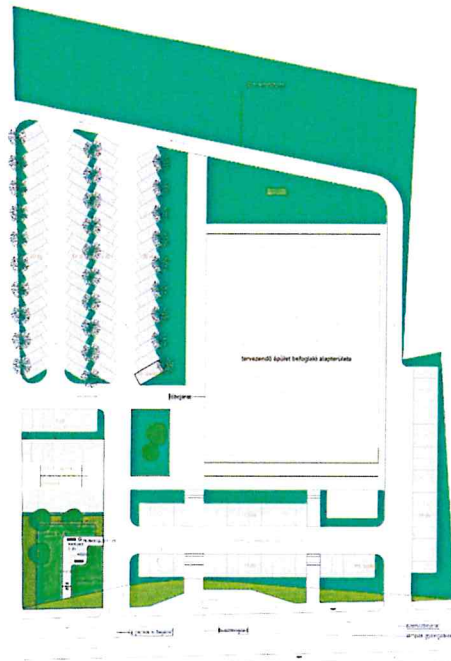


Megrendelő: Pécel Város Önkormányzata  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező: APERTE Studio Kft.  
Kovács Beáta  
vezető településtervező



## PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA EGY RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



**Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése**

véleményezési szakasz dokumentuma  
**ÖNKORMÁNYZATI ÁTTEKINTÉSRE**  
2024. augusztus

## ALÁÍRÓLAP

megbízó

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



vezető tervező

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



táj és településrendezési munkatárs  
(jogosultsági gyakorlat)

**Mészáros Dóra**  
okl. településmérnök  
táj és településtervezési gyakornok

1

táj- és településrendezési tervező



**Schindler-Kormos Eleonóra**  
okl. tájépítésmérnök  
TK, K, TT 12-0154

közlekedés- és közműtervező



**Nagy Szabolcs**  
okl. építőmérnök  
Tkö VZ-TEL 01-11270



## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETŐ

A hatályos településrendezési eszközök módosításának rövid összefoglalója a településrendezési eljárás és a módosítási cél szempontjából.

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. **A rendezéssel érintett terület**
  - 1.1. Általános településrendezési vizsgálatok
    - 1.1.1. Telekvizsgálat
    - 1.1.2. Közlekedés
    - 1.1.3. Közműellátottság
    - 1.1.4. Örökségvédelem és régészet
    - 1.1.5. Környezetvédelem
  2. **A településrendezés megalapozására készült telepítési tanulmányterv és koncepcióterv**
    - 2.1. A telepítési tanulmányterv főbb elemei
    - 2.2. Termőföld végleges más célú hasznosítása
    - 2.3. Közüzemi szolgáltatói nyilatkozat
    - 2.4. Beépítési- és környezetalakítási javaslatok
  3. **Településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata**
    - 3.1. Pécel Város Településfejlesztési Koncepciója
    - 3.2. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai
    - 3.3. Elérendő településrendezési cél és a településrendezési eszközök módosítási javaslata
      - 3.3.1. Tervezett telekalakítás
      - 3.3.2. Tervezett beépítés
      - 3.3.3. Tervezett területfelhasználás és építési övezet javaslata
      - 3.3.4. TSZT módosítási javaslata
      - 3.3.5. HÉSZ módosítási javaslata
    - 3.4. Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve
    - 3.5. Településkép védelméről szóló rendelet
  4. **A területrendezési tervekkel való összhang igazolása**
    - 4.1. A rendezési terület összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
    - 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés
      - 4.2.1. Térségi területfelhasználásának való megfelelés
      - 4.2.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésének való megfelelés

2

### II. MELLÉKLETEK

5. **135/2024. (V. 30.) Kt. határozat  
Főépítési feljegyzés**
6. **Termőföld más célú hasznosítása**

A részletes közlekedési, közmű és tájrendezési szakági alátámasztó munkarészeket a záró véleményezési dokumentáció tartalmazza.

## BEVEZETŐ

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS**

Pécel Város Képviselő-testülete a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatában döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről az alábbiak szerint:

#### **135/2024. (V. 30.) Kt. határozat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor) mint fejlesztő által készített 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával elfogadott telepítési tanulmánytervnek a jelen határozat 1. mellékletét képező szabályozási koncepció szerinti kiegészítését, módosítását;
- b) a telepítési tanulmánytervben részletesen bemutatott, a természetben Pécel, Pesti úton található, településközpont vegyes övezeti (1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) és mezőgazdasági övezeti (0377/15, 0377/20, 0377/22, 03277/124, 0377/125, 0377/126, hrsz.) besorolású területet – illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét - a komplex közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozatának (a továbbiakban: TSZT) a) pont szerinti módosításával összhangban – 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 területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;
- c) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról, hogy a d) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés meglévő beépítésre szánt területhez kapcsolódó területi bővítéssel valósul meg, meglévő fejlesztés alatt lévő területhez csatlakozik, és olyan funkció megvalósítását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek;
- d) támogatja a TSZT, valamint a HÉSZ eseti módosítását a telepítési tanulmánytervben és az a) pont szerinti rögzített változtatási szándékok szerint;
- e) elfogadja a határozat 2. melléklet szerinti csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- f) felhatalmazza a polgármestert a határozat 3. mellékletét képező, módosított településrendezési szerződés aláírására;
- g) felhatalmazza a polgármestert a Kármel Pünkösdi Gyülekezet mint fejlesztő költségvállalása mellett a fejlesztési területre vonatkozóan a TSZT és HÉSZ módosításával összefüggő, a határozat 4. mellékletét képező tervezési szerződés aláírására.

3

### **HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK**

Pécel település hatályos településfejlesztési és településrendezési dokumentumait 2019-2022-es időszakban újította meg. A 2019-ben elfogadott településfejlesztési koncepciót a Pro Régió Kft., míg a 2022-ben jóváhagyott településrendezési eszközöket a Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (PESTTERV) készítette. A településrendezési eszközök a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek, így jelen módosítás is ezen tartalmi követelmények figyelembevételével készül.

A Pécel Településképi Arculati Kézikönyvet az Önkormányzat megbízásából 2017-ben Makkai Krisztina településtervező és Marthi Zsuzsa Pécel Város főépítésze készítette. Szintén ebben az évben került



elfogadásra Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által a településkép védelméről szóló helyi rendelet.

Pécel hatályos fejlesztési, rendezési és településkép-védelmi dokumentumai a következők:

- 328/2019. (X. 11.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Településfejlesztési Konceptiója (TFK);
- 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város Településszerkezeti Terve (TSZT);
- 
- 12/2022. (VI. 30.) önk. rendelettel jóváhagyott Pécel Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ);
- Pécel Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 31/2017. (XII. 20.) önk. rendelet a településkép védelméről (TKR).

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslatához felhasználásra kerültek a fent felsorolt fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet, továbbá az ezen dokumentumokhoz készült részletes megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

### **A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET JELLEMZŐI ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL**

A településrendezési eszközök módosításával az alábbi telkek érintettek: Pécel bel- és külterületén belül - a Pesti út mentén, az orvosi rendelővel szemben található telkek területén - a 1558-1563 és a 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet, a rendezéssel érintett területen alapvetően egy közösségi, intézményi, és szolgáltató funkciókkal egyaránt rendelkező gyülekezeti központot kíván megvalósítani, amely 500-600 fős rendezvények, hangversenyek befogadására is alkalmas. Az elhelyezni tervezett vegyes rendeltetésű épületkomplexumban egy 2-3 csoportos óvodai nevelési rendeltetés, továbbá játszóház és vendéglátó, szolgáltató funkciók kialakítása is tervezett. Az épületkomplexum mellett, a területen belül játszótér és a terület kiszolgálását biztosító parkoló, továbbá összefüggő parkosított zöldfelület is kialakításra kerül, a rendezési terület telkek telekalakítást követően.

4

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, a rendezés  során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az ehhez kapcsolódó területrendezési követelmények biztosítása érdekében közkert és erdőterület kerül kijelölésre a rendezési területen belül a 1558, 1559 és a 0377/20 hrsz.-ú telkek, illetve a 0315/19-22 hrsz.-ú telkek területének felhasználásával.

### **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 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

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 véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet az RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ban foglalt követelmények alapján, miszerint:

„2.§ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”

Ennek megfelelően a véleményezés elektronikus úton kerül lefolytatásra.

#### **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. Előzetesen a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.



## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET



6

*a rendezéssel érintett terület elhelyezkedése az ortofotón*

A tervezett beruházás helyszíne Pécel bel- és külterületének határán, a Déli városrész Pesti útjának északi oldalán, az orvosi rendelővel szemben helyezkedik el, a Rákos-patak (0375/1, 1611 hrsz.-ú telkek) – Rét utca (1585 hrsz.-ú országos közút) – Rákos utca (1586 hrsz.-ú országos közút) és annak folytatása a Pesti út (1499 hrsz.-ú országos közút) – árok (0377/23 és 1558 hrsz.-ú telkek) által határolt telektömbben.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében 1 hektárnál kisebb új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében a beruházással érintett területen belül a 1559 hrsz.-ú telek részterületén zöldterület, továbbá a közvetlenül mellette elhelyezkedő 1558 hrsz.-ú árok telkén és a 0377/20 hrsz.-ú telek részterületén erdőterület kerül kijelölésre.

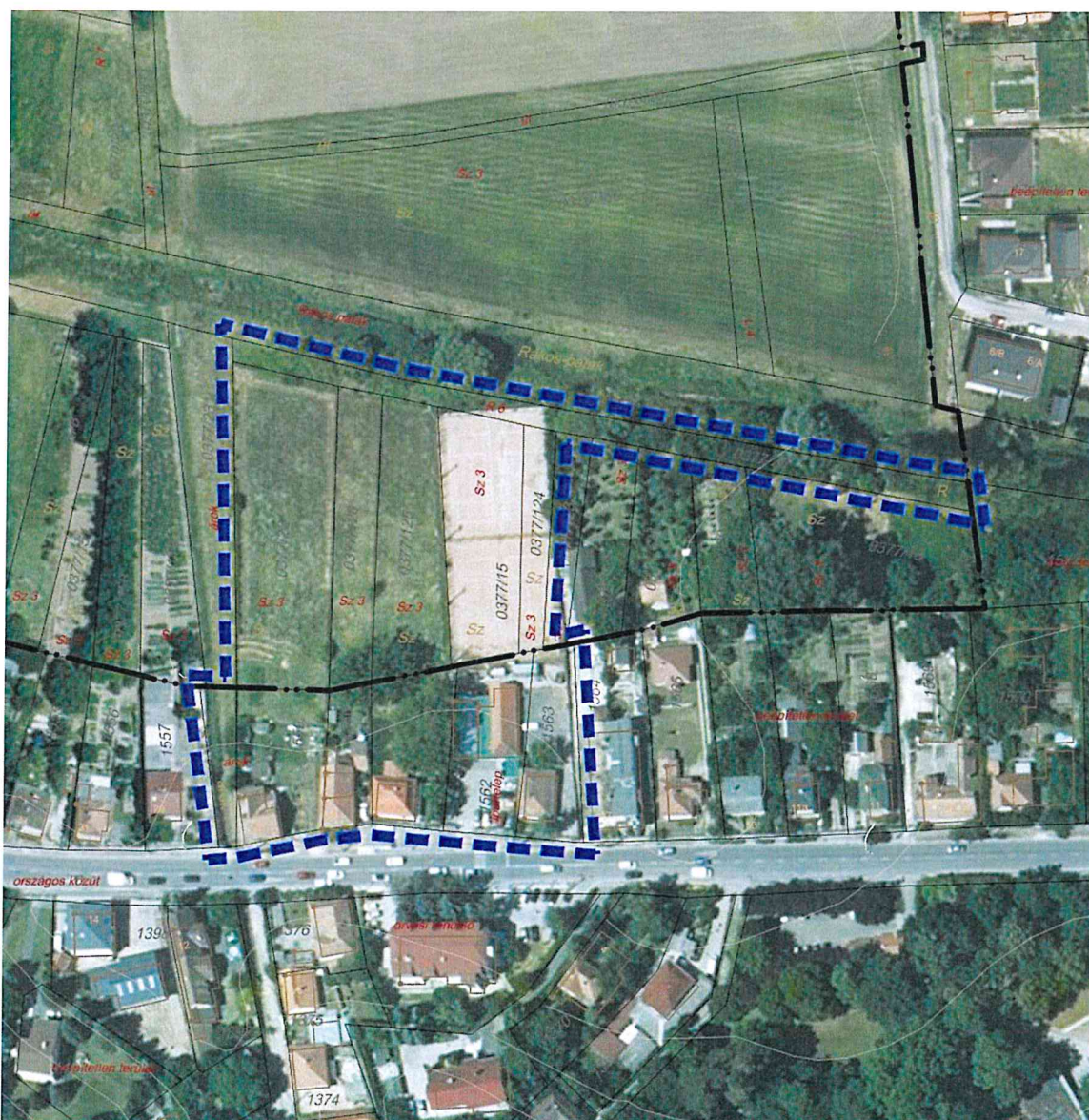
A rendezéssel érintett terület a beruházás fejlesztési területe (a továbbiakban: fejlesztési terület) és annak közvetlen környezete, azon telkek összesége, amely részben vagy egészben a településrendezési változással érintett terület.

A vegyes rendeltetéseket (közösségi szórakoztató, intézményi, szolgáltató) magába foglaló beruházás – újonnan kialakításra kerülő épületkomplexum és annak rendezett környezetének a helyszíne a 1559-



1563 és a 0377/15, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek területe. A telekcsoportot közvetlenül a Pesti útról lehet megközelíteni.

A terület jelenleg hasznosítatlan, ahol művelés alatt nem álló szántó művelési ágú terület, használaton kívüli gazdasági terület (autószervíz), sportpálya és lakóépületek találhatóak. A terület déli határa közvetlenül a Pesti út, nyugati határa a Rákos-patakba csatlakozó árok, északi határa a Rákos-patak és a mellett fekvő keskeny zöldfelületi borítottságú terület, tőle keletre pedig lakótelkek találhatóak, melyek hátsó kertjéhez szántó művelési ágú telkek csatlakoznak.



7

*a rendezéssel érintett terület és szűkebb környezete az ortofotón*

A fejlesztési területet, valamint a zöld- és erdőterület pótlás területét együttesen, így a településrendezési változással érintett területet (a továbbiakban: rendezési terület) a 1558-1563 hrsz.-ú és a 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége alkotja.



## 1.1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület telkei a Kármel Pütkösi Gyülekezet tulajdonában vannak, míg a területrendezési terveknek való megfelelés okán a településrendezési változással érintett 1558 hrsz.-ú kivett árok Pécel Önkormányzat tulajdonában van. A fejlesztési terület feltárását biztosító Pesti út országos közút állami tulajdonban van.

A fejlesztési terület telkeinek belterületi földrészletei művelésből kivonásra kerültek, a 1562 hrsz.-ú telek kivételével kivett lakóház, udvar megnevezésű építési telkek.

A 1562 hrsz.-ú telek kivett üzlet, műhely és udvar, hátsókerthi folytatásában a 0377/15 és 0377/124 hrsz.-ú telkek, 3-as minőségi osztályú szántó területek találhatóak, ami a valóságban korábban sportterületként (tenisz és focipálya) funkcionált.

A 0377/22, és 0377/125-126 hrsz.-ú telkek mezőgazdasági művelésre nem hasznosított 3-as minőségi osztályú szántó területek.

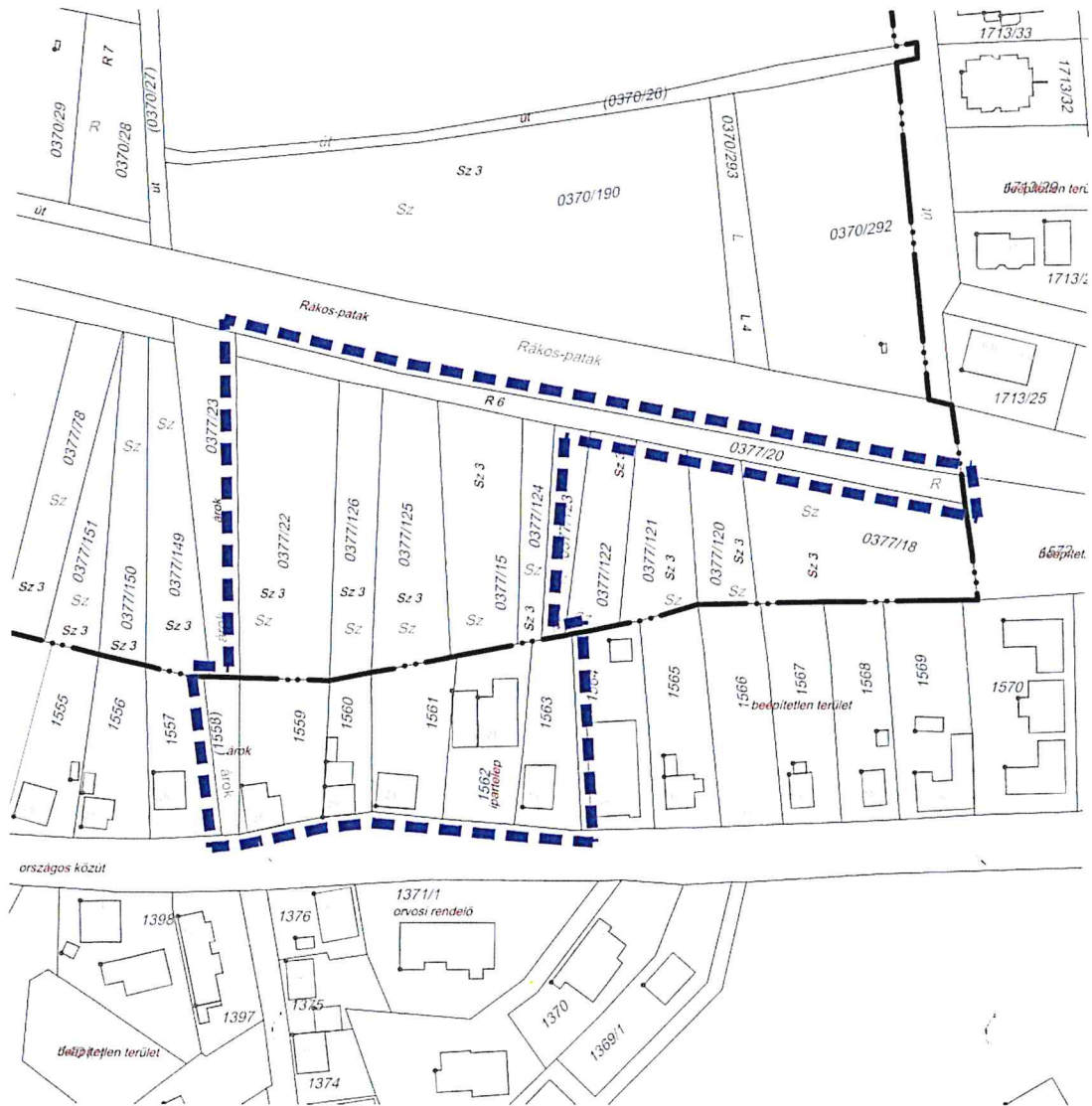
A 0377/20 hrsz.-ú telek a Rákos-patak mellett hosszában elterülő, 5-7 m területi szélességű, főként növényzettel borított, 6-os minőségi osztályú, rét művelési ágú telek. A telek egy kisebb részterületére rálóg az egykori sportpálya területe.

Az alábbi telek alapadatok az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
1558	önkormányzati terület	327,6306 m <sup>2</sup> (0,0327 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi közterület	kivett árok
1559	egyházak és egyesületek területe	977,8693 m <sup>2</sup> (0,0977 ha)	118,6295 m <sup>2</sup> (12,13 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1560	egyházak és egyesületek területe	479,8115 m <sup>2</sup> (0,0479 ha)	141,6431 m <sup>2</sup> (29,52 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1561	egyházak és egyesületek területe	894,8649 m <sup>2</sup> (0,0894 ha)	100,2589 m <sup>2</sup> (11,20 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1562	egyházak és egyesületek területe	972,5715 m <sup>2</sup> (0,0972 ha)	296,5321 m <sup>2</sup> (30,48 %)	belterületi nem közterület	kivett üzlet, műhely, udvar
1563	egyházak és egyesületek területe	764,5869 m <sup>2</sup> (0,0764 ha)	99,8710 m <sup>2</sup> (13,06 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
0377/15	egyházak és egyesületek területe	1400,5818 m <sup>2</sup> (0,1400 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0377/20	egyházak és egyesületek területe	1281,2525 m <sup>2</sup> (0,1281 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	rét (R 6)
0377/22	egyházak és egyesületek területe	2317,6309 m <sup>2</sup> (0,2317 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0377/124	egyházak és egyesületek területe	464,7468 m <sup>2</sup> (0,046 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0377/125	egyházak és egyesületek területe	1375,2872 m <sup>2</sup> (0,1375 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)

Pécel TRE eseti módosítása egy részterületen  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

0377/126	egyházak és egyesületek területe	967,2058 m <sup>2</sup> (0,0967 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
----------	----------------------------------	--	------------------	----------------------------	---------------



	rendezéssel érintett terület határa		alrészlet jele és határa
	földrészlethatár		művelési ág és minőségi osztály, azok határa
	helyrajzi szám		szintvonal
	épület, építmény (házszámmal)		

a rendezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve





Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

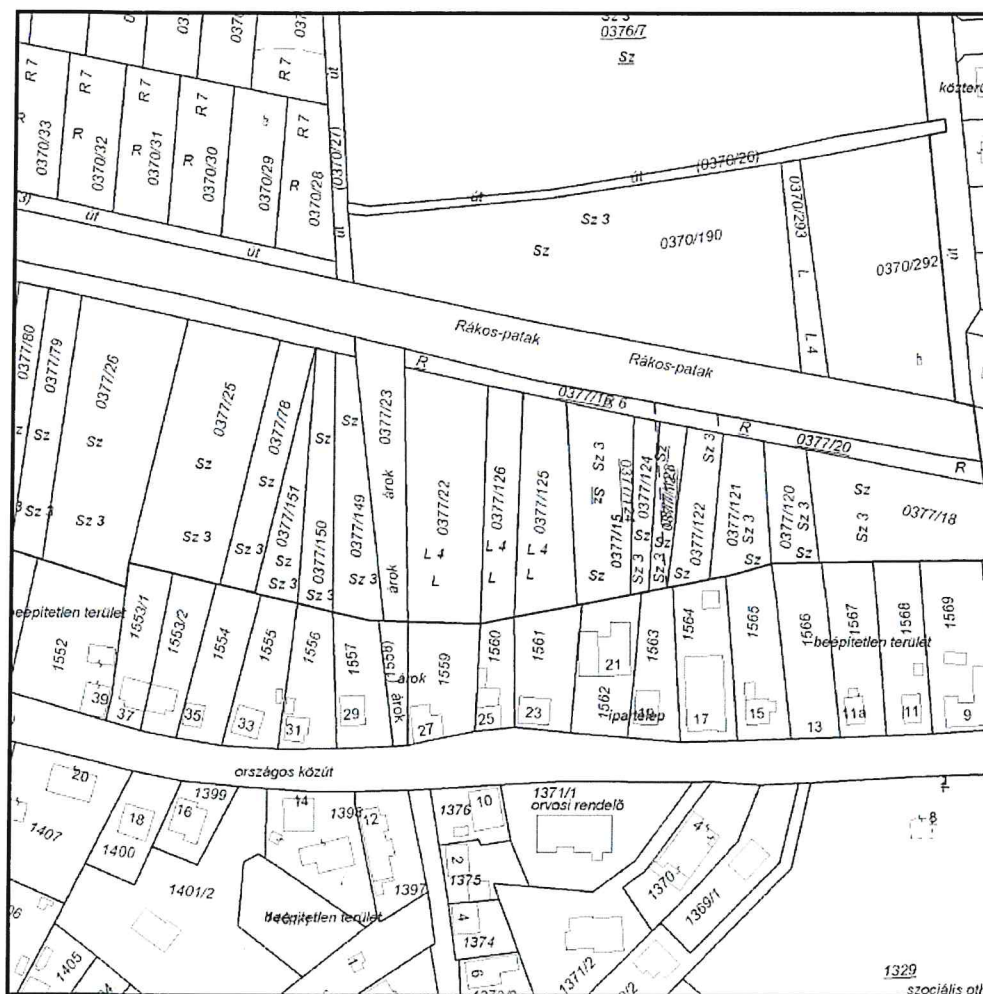
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.19 08:20:52

Helyrajzi szám: PÉCEL külterület 377/126

Megrendelés szám: 1015918/6/2023

Méretarány: 1 : 2000



10

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Az alábbiakban az E-hiteles tulajdoni lapok – teljes másolatán szereplő információk kerülnek bemutatásra:

hrszt.	tulajdon	telekméret	művelési ág (AK)	egyéb szöveges bejegyzés
1558	Pécel Város Önkormányzata	335 m <sup>2</sup>	kivett árok (o)	- 2012.06.11.: 1 m <sup>2</sup> nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0,4 kV-os 3. sz. vezetékrendszer (20749) javára, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

1559	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	959 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar (o)	
1560	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	477 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar (o)	
1561	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	879 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar (o)	
1562	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	948 m <sup>2</sup>	kivett üzlet, műhely, udvar (o)	- 2007.06.13.: épület létesítés tényének feljegyzése
1563	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	750 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar (o)	- 2012.06.11.: 1 m <sup>2</sup> nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0,4 kV-os 3. sz. vezetékrendszer (20749) javára, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
0377/15	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	1401 m <sup>2</sup>	szántó (Sz 3) (3,89)	- 1997.09.30.: kárpótlási területek felmérése - 2007.01.24.: telekhatárrendezés a 0377/125 helyrajzi számmal, 261 m <sup>2</sup> területre vétel jogcímen
0377/20	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	1281 m <sup>2</sup>	rét (R 6) (1,78)	- 1997.09.30.: területváltozás, kárpótlási területek felmérése
0377/22	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	2253 m <sup>2</sup>	legelő (L 4) (0,54)	
0377/124	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	465 m <sup>2</sup>	szántó (Sz 3) (1,29)	- 2001.10.17.: a 0377/21, 0377/72-74 hrsz.-ú ingatlanok összevonásából és megosztásából
0377/125	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	1376 m <sup>2</sup>	legelő (L 4) (0,33)	- 2001.10.17.: a 0377/21, 0377/72-74 hrsz.-ú ingatlanok összevonásából és megosztásából - 2007.01.24.: telekhatárrendezés a 0377/15 helyrajzi számmal
0377/126	Kármel Pütkösdi Gyülekezet	967 m <sup>2</sup>	legelő (L 4) (0,23)	- 2001.10.17.: a 0377/21, 0377/72-74 hrsz.-ú ingatlanok összevonásából és megosztásából

**Fontos megjegyezni, hogy a fentebb feltüntetett adatokkal ellentétben a termőföld végleges más célú hasznosítását a PMKH Gödöllői Járási Hivatala a 0377/15, 03747/20, 0377/123 és 0377/124 hrsz.-ú telkek tekintetében 2019-ben és a PMKH Földhivatalai Főosztály Földhivatali Osztály 6. a 0377/22, 0377/125 és 0377/126 hrsz.-ú telkek tekintetében 2021-ben engedélyezte. (lásd a 2.2. fejezetet)**

### 1.1.2. KÖZLEKEDÉS

#### HELYZETÉRTÉKELÉS

A rendezési terület megközelíthetősége Pécel bel- és külterületének határán, az országos főút besorolású Pesti út északi oldalán fekszik. A terület jelenleg hasznosítatlan építési telkekből (egykori lakó és gazdasági rendeltetésű telkek) és legelő, szántó, rét művelési ágban lévő telkekből áll, így a terület belső feltárással nem rendelkezik. A terület a korábbi használatának megfelelően belterületen

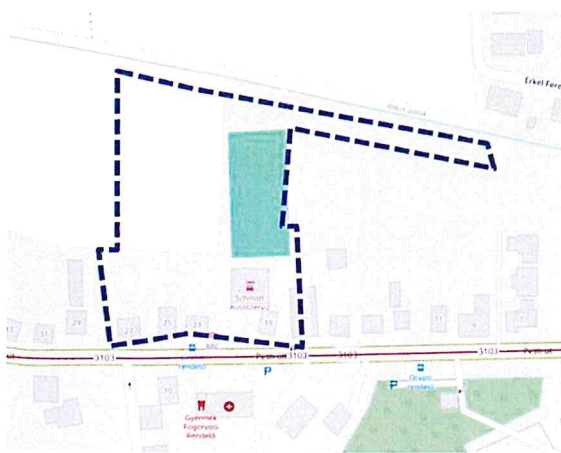




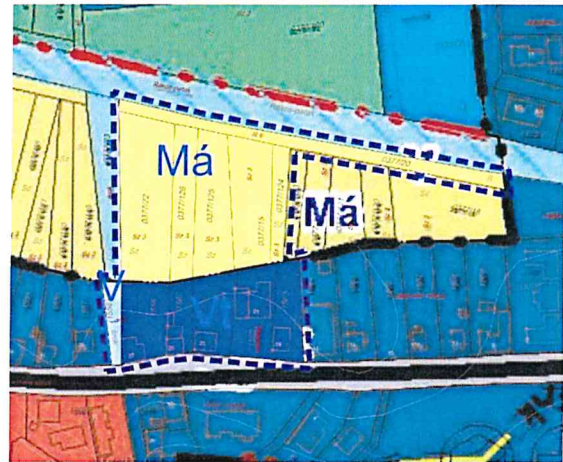


A rendezési terület előtt a Pesti út mindkét oldalán keskeny gyalogjárda van kialakítva.

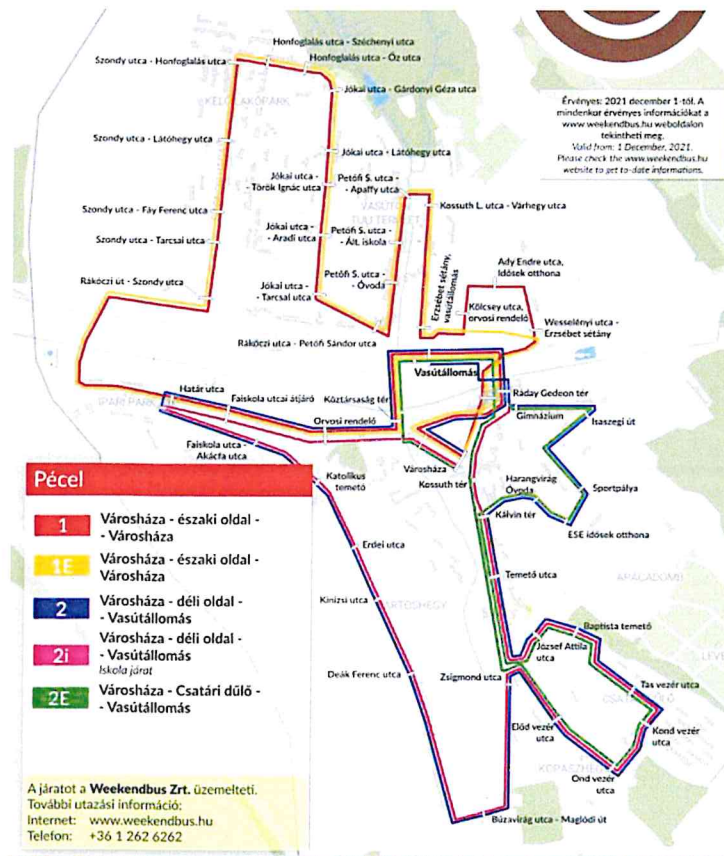
A parkolás a rendezési területen és közvetlen környezetében rendezett, a lakótelkek tekintetében ingatlanon belül történik a járművek elhelyezése, a rendezési területtel szemben található orvosi rendelőhöz pedig önálló parkolóterület került kialakításra annak telkén belül.



közúthálózat (KIRA)



hatályos településszerkezeti terv tervlap részlete



Pécel helyi közlekedési hálózata (www.pecel.hu)

A rendezési terület környezetében található forgalomvonzó létesítmény (orvosi rendelő) okán a 1561 hrsz.-ú telek előtt buszmegálló (megálló neve: Orvosi rendelő) található. A megállóban mind az 1, 1E, 2 és 2i jelű buszjáratok megállnak, mellyel szinte a település belterületének nagy része könnyen megközelíthető.

### 1.1.3. KÖZMŰELLÁTOTTSA G

A kedvező útkapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését biztosította, mellyel párhuzamosan a közműellátás is folyamatosan fejlődött, mára szinte településszintű ellátássá vált.

A legkevésbé a csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, melyre a nyílt árkos rendszer jellemző kül- és belterületen egyaránt. Egyedül a település fontosabb utcáiban építettek ki zárt csapadékelvezető rendszert. Kedvező adottsága a településnek a rajta áthaladó Rákos-patak, mely a csapadékvizek befogadjaként rendelkezésre áll. A KDVI ZIG kezelésében álló patak, valamint a településen található vízfolyások és árkok mederkarbantartására 3-3 m parti sávot kell biztosítani.

Pécel vízellátását a saját kútjai biztosítják, vízelosztó hálózata 5 nyomáson áll. A hálózat kiépítettsége településszintű, a lakásállomány majdnem 100 %-a csatlakozik a hálózatra. A közüzemű vízellátásra 12 közkifolyó áll rendelkezésre.

Pécel a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny vízminőség védelmi területen fekszik, és a saját vízmű kútjainak védelme érdekében is kiemelt feladat volt a szennyvízhálózat és a szennyvíztisztító telep kiépítése. A statisztikai adatok alapján a lakásállomány több mint 90%-a csatlakozik a gravitációs és elválasztott rendszerű csatornahálózatra. 2014-ben befejezésre került a pályázat útján korszerűsített szennyvíztisztító telep, melynek kapacitása 2000 m<sup>3</sup>/nap és a tisztított víz a Rákos-patakba kerül bevezetésre. A 02/274 hrsz-ú ingatlanon található szennyvíztisztító telep kerítésvonalától számítva 300 méter annak védőtávolsága.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a villamos energia és földgáz áll rendelkezésre, azonban a hagyományos energiahordozók használata is számottevő. A villamos energia szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Kft. A Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település transzformátor állomásait. A település közigazgatási területén áthalad az országos jelentőségű Albertirsa-Göd I-II. 400 kV-os távvezeték, valamint a település területét érinti szintén az országos jelentőségű Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezeték. Pécel földgázellátása az NKM Zrt. nagyközép-nyomású vezetékéről biztosított, melyek bázisai a Kőbányai és a Mátyásföldi gázátadó állomások. A fogyasztói igényeknek megfelelő ellátás telkenként elhelyezett nyomásszabályozóval biztosított. A települést az alábbi gázipari létesítmények és azok biztonsági övezetei érintik:

- a Magyar Gáz Tranzit Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő DN 800-as nagynyomású földgázzsállító vezeték és gázipari létesítményei,
- az FGSZ Földgázzsállító Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő úgynevezett Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázzsállító vezeték és gázipari létesítményei,
- a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő:
  - az úgynevezett Barátság I. DN 450-es kőolaj vezeték és gázipari létesítményei,
  - az úgynevezett Barátság II. DN 600-as kőolaj vezeték és gázipari létesítményei
  - és az úgynevezett Tiszaújváros - Százhalombatta DN 200-as termékvezeték és gázipari létesítményei.

A megújuló energiaforrások hasznosítása nem okoznak károsító környezeti hatásokat és a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják. A rendelkezésre állásukat a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok befolyásolják. Ezeket a szempontokat figyelembe véve Pécelen főként a napenergia hasznosítására van lehetőség. Nyilvántartás a napkollektoroktól, naperőmű panelekről nem áll rendelkezésre, de szórányosan láthatók az energiatermelő berendezések.

Az Invitel Zrt. biztosítja a vezetékes elektronikus távközlési ellátást, melyen a településen belül föld feletti elhelyezésű. A vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltatás megfelelő vételi lehetősége a településen biztosított. A honvédség területén adóállomás üzemel, melynek védőtávolsága 1000 méter.



### HELYZETÉRTÉKELÉS

A rendezési területen a beruházás egy ütemben, a fejlesztési terület telkeinek telekcsoport újraosztása után kerül megvalósításra. Az 1 ha (10.615 m<sup>2</sup>) nagyságú fejlesztési területen mintegy 2000 m<sup>2</sup> alapterületű épület létesítése tervezett vegyes rendeltetéssel (közösségi szórakoztató, szolgáltató). A rendezési terület egy része külterületi beépítésre nem szánt mezőgazdasági területbe tartozik, mely terület közvetlenül nem rendelkezik közműbekötéssel. Másik része belterületi beépítésre szánt településközpont vegyes területbe tartozik, melynek érintett telkei önálló közműbekötésekkel rendelkeznek a korábbi használatuknak megfelelően. A területet országos és térségi szintű nyomvonalas közműelem nem érinti.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében a terület közműellátása a meglévő hálózatra való csatlakozással vagy annak bővítésével alakítható ki. A beruházás kapcsán egyelőre csak egy koncepcióterv áll rendelkezésre, ezért a tervezés későbbi szakaszában részletes kapacitászámítás készítése szükséges.






Közműhálózat (E-Közmű)

15

Az alábbiakban a hatályos településrendezési eszközökhöz készült megalapozó vizsgálat közmű szakág térképeinek részletei kerülnek bemutatásra a rendezési terület vonatkozásában:







-  elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna
-  szennyvízátemelő
-  országos vízminőség védelmi terület

vízvezetés (Megalapozó vizsgálat 2019.)








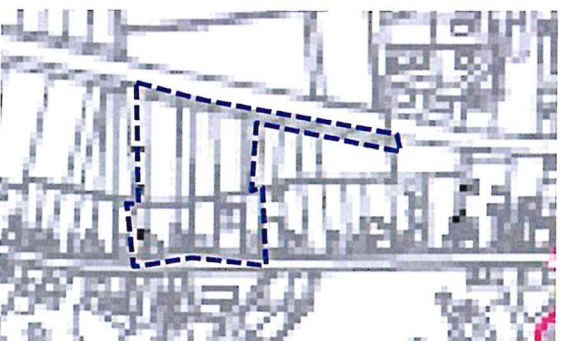
-  települési vízelosztóvezeték (I nyomás zóna)
-  hidrogeológiai A
-  hidrogeológiai B
-  vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval



vízellátás (Megalapozó vizsgálat 2019.)



-  nagynyomású földgázvezeték
-  kismomású földgázvezeték
-  gáznyomáscsökkentő

szénhidrogén ellátás (Megalapozó vizsgálat 2019.)



-  22 kV-os villamosenergia vezeték
-  220,4 kV-os transzformátor

villamosenergia ellátás és elektromos hírközlés  
(Megalapozó vizsgálat 2019.)

16

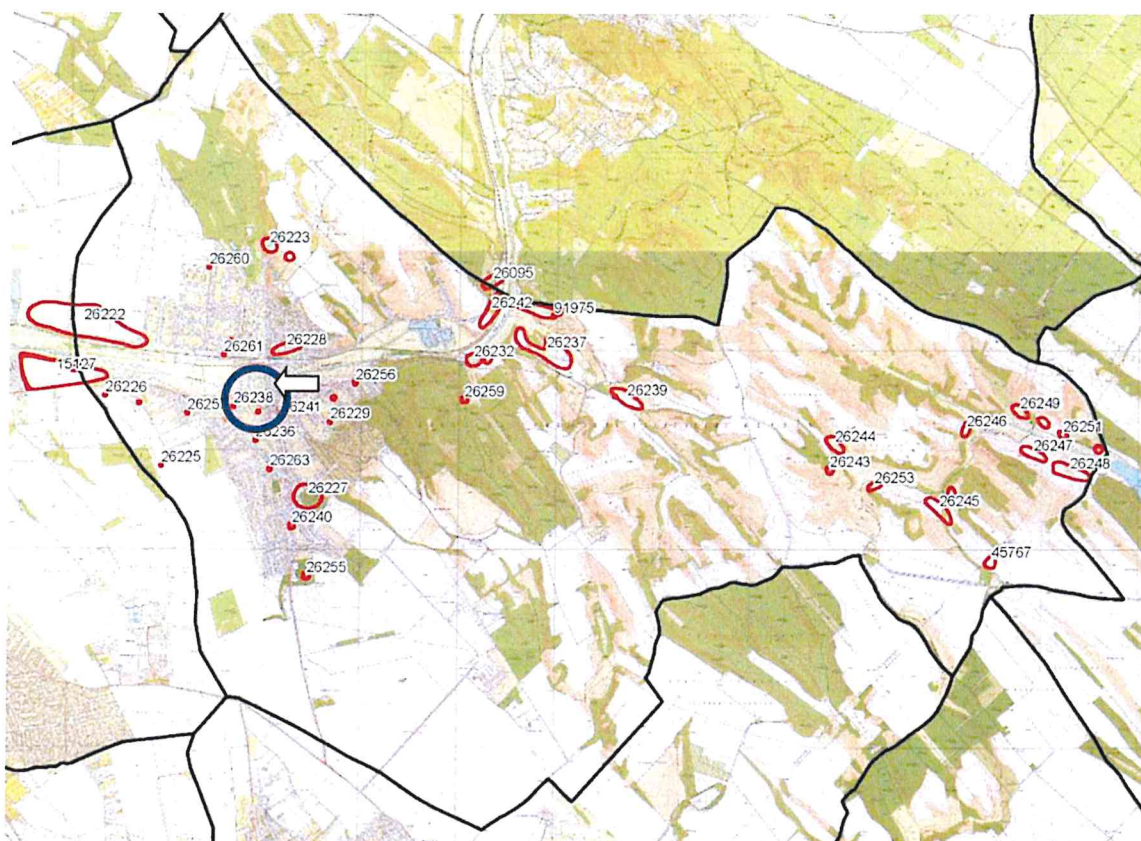
#### 1.1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÉS RÉGÉSZET

A rendezési területen műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található és a rendezési területet alkotó telkek nem tartoznak műemléki környezetbe.

A település helyi egyedi védelem alatt álló elemeit (helyi védelem alatt álló épület, hely védelem alatt álló képzőművészeti alkotás) a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önk. rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. Ezen elemek nem érintik a rendezési terület telkeit.

2021-ben az Önkormányzat megbízásából elkészült Pécel Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a művi és régészeti értékvédelem vonatkozásában az Örökségvédelmi Hatástanulmány (a továbbiakban: ÖHT). Pécel közigazgatási területén belül összesen 46 db nyilvántartott régészeti lelőhely van, melyek többsége a vízfolyások mentén találhatóak. Ezen lelőhelyek a leletbejelentések és gyűjtések, a Magyarország Régészeti Topográfiájának készítése során végzett terepbejárások, valamint az egyes közlekedési és közmű infrastruktúra elemek építését megelőző feltárások során kerültek elő.

**A rendezési terület nem érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel.**



Pécel közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a FÖMI topográfiai térképen (PÉCEL ÖHT 2021)

17

### 1.1.5. KÖRNYEZETVÉDELLEM

Pécel hatályos településrendezési eszközeihez 2019-ben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés.

A település érintett az országos vízminőségvédelmi terület övezetével. A felszíni vizek szempontjából nem érzékeny, azonban felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület. Pécel vízvezetője a települést kelet-nyugati irányban átszelő Rákos-patak, melybe a Csunya-árok és a Lélek-patak folyik. A Rákos-patak vízminőségi paraméterei a 2017-es felmérési adatok alapján több szempontból (ökológiai állapot, biológiai állapot, fizikai-kémiai állapot/potenciál, hidromorfológiai állapot) sem felelt meg. A Településszerkezeti Terv tervlapja feltünteti a felszíni vízvédelmi terület határát.

Levegőterhelés szempontjából a közlekedési eredetű terhelés és a légszennyező pontforrások meghatározóak a településen. A zajterhelés és a légszennyezés elsődleges forrása a 3103 j. országos mellékút (Pesti út, Isaszegi út), 31102 j. összekötő út (Maglódi út). Az Mo autópálya a lakott területektől nyugatra, attól 100-400 méterre húzódik, így annak közlekedésből eredő zavaró hatása nem számottevő. Az OKIR-LAIR adatbázisa alapján (2019-es adatok) üzemelő légszennyező pontforrások kibocsátása sem számottevő:

- MK Autójavító Bt. autófényező műhely – Pesti út 93.
- Stabil Produkt Kft. elektronikai alkatrészgyártó üzem – Pesti út 78.
- Triton Elektronikai Kft. – híradástechnikai üzem – Határ út 3.
- Enmech Hungary Bt. – alkatrészgyár – Határ út 3.

A termódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti



vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2021. évben a település teljes közigazgatási területére környezeti értékelés készült,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése 6-os minőségi osztályú rét, 4-es minőségi osztályú legelő és 3-as minőségi osztályú szántó művelési ágú területen történik (Fontos megjegyezni, hogy a fentebb feltüntetett adatokkal ellentétben a termőföld végleges más célú hasznosítását a PMKH Gödöllői Járási Hivatala a 0377/15, 03747/20, 0377/123 és 0377/124 hrsz.-ú telkek tekintetében 2019-ben és a PMKH Földhivatalai Főosztály Földhivatali Osztály 6. a 0377/22, 0377/125 és 0377/126 hrsz.-ú telkek tekintetében 2021-ben engedélyezte. (lásd a 2.2. fejezetet)),
- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik,
- a területrendezési követelmények okán zöldterület és erdőterület kerül kijelölésre a rendezési területen belül.

### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

A rendezési terület érintett az országos vízminőségvédelmi terület övezetével. A rendezési terület környezetében, a környezetre negatív hatást gyakorló nyomvonalas elem a Pesti út.

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása fejezetben megállapításra került, hogy a településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTrT, BATrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseikhez. A tervezett területfelhasználás változtatások összhangban vannak a területi tervekben meghatározott követelményekkel.

18

### **1.1.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER**

Pécel település a Gödöllői-dombság és a Pesti síkság találkozásánál fekszik, mely közel 45 km<sup>2</sup>-es települési közigazgatási terület felszínére az erdőterületek és mezőgazdasági területek mozaikszerű megjelenése jellemző. Ez a vidék átmenetet képez az Alföld és az Északi-középhegység között. A domborzati adottságokhoz igazodva a beépült és a fejlesztési területek (beépítésre szánt területek) a település nyugati, főként a Pesti-síksághoz tartozó területei.

- A település táji-természeti értékekben gazdag, a település területének majdnem fele része a Gödöllői Tájvédelmi Körzetnek, mely az országos tájképvédelmi övezetben fekszik. Pécel külterületének túlnyomó része az országos ökológiai hálózat részét képezi, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési terület is került kijelölésre a település területén.

A várost ketté szelő, Ny-K-i irányú Rákos-patak a Gödöllői-dombság egyik legjelentősebb vízfolyása. É-D-i irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át a települést. A terület forrásainak, patakjainak vízhozama folyamatosan csökken, melynek ellensúlyozására élőhely rekonstrukciós programok indulnak.

A Rákos-patak és a vele párhuzamosan haladó vasútvonal erős településszerkezeti elválasztó szereppel bír. A kedvező közlekedési kapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését, és ezzel együtt a beépítésre szánt területek növekedését vonja maga után. A lankásabb területek mezőgazdasági hasznosításúak, míg a művelésre kevésbé alkalmas magaslatokat erdők borítják. A település területének körülbelül 15%-a erdőszült terület, ami országos viszonylatban átlag alatti érték. Az Mo gyorsforgalmi út közelségében ipari park került kialakításra.

**A rendezéssel érintett területet táj- és természetvédelmi elemek nem érintik.**

A Településszerkezeti Terv tervlapja feltünteti a táj- és természetvédelmi elemeket:



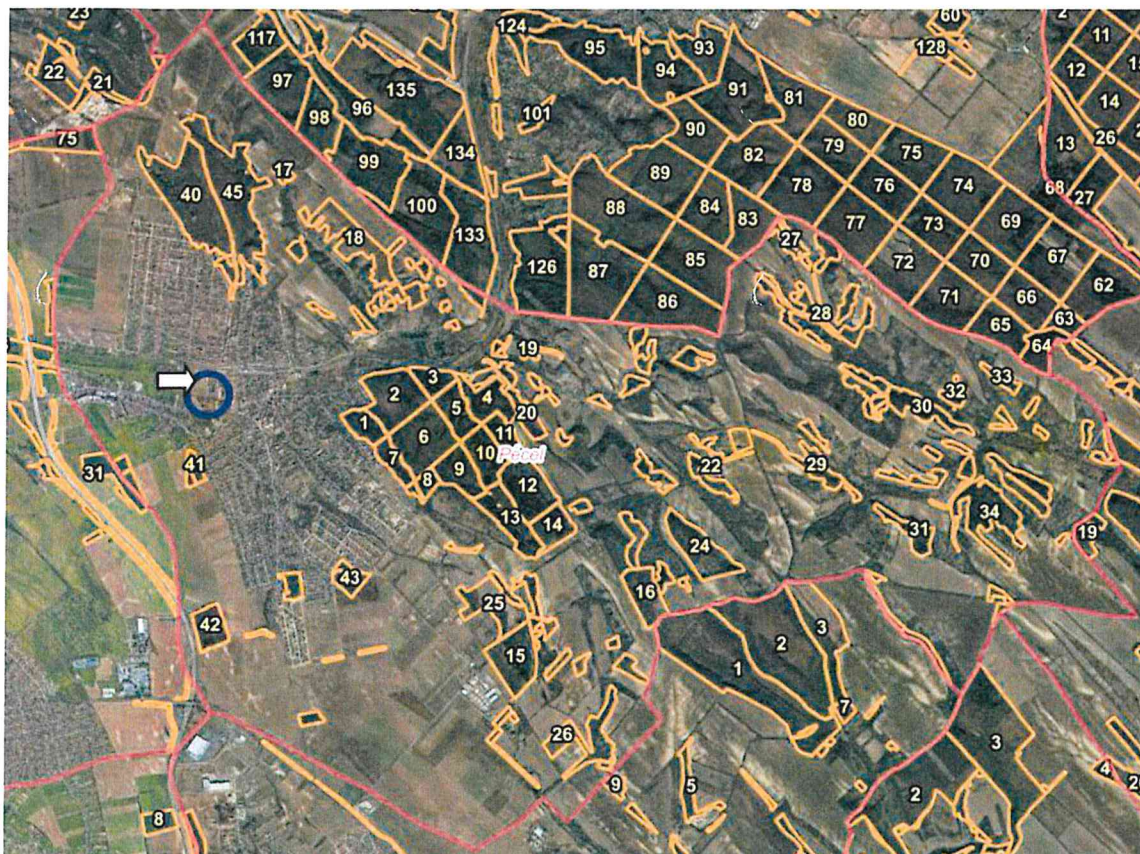
- Natura 2000 terület: HUD120023 azonosító számú, Gödöllői-dombság elnevezésű különleges természetmegőrzési terület;
- tájvédelmi körzet és fokozottan védett tájvédelmi körzet: 11.478,36 ha területnagyságú Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet (egy része fokozottan védett),
- tájképvédelmi terület,
- országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója, pufferterülete,
- ex lege védett láp és földvár: Várhegy, (Megjegyzés: az ex lege védett láp az OKIR-ban nem található),
- helyi jelentőségű védett természeti terület: 23,08 ha területi nagyságú Péceli Száraz-hegy (nem fokozottan védett).

### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

A rendezési terület bel- és külterületen helyezkedik el, a település Déli-városrészén, a Pesti út és a Rákos-patak közötti területen. A 0377/15, 0377/124 hrsz.-ú 3-as minőségi osztályú szántó, a 0377/22, 0377/125-126 hrsz.-ú 4-es minőségi osztályú legelő és a 0377/20 hrsz.-ú 6-os minőségi osztályú rét területek mellett a művelésből kivett beépített területek, valamint árok található a rendezési területen belül. A művelési ágban lévő telkek mind általános mezőgazdasági terület területfelhasználású területek, melyek a Rákos-patak és a beépítésre szánt településközpont vegyes terület területfelhasználású területekkel egy tömbben található. A rendezési terület jelenleg használaton kívüli, alulhasznosított terület, mely rendezetlen képet mutat, negatív hatást gyakorolva a fő közlekedési Pesti út északi oldalának utcaképre.

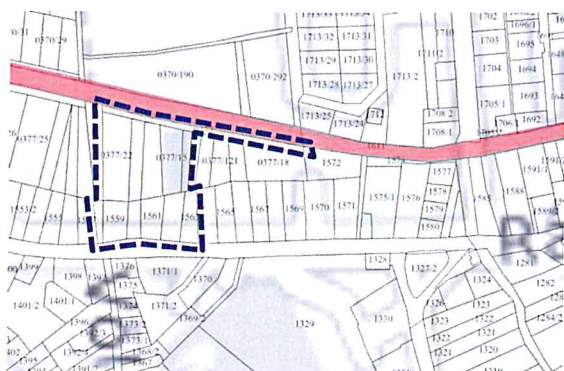
A rendezési terület telkein Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület nem található.

19



Erdőtagok (NÉBIH Erdőterkép)





országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe a  
rendezési terület lehatárolásával (OKIR RIR)

A rendezési terület melletti Rákos-patak az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része, ezen felül a teljes rendezési terület az országos tájképvédelmi terület övezetében és az országos vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

### **BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENLEG SZINTEN TARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

*„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet“.*

A Tr. 18.§ (1)e szerint az 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településrendezési eszközök módosítása során szükséges az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggésben a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni:

*„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési eszközök készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*  
*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és*  
*b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.*

*(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.“*

**A rendezési területen belül területelhasználás váltással új beépítésre szánt terület kijelölése történik 1 hektár területi nagyságot meg nem haladó területen, így a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét biztosítani nem szükséges.**

## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS MEGALAPOZÁSÁRA KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS KONCEPCIÓTERV

Pécel bel- és külterület 1559-1563, 0377/15, 0377/22 és 0377/124-126 hrsz-ú ingatlanok vegyes rendeltetésű fejlesztésével kapcsolatban kérelem került benyújtásra a Képviselő-testület felé, melynek megvalósítását az Önkormányzat már a 114/2020. (IV. 30.) sz. határozatával támogatta. Ezen támogatói döntés alapján 2023. novemberére elkészült a fejlesztés vonatkozásában a településrendezési eszközök módosításának megalapozására a fejlesztési terület Telepítési Tanulmányterve. A terv készítői Makkai Krisztina településtervező (TT/01-4921), Mándi József zöldfelület és környezetrendező (TT/T, TK, TR 01-5149), Rhorer Ádám közlekedéstervező (Tkö 01-3157), Hanczár Emőke közműtervező (TE, TH, TV 01-2418) és Bíró Attila közműtervező (TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T).

Az alábbi fejezetben a Telepítési Tanulmányterv (a továbbiakban: TTT) releváns tartalma szürke aláfestéssel kerül beidézésre a következő alfejezetekben, továbbá bemutatásra kerül a fejlesztési terület tervezett telekalakítása és a TTT – t követően készült koncepcióterv.

### 2.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV FŐBB ELEMEI

#### „1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv tárgyát a Pécel Város 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz-ú. terület településközpont vegyes fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszközök módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a Kármel Pünkösdi Gyülekezet, mint a terület tulajdonosai megbízásából, a 2023. márciusában kötött tervezési szerződés alapján állítottuk össze, mely a 2020 évben készült tanulmány hatályos jogszabályok alapján átdolgozott verziót tartalmazza.

21

#### 2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA

A jelenlegi mezőgazdasági övezeti (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz. és településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) övezeti besorolású területen a vegyes funkciók (környezetre jelentős hatást nem gyakorló közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek) melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél.

A gyülekezet terve, hogy a fejlesztési területen egy épülettömbben kíván megvalósítani egy 500-600 főt befogadó közösségi teret, mely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmasak. Továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció is megjelenik.

Mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér is a tervek között szerepel. Ezen funkciók és építmények megvalósítása telekegyesítéssel egyetlen telken tervezett.

Ezen belül vizsgálendő:

- vizsgálendő a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve
- vizsgálendő a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén.
- vizsgálendók a településrendezési és környezeti adottságok és igények

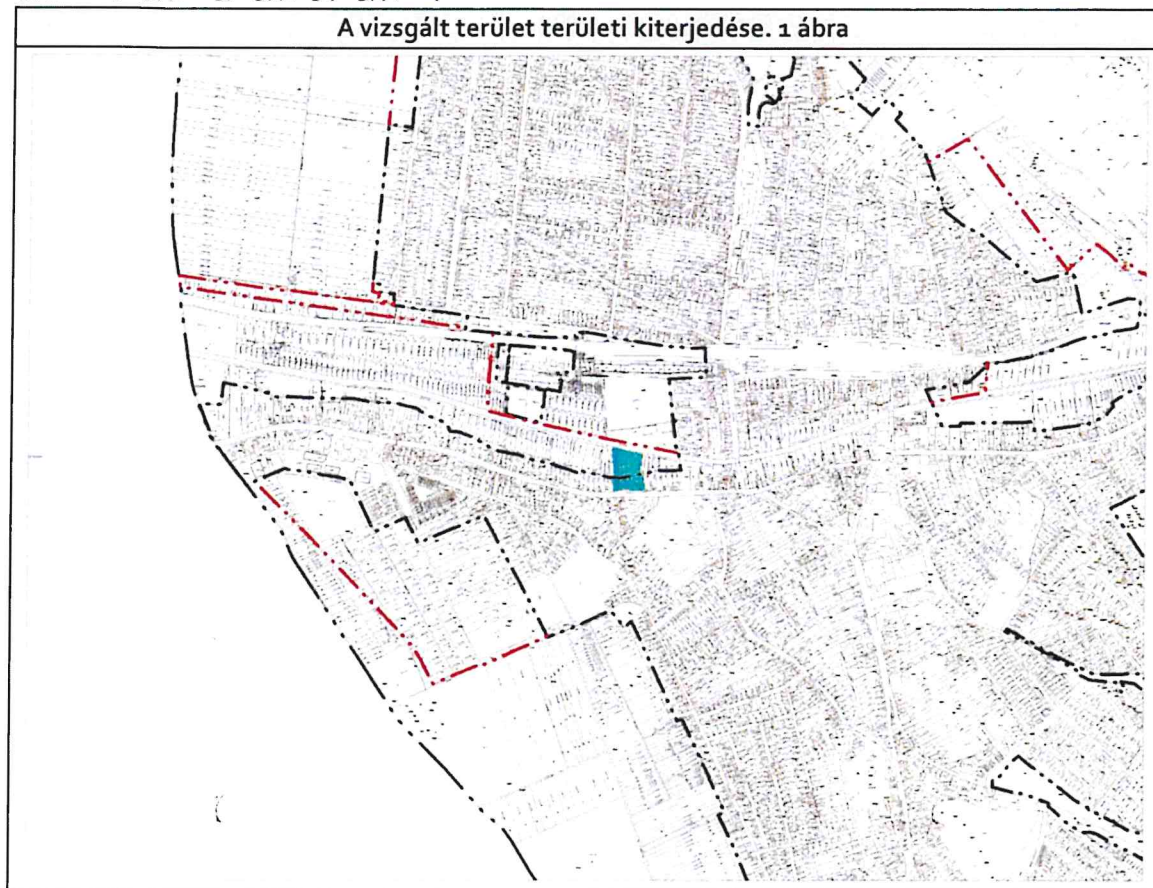
A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.



Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.-ú Vt-O/3 övezeti besorolású területen ma is biztosítják a fejlesztési elképzeléseket, funkciókat, de a területi kiterjedésük és az építési paraméterek módosításra szorulnak.

A 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz. telkek egyesítésével a tervezett funkciók megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja a területet.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz. területre vonatkozóan.



22

### 3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

(...)

### 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK

(...)

### 5. BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV

Az építési paraméterek kialakításához készített vázlat terv a nagyságrendek és arányok érzékeltetése céljából. A területen belüli épület és egyéb funkciók helye az övezeti előírásnak megfelelően a településképi irányelvek alapján változtatható. Javasolt főépítési konzultáció segítségével alakítható. (Lásd: 4. melléklet: tervezett vázlat terv).

Telekterület:	10615 m <sup>2</sup> 4090 m <sup>2</sup> már Vt övezetbe tartozó területrész
---------------	---

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

	6525 m <sup>2</sup> Má övezetbe tartozó telekrész
Telekhatárrendezés után kialakuló 2 db telek:	327 m <sup>2</sup> es közkert terület 6525+3763 m <sup>2</sup> = 10288 m <sup>2</sup> es Vt településközpont vegyes terület

## 6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE

### Közúti közlekedés

(...)

Javaslat: A terület megközelítését biztosító Pesti út 2x1 sávós keresztmetszete a kötöttségek miatt nem változik. A beépítés közúti kapcsolatát elsődlegesen a telek nyugati határánál javasoljuk kialakítani. A terület északi határán a térségben tervezett hosszútávú fejlesztések megközelítésére közút kialakítása javasolt a Rákos patak déli oldalán, mely fejlesztést a jelen tervezés során a településrendezési munkarészben javasolt telek be nem építhető telekrészeként javasolt meghatározni. A javasolt 2x1 sávós kiszolgáló út közterületi szélessége (kerékpárutat is figyelembe véve) 14 m.

### Közösségi közlekedés

(...)

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

(...)

A Rákos patak mentén országos jelentőségű kerékpáros útvonal kialakítása szerepel a magasabb szintű tervekben, ennek megvalósítása a terület északi határán javasolt közterületen biztosítható.

A Pesti út menti gyalogos járda kiépítése szükséges 2 m szélességben.

23

### Parkolás

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

A területen elhelyezendő funkciók parkolási igényét a legnagyobb látogatottságú 5-600 férőhelyes rendezvényterem határozza meg. Ehhez OTÉK szerinti max. 120 férőhelyes parkoló létesítendő. Az egyéb funkciók részben eltérő időben igényelnek parkolót (óvoda), részben a közösségi funkciókhoz kapcsolódnak (vendéglátás) így külön parkolói igényük nincs.

Az OTÉK (253/1997. számú Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) részletesen szabályozza az egyes közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységekhez építendő parkolóhelyek számát, a település mérete és a vonzott forgalom függvényében.

### OTÉK SZERINT SZÜKSÉGES SZEMÉLYAUTÓ PARKOLÓMENNYISÉG

rendeltetés	számítás alapján	minimális parkolómennyiség	számítás módja	busz Parkoló
vendéglátás	fogyasztó tér területe (terasszal, kerthelyiséggel)	minden megkezdett nettó 5 m <sup>2</sup> után 1 db	nettó m <sup>2</sup> /5	minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell
kulturális, szórakoztató intézmény (színház, mozi, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté)	férőhelyek száma	minden megkezdett 5 férőhelye után 1 db	férőhely/5	
bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési,	rendeltetési egység területe	foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének	nettó m <sup>2</sup> /20	



oktatási önálló rendeltetési egység		minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> - e után		
jelentős zöldfelületű közösségi funkció (állatkert, növénykert, temető, park)	rendeltetési egység területe	minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> után 1 db	terület m <sup>2</sup> /500	

### **Közművesítési adottságok, javaslat:**

#### **Közműellátás és elektronikus hírközlés**

Pécel város belterületén a Pesti út 19-27 és a Rákos patak közötti telkek összevonásával közösségi és szolgáltató funkciójú beépítést terveznek. A telkek nagyobb (6525 m<sup>2</sup>) része jelenleg mezőgazdasági övezetbe tartozik, míg a kisebb (4090 m<sup>2</sup>) része településközpont vegyes övezetben van. A telkek tervezett hasznosításához egységesen településközpont vegyes övezetben kell lennie a területnek, amihez a város településrendezési eszközeit is módosítani szükséges.

A tervezett funkciók a teljes közműellátás biztosítását igénylik.

Az érintett területet közműnyomvonal nem érinti, csak a telkeken található épületek közműbekötései vannak. A vizsgált területet érinti a vízbázisvédelmi védőterület, így a keletkező csapadékvíz kezelése figyelmet igényel.

#### **A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése**

A már jelenleg is beépítésre szánt területen a teljes közműellátás biztosított. A tervezett funkciók megvalósulása esetén, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	szennyvíz	villamos energia	termikus igény
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW
5	4	115	125

A várható igények a városi közműhálózatokról várhatóan biztosíthatóak lesznek, bár az igényelt kapacitásokra esetleg közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti. Fontos megjegyezni, hogy az érintett telkek jelenleg is rendelkeznek bizonyos mértékű közműkontingensekkel, amit – az adásvételi szerződésben rögzítettség esetén – az új telkek is megörökölt, így a közműfejlesztési hozzájárulás volumenét csökkenteni lehet vele.

A 2010/31/EU irányelv szerint 2020. december 31-ét követően csak közel nulla energiaigényű épület építhető. Közintézmények esetében a fenti dátumot 2018. december 31-i véghatáridőben jelölték meg. Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján közintézmények esetében 2019. január 1-jétől, egyéb épületek esetében pedig 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének.

Ez alapján a jelenleg tervezett épület energiaellátásában is hasznosítani kell a megújuló energiaforrásokat. A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap vagy a föld energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével. A megújuló energiahordozóval az energiatermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált energia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de a jogszabályokban előírt időszakon belül teljesíteni kell a megújuló energia részarányt, hogy a kormányrendeletnek megfeleljen az épület.

### **Vízellátás**

A telkek a DPMV Zrt által üzemeltetett közüzemű vízhozálathoz már kapcsolódik a meglévő épületek bekötéseinek keresztül. Mivel egy telken általában csak egy bekötést szeretnének a szolgáltatók fenntartani, ezért az egyik meglévő bekötés esetleges felbővítését érdemes megfontolni az új épület ellátása céljából. Az előzetesen becsült vízigény várhatóan biztosítható lesz a települési közhálózatról. A DPMV 2022 májusában előzetesen nyilatkozott a fenti víz és szennyvízigény biztosítására, valamint hogy a szakembereink által számított 2700 l/perc tűzvíz szolgáltatás rendelkezésre áll.

(lásd: 3.mellékletben)

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani. Ez már az épületgépészet szintjén megoldandó feladat.

### **Szennyvízelvezetés**

A területen elválasztott csatornahálózat üzemel. A telkek meglévő szennyvízcsatlakozásai közül is az egyiket célszerű meghagyni az új épület számára.

### **Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés**

A fejlesztési terület csapadékvizei eddig is főként a terület északi határánál haladó Rákos patakba jutottak, ami várhatóan a továbbiakban is fenntartható, de a terület burkoltsági arányának jelentős növekedése folytán záportározó elhelyezésére mindenképpen szükség lesz.

A csapadékvizek továbbszállítására korlátozott a lehetőség, így a helyi víz visszatartásra, telken belüli műszaki megoldás alkalmazására fokozottabb figyelmet kell majd fordítani.

### **Villamosenergia ellátás**

A prognosztizált igény a közterületi kiefeszültségű hálózatról esetleg biztosítható lesz, bár nem zárható ki a hálózatbővítés szükségessége, külön tekintettel arra, hogy a kötelező megújuló energiahasznosítás is valószínűleg valamennyi villamosenergia igénnyel jár.

### **Gázellátás**

A meglévő épületek földgázbekötései közül az egyik várhatóan használható lesz esetleges felbővítést követően az új épület ellátásához. Az MVM nyilatkozata a 3. mellékletben található. A gázellátás megvalósítható, de a leágazás kapacitása nem elegendő, melynek fejlesztési költsége a gázigénylő terheli.

### **Elektronikus hírközlés**

#### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

A település vezetékes távközlési ellátását az Invitel Zrt biztosítja.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

A meglévő épületegyüttest ellátó hírközlési kábelek a tervezett új könyvtár alatt üzemelnek, a kábelek áthelyezésének a szükségességét a továbbtervezés során kell megvizsgálni. Szintén a tervezett könyvtár épülete alatt halad jelenleg a városi távhőhálózat jelzőkábele, aminek az áthelyezése várhatóan szükséges lesz közterületre.

#### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik.









## 7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

### Környezeti terhelés vizsgálata:

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

A terület környezetében a közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés Pécel belterületének egyéb más Pesti út melletti területeihez hasonló, időnként zavaró hatású, de nem jelentős mértékű.

A tervezett vegyes terület fejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom minimális mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén nem várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk.

### Zöldfelületi -természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a területen. A Rákos-patak és a Pesti út melletti beépített területek közé ékelődő sportpálya és parkoló hasznosítású területre mezőgazdasági művelés volt bejegyezve. A Járási Földhivatal a kivett sportpálya és parkoló végleges más célú hasznosításra vonatkozó határozatot kiadta.

A területen értékes, védendő tájképi adottság nem emelhető ki.

A tervezett vegyes funkciók fejlesztésével a telephelyen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.



### Biológiai aktivitásérték kompenzáció:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet jelöl ki, de nem éri el az 1 ha-t, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

„9. A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Az ismert utolsó Kormányrendelet változás a feni szabályit kiterjesztette azon településekre is, ahol még nem készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerinti új településterv. A 2023. január 27.-én hatályba lépett változás a 78.§ (5) b) pontja alapján alkalmazható a fejlesztési területre is. Megjegyezzük azonban, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a lakó és településközpont vegyes fejlesztési területek kijelölése esetén minden esetben előírja a fejlesztési terület 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölését.

## 8. ÖRÖKSÉGVAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

### Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület egyedi kijelölésű országos vagy helyi szintű védettség nem érinti.

A Natura2000 védett területek és az országos ökológia hálózat övezetei szintén nem érintik, de a Rákos patak az ökológiai hálózat, ökológiai folyosó része.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a vízminőség védelmi terület övezetével érintett.

A Vízminőség-védelmi területek kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek, melyeken a HÉSZ előírásaiban kell egyedi szabályokat megállapítani.

Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

A vizsgált terület településszerkezeti elhelyezkedése megfelel a BATrT 38.§ (1)a bek. illeszkedési előírásának.

## 9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN

(...)

Az elkészült TTT óta a magasabb rendű jogszabályok módosultak, ezért a TTT 10. és 11. fejezete nem kerül bemutatásra. A 10. fejezet 2024. május 3-ával kiegészítésre került az alábbiak szerint:

### 10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSMÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA) TT KIEGÉSZÍTÉS 2024.05.03.

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület jelentős részét a Vt településközpont vegyes területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek új övezeti előírást igényelnek, melynek elnevezése a folyó felülvizsgálat övezeti jeleit figyelembe véve Vt-SZ/6 jelű övezetként javasolt.

A Fejlesztő a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124.hrsz-ú területeket egy telekké össze kívánja vonni és a hatályos településrendezési eszközökben Vt településközpont vegyes övezetbe kívánja soroltatni.

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 1631,25 m<sup>2</sup>), zöldterületet és vagy erdőterületet – kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.

Továbbá a fejlesztési területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. Tervezői javaslatunk szerint vagy a fejlesztési területen belül szükséges kijelölni a Zkk közkert területet a fejlesztő által is támogatott Pesti úthoz kapcsolódóan a zöldterület (közkert) közterületi kapcsolatának biztosítása miatt 327 m<sup>2</sup>-en.

A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása javasolt.

További módosítási javaslat a BATrT-nek való megfelelés érdekében, további módosítási javaslat:

- a 1558 hrsz-ú kivett árok vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m<sup>2</sup>) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása, és

- a 0377/20 hrsz-ú telek (1281 m<sup>2</sup>) terület egy részének Mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közzóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása.

Javasolt az új Vt-övezet területén a telekösszevonásra vonatkozó egyedi szabályozás bevezetése a telekegyesítés kivitelezhetősége érdekében.

Az építési hely meghatározásához építési hely feltüntetése javasolt, ahol az előkert 10 méter, az oldalkert 5 méter és a hátsókert 15 méter.

Telek be nem építhető része jelölés javasolt a patak határától 20 méter szélességben.

A telekegyesítés biztosítása érdekében a Vt-SZ/6 építési övezet területére az alábbi kiegészítő előírást javasoljuk beépíteni a Hész-be:

„43.§

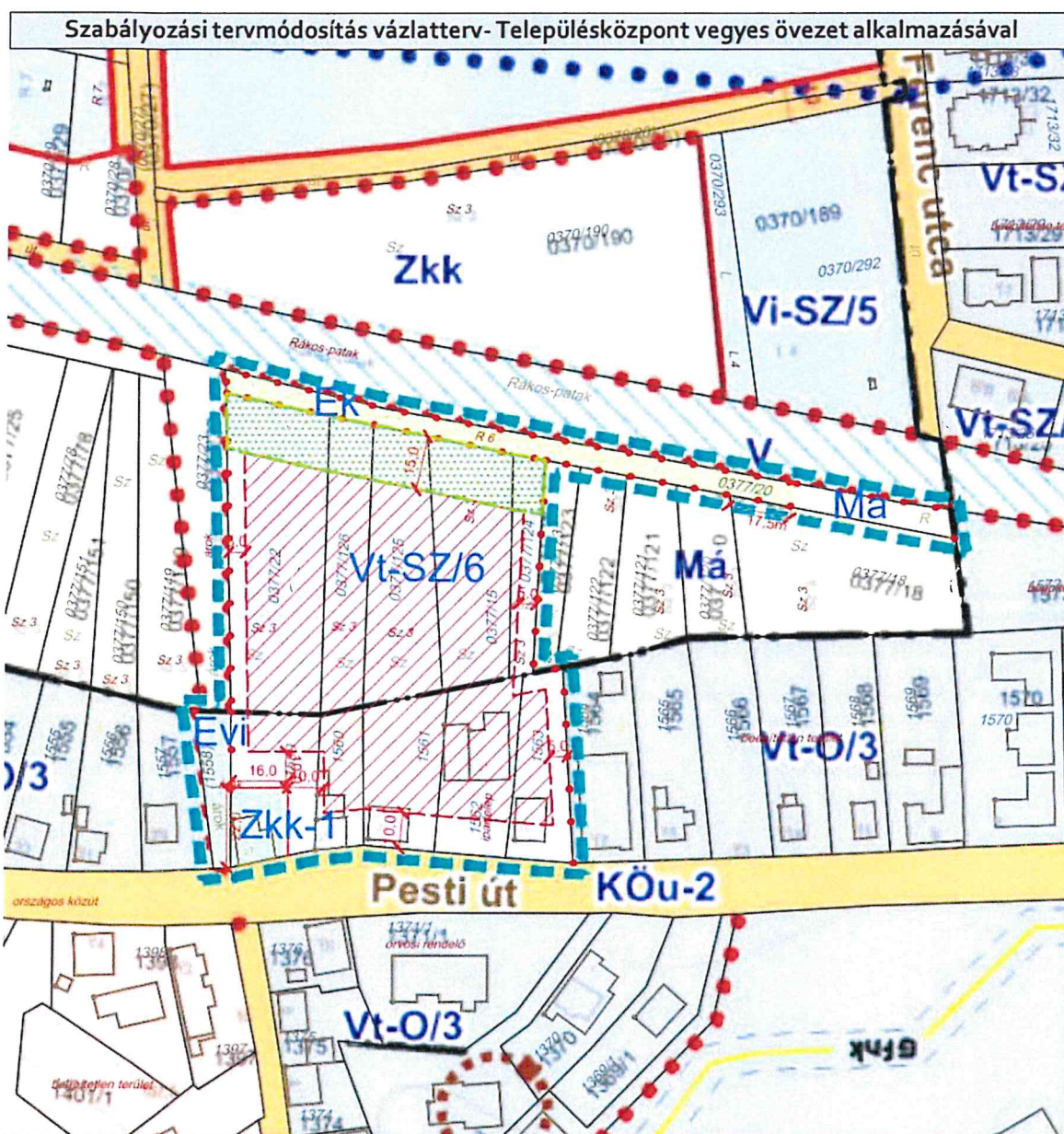


(5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.

(6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m<sup>2</sup> telekterületig vonhatók össze."

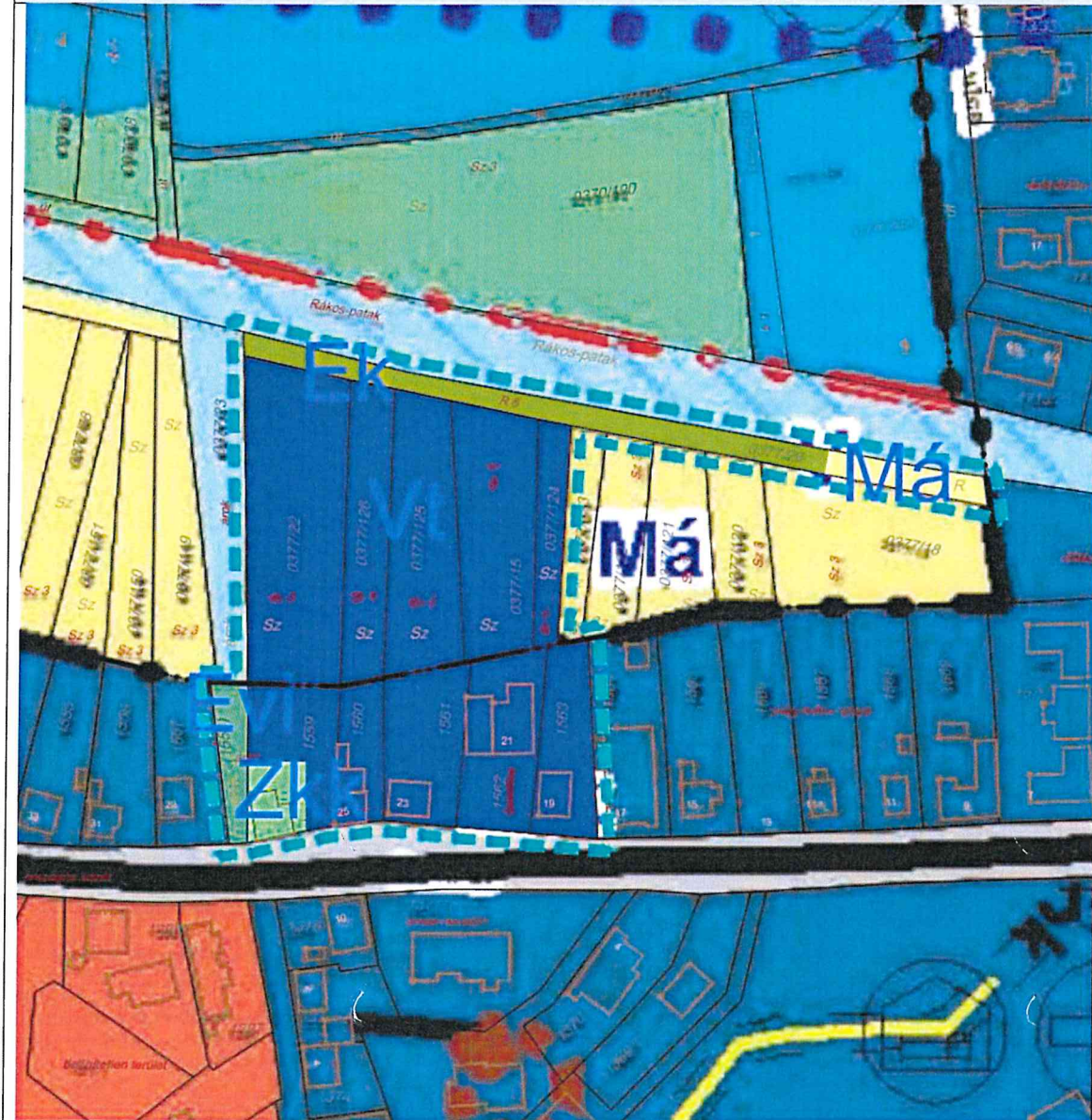
Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek

1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
7.	Vt-SZ/6	2000	---	Szabadon-álló	40	30	15	10,0	2,4





Településszerkezeti tervmódosítás vázlatterv- Településközpont vegyes funkció alkalmazásával



31

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

A változás iránya	sor- szám	Hrsz helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/1	0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124	6525	Má mezőgazdasági ter- ület	Vt településközpont vegyes terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/3	1559, 1560, valamint a 1561, 1562, 1563 részterülete	3763	Vt település- központ vegyes terület	nem módosul

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

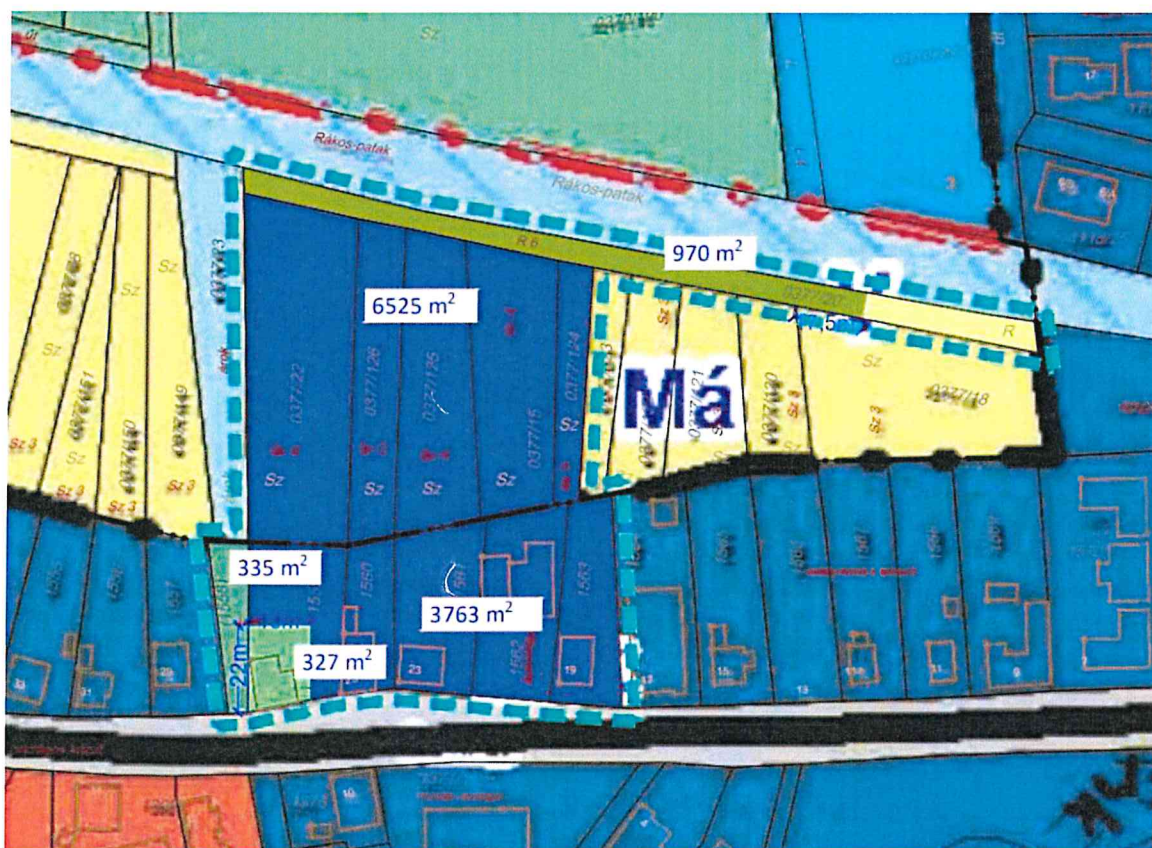


3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/2	1559 részterülete	327	Vt település-központ vegyes terület	Zkk közkert terület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/4	1558	335	V vízgazdálkodási terület	Evi vízgazdálkodási célú erdőterület
	1/5	0377/20 részterülete	969	Má általános mezőgazdasági terület	Ek közjóléti erdőterület
5. Mindösszesen:			1,1919 ha		

Telekterület összesen: 10.615 m<sup>2</sup>, tulajdoni lapok szerint:10.474 m<sup>2</sup>

Közkert céljára 327 m<sup>2</sup> a Pesti útmentén

Településközpont terület összesen:10.288 m<sup>2</sup>”



32

A Trtv. 11. § b) pont alapján mezőgazdasági térség területén településközponti vegyes területfelhasználást nem lehet kijelölni, így a TTT-ben meghatározott tervezési koncepcióan rögzített területfelhasználás változására tett szabályozási koncepciót a tervezés során módosítani szükséges.

## 2.2. TERMŐFÖLD VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSA

A TTT 1. melléklete tartalmazza (lásd a 6. mellékletet) a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal 2019. november 6-án kiadott 10.327-4/2019 ügyiratszámú határozatát, miszerint a hatóság engedélyezi Pécel város külterületén a 0377/15, 03747/20, 0377/123 és 0377/124 hrsz.-ú telkek (összesen: 2518 m<sup>2</sup>) 3-as minőségi osztályú szántó és 6-os minőségi osztályú rét művelési águ ingatlanok végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára.

Továbbá a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalai Főosztály Földhivatali Osztály 6. 2021. július 19-én kiadott 15301-3/2021 ügyiratszámú határozatát, miszerint engedélyezi Pécel város külterületén a 0377/22, 0377/125 és 0377/126 hrsz.-ú telkek összesen 4596 m<sup>2</sup>, 4-es minőségi osztályú legelő művelési águ termőföld végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítás céljára.

## 2.3. KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓI NYILATKOZAT

A TTT 3. melléklete tartalmazza az ELMŰ Hálózati Kft., az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. és a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. előzetes tájékoztatóit, nyilatkozatait.

Az ELMŰ Hálózati Kft. a tervezett telekalakítás vázrajza és az energiaigény esetén szükséges dokumentumok kitöltése hiányában a műszaki-gazdasági tájékoztatót nem tudja megadni.

Az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. előzetes tájékoztatását, miszerint az érintett lakóingatlanok összevonása során jelentkező gázigény biztosíthatóságát hidraulikailag megvizsgálták és az igényelt 11 m<sup>3</sup>/h-s gázmennyiség kisnyomású rendszerről történő ellátása megvalósítható, azonban az ingatlanokat ellátó dn 32 PE elosztói leágazások kapacitása ehhez nem elegendő. A gázellátáshoz az egyik dn 32 PE leágazóvezeték felbővítése szükséges dn 63 PE átmérőre.

A Víziközmű-szolgáltató előzetes nyilatkozata szerint, az igényelt Pécel, Pesti út 19. 1563 hrsz. alatti ingatlan víziközmű szolgáltatást az igénybejelentő részére:

- igényelt ivóvíz szolgáltatások: biztosítható
- igényelt szennyvízelvezetés szolgáltatások: biztosítható
- igényelt szolgáltatások 6. pont szerinti megnevezése, mennyisége:

Megnevezése	Mennyisége (m <sup>3</sup> /nap)	Biztosítható	Részen Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás elkülönített vízhasználati mérőn keresztül. Felhasználási hely azonosítója:	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Locsolási célú vízhasználat locsolási mellékmérővel mérve. Felhasználási hely azonosítója:	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Tűzvíz szolgáltatás	2700 liter/perc	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás elkülönített vízhasználati mérőn keresztül. Felhasználási hely azonosítója:	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## 2.4. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATOK

### Beépítési javaslatok a telepítési tanulmányterv alapján

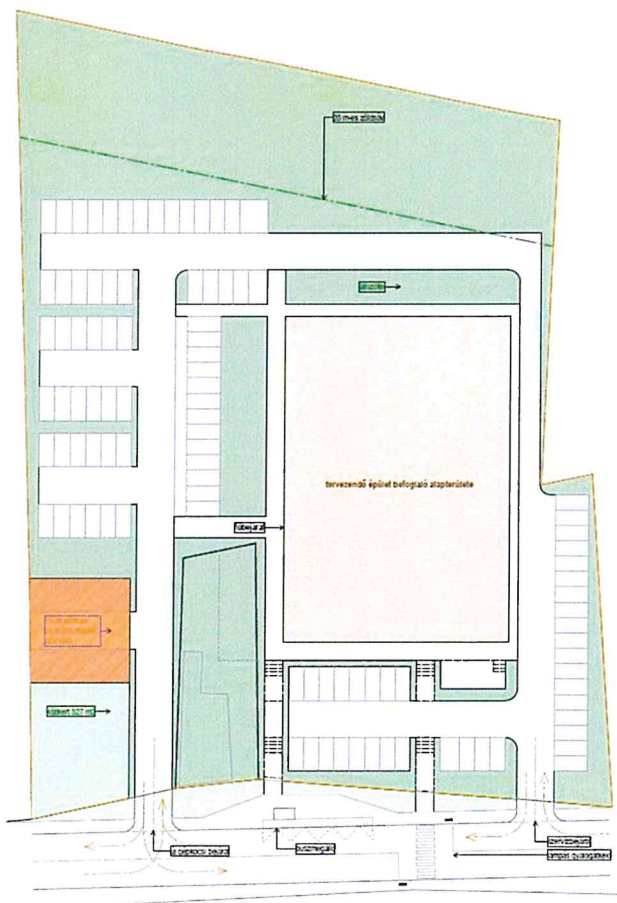
A hivatkozott TTT 4. melléklete határozza meg, tartalmazza a Kármel Pütkösi Gyülekezet beépítési koncepciótervét. A beépítési koncepcióterv szerint a fejlesztéssel érintett telkek telekcsoport újraosztása tervezett egy 327 m<sup>2</sup> terület nagyságú közkerten és magára a fejlesztéssel érintett tervezett építési telkekre.

Az építési telek keleti határához közel, széles előkert megtartásával, mintegy 2000 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület kerül elhelyezésre, melynek főbejárata a nyugati homlokzat középtáján kerül kialakításra.

Az épület előtti széles előkertben merőleges parkolóállással, egy 18 férőhelyes és egy 4 férőhelyes parkoló tervezett. A két parkolóterületet egy gyalogos kapcsolat választja ketté, mely csatlakozik a Pesti út gyalogátkelőjéhez.

Az építési telek előtt található meglévő buszmegálló északnyugati sarkától is kialakításra kerül egy gyalogjárda, mely csatlakozik az épület körüli burkolt felületekhez. Az épület mellett, annak északi oldalához közel, egy hosszanti sávban játszótér megvalósítása a terv.

KÁRMEL PÜTKÖSDI GYÜLEKEZET  
Koncepcióterv a Pécel Város Telepítési tanulmánytervéhez



34

A terület közúti közlekedési feltárása hurok kialakításával tervezett, így a Pesti úton két csatlakozópont kerül kialakításra. A keleti bejárat egy meglévő csatlakozási pont, mely szervízbejáratként fog üzemelni. Erről a bejáratról válik majd elérhetővé az előkertben kialakításra kerülő parkolóterület, valamint a terület keleti oldalhatára mentén kialakításra kerülő további 18 férőhelyes parkolóterület. A nyugati bejárat egy új közúti csatlakozási pont, melyről elérhetővé válik a tervezett épület főbejáratától északi irányba kialakításra kerülő 62 férőhelyet biztosító parkolóterület, valamint egy kisebb, 15 férőhelyes parkolóterület mely a fejlesztési területtel szemben elhelyezkedő orvosi rendelő parkolóhiányát hivatott mérsékelni.

Az előzőek alapján, a tervezett funkciók számára összesen 102 személygépjármű parkoló kerül kialakításra.

A koncepcióterv a fejlesztési terület északi határán 20 méter széles zöldsávot jelöl.

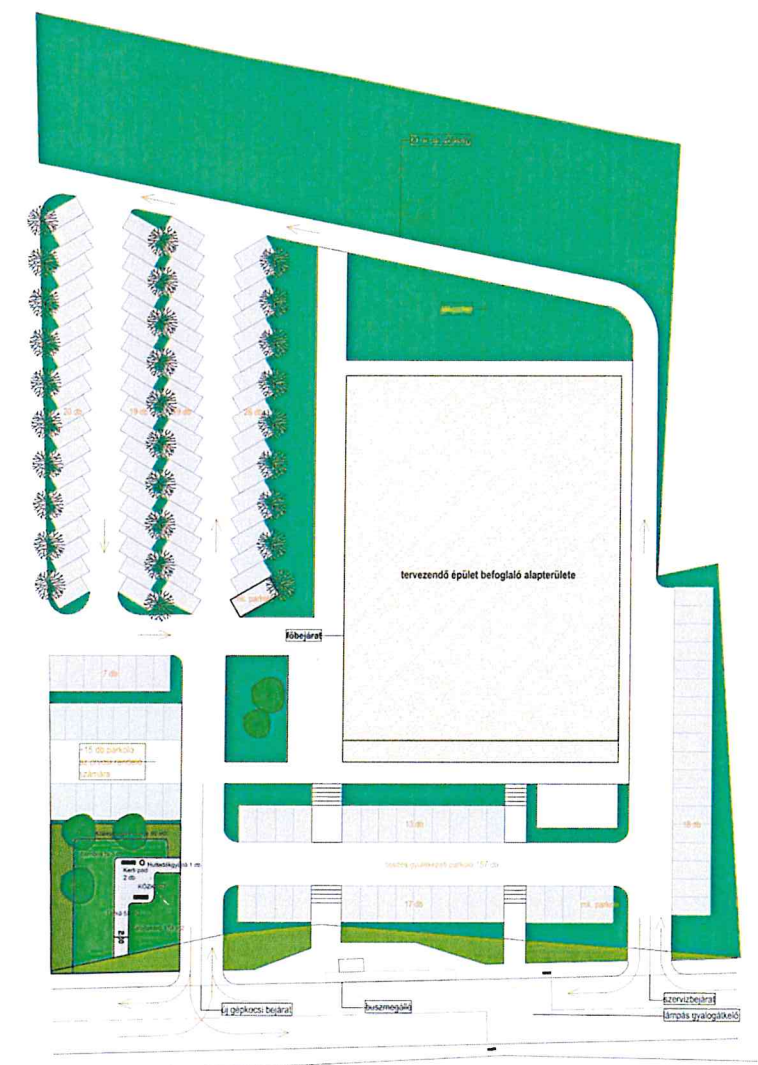
A TTT tovább tervezése során a koncepcióterv pontosításra került (jobb oldali ábra), a zöldterületek, parkolóterületek és burkolt felületek vonatkozásában. pontosításra kerültek és így összesen 120, legfeljebb 130 db parkoló kialakítása tervezett. A területen a beépítési koncepció figyelembevételével, amennyiben a rendeltetések azt indokolják 157 db parkoló is kialakítható.

A zöldterület kialakítása is meghatározásra került.

A településrendezési szerződés ezen beépítési koncepció figyelembevételével került aláírásra, így jelen településrendezés során is ez a beépítési javaslat képezi a tervezés alapját.

A beépítési koncepció adatszolgáltatásként került átadásra, a tervezés során felhasználásra kerül.

**KÁRMEL PÜNKÖSDI GYŰLEKEZET**  
Koncepcióterv a Pécel Város Telepítési tanulmánytervéhez





### 3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

#### 3.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 328/2019. (X. 11.) sz. határozattal hagyta jóvá Pécel Város Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK).

A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Ennek fényében a város mottója: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA. A mottó kifejezi a munkahelyeket biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezet kialakításának szándékát. Pécel város a fejlesztéseit a fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre és kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. Az előrevetített jövőkép egyaránt tartalmaz társadalmi, gazdasági, valamint környezeti és településszerkezeti szempontokat.

A gazdasági jövőkép szerint elérendő cél

- helyben foglalkoztatottak arányának növekedése,
- Pécel vonzóvá tétele új vállalkozások számára,
- korszerű, energiahatékony, környezetet kevésbé terhelő technológiák előnyben részesítése,
- átgondolt, rendszerelvű fejlődés a környező településekkel, beruházókkal együttműködve,
- pályázati lehetőségek felhasználása.

A város jövőképe kapcsán három átfogó cél és tíz rész cél került meghatározásra, melyek közül a jelenlegi fejlesztés mindhárom átfogó célhoz kapcsolódik közvetlen vagy közvetett módon:

- „A közösségi élet minőségi fejlesztése a helyi identitástudat erősítésével és a szolgáltatási rendszer bővítésével”,
- „Munkahelyteremtő beruházások megtelepedési feltételeinek javítása és a helyben foglalkoztatottak arányának növekedése”,
- „Élhető kisvárosias lakókörnyezet megteremtése a környezeti terhelések mérséklésével”.

Az átfogó célokon belül segíti a „Közösségfejlesztés – a helyi lakosság identitástudatának erősítése”, „Városrészek harmonikus fejlesztése”, „Szervezetek, intézmények és a lakosság közötti együttműködések erősítése, a kreatív gazdaság lehetőségeinek kibővítése”, „Aktív és passzív időtöltésre alkalmas parkok, szabadidős és közösségi terek kialakítása, sportolási lehetőségek javítása” és „Az épített környezet tudatos, fenntartható fejlesztése a helyi hagyományos épített értékek megőrzése” rész célok elérését.

**A tervezett fejlesztés és ezzel a településrendezési eszközök tervezett módosítása összhangban van a TFK célkitűzéseivel, és annak megállapításaival.**

#### 3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

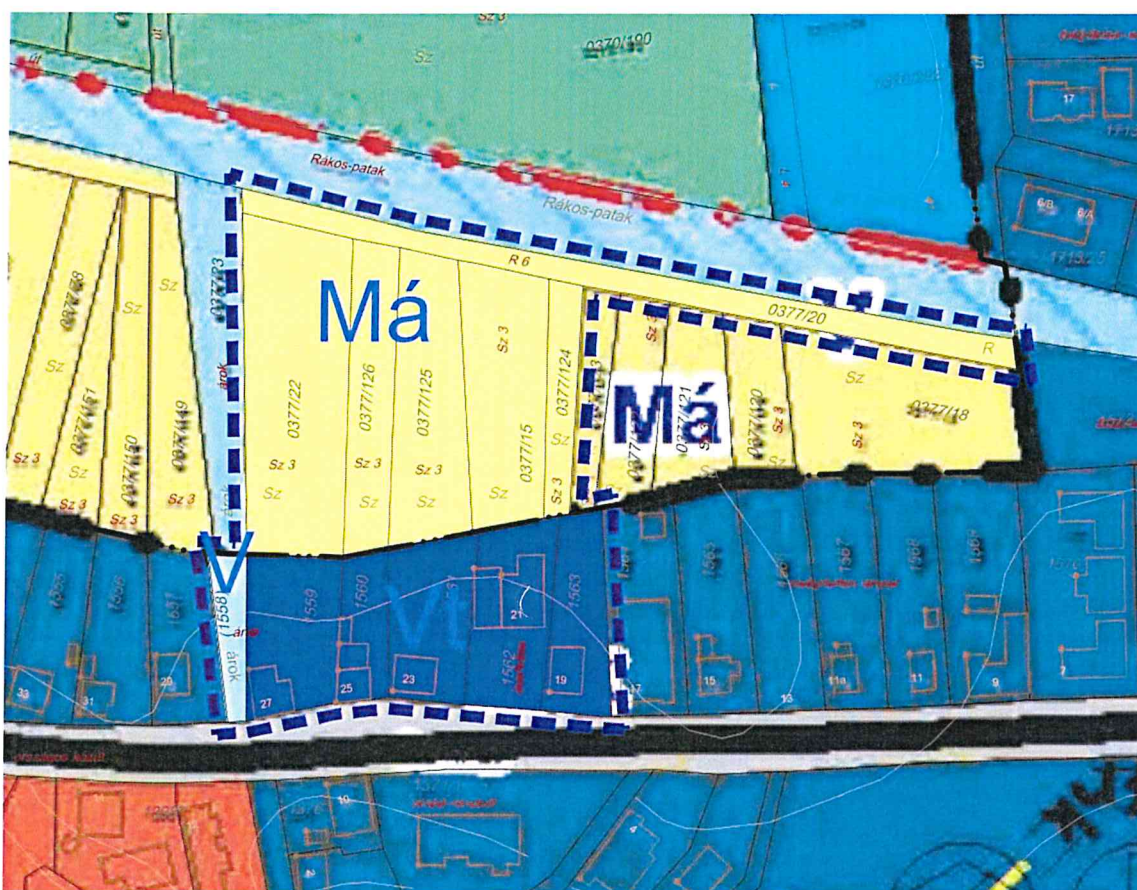
Pécel Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálata 2019-ben kezdődött meg. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembe vételével kerültek elfogadásra a felülvizsgálat során készített dokumentumok:



- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) sz. határozattal fogadta el Pécel Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel hagyta jóvá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

### 3.2.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A Településszerkezeti Terv (TSZT) a kiemelt fejlesztéssel érintett területet Vt jelű településközpont vegyes terület és Má jelű általános mezőgazdasági terület, V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásban határozza meg. Az Má jelű területfelhasználás határán meglévő belterülethatárt jelöl a tervlap. A rendezési terület déli határa a Pesti út, mely országos jelentőségű főút. A rendezési terület északi határa a Rákos-patak, mely V jelű vízgazdálkodási területben került meghatározásra és része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának. A rendezési terület felszíni vízvédelmi területen belül helyezkedik el. A TSZT szerint a teljes terület tervezett belterület.



hatályos szerkezeti tervlap részlete a rendezési terület megjelenítésével

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

#### 1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

(...)



*1.1.2. b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi)*

A városközpont területe településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába lett besorolva, de ugyanilyen besorolást kapott a város más területeirészein található egyes intézmények területe is.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek befogadására alkalmas. Vagyis minden olyan funkció, mely a város működéséhez szükséges intézmény, kereskedelmi, kulturális, oktatási és egyéb közcélú funkció elhelyezésére alkalmas.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei újra gondolandók. A városközpont funkcionális kínálatának fejlesztése alapvető igény. Ezalatt értendő, mind a funkcióváltás, mind a szolgáltató, vendéglátó funkciók vonzása, a kihasználatlan ingatlanok funkcióval való megtöltése.

A Településszerkezeti felülvizsgálat során a fentiekben említett területe karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes és tervezett (Vi jelű) intézményi kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges lehet, amennyiben az intézmények, szolgáltató létesítmények saját telkükön belül a szükséges bővítést nem tudják megoldani.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új vegyes funkciók bővítésének, létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat számára.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről a megalapozó vizsgálat szerint összesében elmondható, hogy Pécelen az alapfokú intézmények száma magas, az igényeket kielégíti. Óvoda és bölcsőde is kellő férőhellyel szerepel a listában. Azonban a humán infrastruktúra minőségfejlesztése és kapacitásbővítése nem alkalmazkodik rugalmasan a változó lakossági igényekhez. A meglévő és újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztési területek benépesítése esetén további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé. Ma a demográfiai adatok az intenzívebb növekedés irányába mozdulnak el (közel három évtizedben Pécel lakónépesség száma 48,7%-kal növekedett). A vegyes funkciók fejlesztése ma inkább a lakónépességet kiszolgáló szolgáltatások bővítése és gazdasági potenciál növelése érdekében szükséges.

A tervmódosítás keretében új településközpont területet jelöl ki a településszerkezeti és szabályozási terv.

Vegyes célú módosítások:

- A 10 terület (*Városközpont területrésze*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- A 11 terület (*egyres jellemzően önkormányzati tulajdonú intézményi területek*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- 19 terület (*A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben 2297/1-2, 2298/2-4, 2299-2303 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület-1,015 ha Vi (intézményi vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 25/b terület (*Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 236, 237 telekrész*) területének: Lf (falusias lakó) terület-0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 44. terület: A Maglódi út mentén Zkp (közpark) terület-0,0725 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (506/4, hrsz.)
- 49/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület-0,26 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/1 hrsz.)
- 49/c. terület: A Ktf (termálfürdő) terület-1,15 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/2, 4884/3 hrsz.)
- 49/d. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület-0,75 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/7 hrsz.)
- 54/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület-0,1117 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (10 hrsz.)

(...)

*1.1.3. d. Mezőgazdasági területek (M)*

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 65%-át teszik ki a szántó művelésű területek. A mezőgazdasági területeken

belül jelentős a gyep (rét, legelő) és nádas területek aránya (34%). A térségben kialakulóban vannak az agroturizmus különböző formái, ezért a mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agroturizmus és a tanyás gazdálkodási formák létesítéséhez szükséges feltételek biztosítása.

A tervi felülvizsgálattal nő az mezőgazdasági területek nagysága:

- A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.





Az Má jelű területfelhasználás határán meglévő belterülethatárt jelöl a tervlap. A rendezési terület telkeinek közös határán, pontosabban a Vt építési övezetének és Má jelű övezetének határán kötelező megszüntető jel került feltüntetésre. A terület déli határa a Pesti út, mely KÖu-2 jelű országos mellékút övezetében került meghatározásra. A rendezési terület északi határa a Rákos-patak, mely V jelű vízgazdálkodási övezetbe sorolt terület és része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának. A rendezési terület felszíni vízvédelmi területen belül helyezkedik el.

#### **A HÉSZ releváns tartalma az építési övezet és övezetek tekintetében:**

##### **„38. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai**

42. § (1) A településközpont vegyes övezetek jellemzően vegyes rendeltetésű és a település működését biztosító épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy épület, legfeljebb két lakással, kivéve ahol az építési övezeti előírás, ettől eltérően rendelkezik;
- b) igazgatási, iroda rendeltetésű épület;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató épület;
- f) sport rendeltetésű épület;
- g) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású rendeltetésű épület, ahol az övezeti előírás ezt nem tiltja;
- h) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület az 2. melléklet 1.4. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

40

##### **39. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai**

43. § (1) A Vt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-ig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető, az általános előírások figyelembevételével. A telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(2) A Vt-SZ/4 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés - amely legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át - kizárólag a 42. § (2) bekezdés felsorolt b)-h) pontokban felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

(3) Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3, Vt-SZ/4 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(4) A Vt-Z/5 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Az építési övezet területén legfeljebb 16 lakás létesíthető, amelyek a földszinten nem helyezhetők el. Az épületben legfeljebb négy használati szint helyezhető el.

(5) A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben az „egyedi építmény” szabályozási elemmel érintett telek tekintetében a (3) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók és a telken több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(6) A Vt-O/6 építési övezetekben:

a) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert 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.

(...)

##### **49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai**

59. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági

termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partlétől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

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

(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.

(9) Az Má-jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,

b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű.

(10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, valamint lakó rendeltetésű létesíthető;

b) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;

c) lakóépület építése esetén a rét, gyep, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű;

d) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű, az övezeten belül jelölt „Má-1 általános építmény elhelyezési sávon” kívül eső területrészekén kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el;

e) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a Tkr-ben meghatározott látványtervet is készíteni kell.

(11) Az Má-2 jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és -feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók), valamint turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el, továbbá a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület;

b) az övezetben a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás, legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t,

c) a beépíthető telek legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű és legkisebb telekszélessége 20 m;

d) 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.

(12) Az Má-3 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,

b) a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el;

c) az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető 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 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű.

(13) Az M4-4 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.

#### 50. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

60. § (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek a következők:

- a) a patakok, erek, tavak-tározók medrei és parti sávjai;
- b) a csatornák, árkok telke, medre, a fenntartásra is alkalmas parti sávval;
- c) a felszíni vízvezetésben szerepet játszó, a terven meghatározott vízmosások területe;
- d) a vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó jogszabályi rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint a következő előírások együttes teljesülése esetén lehetséges:

- a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, de szolgálja;
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását;
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újjak kialakulását.

A **HÉSZ 2. melléklet**: Az „Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai” című melléklete tartalmazza az érintett építési övezetek és övezetek telekalakítására és beépíthetőségére vonatkozó szabályozási paramétereket.

#### „1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

(...)

##### 1.4. Településközpont vegyes építési övezetek

1.	A építési övezet	B telekalakítás		D beépítési mód	E a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		F legkisebb zöld felület (%)	G legnagyobb épületmagasság (m)	H szintterületi mutató
		a kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	C szelessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
4.	Vt-O3	800	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7

(...)

#### 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

(...)

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

1.	A övezet jele	B kialakítható telek legkisebb mérete	C megengedett legnagyobb beépítettség	D megengedett legnagyobb épületmagasság	E épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	F egyéb
		m <sup>2</sup>	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (M4)					
3.	M4	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	“

A HÉSZ-ben alkalmazott sajátos jogintézményeket (beültetési kötelezettség-elővásárlási joggal érintett ingatlanok) a **HÉSZ 3. melléklete**, míg a lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületek felsorolását a **HÉSZ 4. melléklete**, a település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolását a **HÉSZ 5. melléklete** tartalmazza.

**A beruházás megvalósíthatósága érdekében a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.**

### 3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A TTT szabályozási koncepciójában a fejlesztési területet érintő tervezett építési telek Vt területfelhasználásban és építési övezetben került meghatározásra, azonban a – 2.1. pontban részletezettek szerint - Trtv. 11. § b) pont alapján a fejlesztési terület részét képező új beépítésre szánt terület tekintetében Vt területfelhasználás, - a terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználásnak okán - nem jelölhető ki.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerint a TTT-ben meghatározott rendeltetési körök és beépítési paraméterek figyelembevételével a kisvárosias lakóterület területfelhasználás kijelölése javasolt a tervezett településközpont vegyes területfelhasználás helyett, tekintettel arra, hogy a területrendezési követelmények szerint, mezőgazdasági térségen belül nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egység sem jelölhető ki. Az alábbiakban az OTÉK – a hatályos településrendezési eszközökkel alkalmazandó hatály alatt lévő (2012. augusztus 6.) - előírásai kerülnek bemutatásra a kisvárosias lakóterület tekintetében:

12. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. sportépítmény,
5. \* a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.			Az építési telekre meghatározandó	
2.	Az egyes területek általános használata	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldefelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	60	12,5<	10
4.	kisvárosias lakóterület	60	<12,5	20
5.	kertvárosias lakóterület	35	<8	45
6.	faluvasias lakóterület	30	<8	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a

Fenti előírásoknak és a tervezett fejlesztési szándékoknak megfelelően a fejlesztési területre egy újonnan bevezetésre kerülő Lk-SZ/12 jelű építési övezet meghatározása javasolt a TTT-ben szereplő területre javasolt előírások és telekalakítási, beépítési paraméterek figyelembevételével az alábbiak szerint:

- vegyes rendeltetési körök (környezetre jelentős hatást nem gyakorló közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek) egy épülettömbben történő kialakíthatósága többek között közösségi térrel (500-600 fő befogadó képességű), óvodával (2-3 csoportos), játszóházzal, vendéglátóegységgel, és a telken belül legfeljebb 1 szolgálati lakás telepítési lehetőségével,
- a fejlesztési területen belül az előző pontban ismertetett rendeltetési körökhöz tartozó szükséges felszíni parkolóterületek, játszótér kialakíthatósága,
- fejlesztési terület telekalakítása egy telekké.



A Trtv. előírásaira figyelemmel a fejlesztési területen kisvárosias lakóterület területfelhasználás és egyedi, csak erre a területre érvényesülő Lk-SZ/12 jelű építési övezet kerül meghatározásra, a következőkben részletezettek szerint:

### 3.3.1. TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

A tervezett telekalakítás megvalósíthatóságának feltétele a rendezési területen belüli telkek érintett területrészének azonos területfelhasználásban és övezetben történő meghatározása.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel módosult, melyet 2023. július 1-től alkalmazni szükséges. A telekalakítási eljárások vonatkozásában a következő előírást is figyelembe kell venni:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

(...)

23/H. § (1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészet-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.  
(...)”

A hatályos TÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„16. § (1) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az a meglévő zárványtelek feltárására szolgál. A nyél szélességének legalább 4 m-nek kell lennie.  
(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében kerül sor, a tervezett

szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési telek legkisebb kialakítható telekméretét.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően vagy a közterület céljára szánt telekrész figyelembevételével végezhető.

(4) A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt elő-, oldal- és hátsókertjének kialakítását, valamint szabályszerű beépítési előírásait a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.

(5) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,

b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(6) Lakó építési övezetekben saroktelek esetén a 2. mellékletben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.

(7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, közlekedési területek, közterületek, magánutak céljára, az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(8) Az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m<sup>2</sup>, a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m<sup>2</sup> telekterület nagyságig vonhatók össze telkek.

(9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhoz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

(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."

A HÉSZ 16. § (8) bekezdését a tervezett telekalakítás megvalósítása érdekében módosítani szükséges, az Lk-SZ/12 jelű építési övezetre vonatkozó kivételes szabály meghatározásával.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében a fejlesztéssel érintett terület telkeinek telekcsoport újraosztása tervezett az alábbiak szerint:

45





A tervezett telekalakítások az építési övezet és övezetek telekalakításra vonatkozó paramétereinek alapján megvalósíthatók, tekintettel arra, hogy az érintett területek vonatkozásában újonnan bevezetésre kerülő Lk-SZ/12 építési övezet, valamint Zkk-1, Ek-1 és Má-5 jelű övezetek kerülnek meghatározásra.

### 3.3.2. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A fejlesztési elképzelések szerint a beruházás telkén (telekcsoport újraosztással létrejövő új telek) 1 vegyes rendeltetésű épület létesítése tervezett 2000 m<sup>2</sup>-es alapterülettel, a fejlesztés kapcsán részletes építészeti- műszaki tervek még nem állnak rendelkezésre, csupán a Fejlesztő által szolgáltatott koncepcióterv, mely a 2. fejezetben került bemutatásra. A telek tervezett burkolt területeinek nagysága ~6916 m<sup>2</sup>, tervezett zöldfelülete pedig ~3372 m<sup>2</sup>. A rendezési terület fejlesztési területén kívüli telkein (1558 és 0377/20 hrsz.-ú telkek) beépítés nem tervezett, azokon közkert és erdőterületek kerülnek megvalósításra.

A következő ábrán bemutatásra kerül a rendezési területen belül kialakításra kerülő új telkek határa (sárga körvonal), a fejlesztési terület tervezett zöldfelületei (zöld kitöltés) és a kialakításra kerülő új épület (szürkés-kék kitöltés).



tervezett beépítés és a tervezett telekalakítás megjelenítése

### 3.3.3. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZET JAVASLATA

A fejlesztési területen a korábbi lakó- és gazdasági funkciók helyett a Pünkösdi Gyülekezet Községi Épülete ezen belül, közösségi szórakoztató, oktatási, iroda, vendéglátás rendeltetések és ezeket kiszolgáló rendeltetések elhelyezése tervezett, melyek megvalósíthatósága érdekében kisvárosias lakóterület területfelhasználás kerül kijelölésre. A terület fejlesztése egy ütemben kerül megvalósításra.



Az új beépítésre szánt terület kapcsán, a területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében, a rendezési területen zöldterület és erdőterület kerül kijelölésre.

### 3.3.4. TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

#### TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

A 1559 hrsz.-ú telek részterületén és a 1560-1563, 0377/15, 0377/22 és a 0377/124-126 hrsz.-ú telkek területén egy már meglévő kisvárosias lakóterület területfelhasználás (Lk) meghatározásra településközpont vegyes terület és általános mezőgazdasági terület területfelhasználás (Má) módosításával.

A 1559 hrsz.-ú telek részterületén egy már meglévő közkert zöldterület területfelhasználás (Zkk) kerül meghatározásra településközpont vegyes terület területfelhasználás helyett.

A 1558 hrsz.-ú telek teljes területén egy újonnan bevezetésre kerülő vízgazdálkodási célú erdőterület (Evi) kerül meghatározásra vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználás helyett.

A 0377/20 hrsz.-ú telek részterületén egy már meglévő közzóléti erdőterület (Ek) kerül meghatározásra általános mezőgazdasági terület területfelhasználás (Má) helyett.

(A területi mérleg a tulajdoni lapok adatai felhasználásával került kidolgozásra.)

hrsz.	hatályos TFH	terület	tervezett TFH	terület
1558	V vízgazdálkodási terület	335 m <sup>2</sup> (0,03 ha)	Evi vízgazdálkodási célú erdőterület	327 m <sup>2</sup> (0,03 ha)
1559	Vt településközpont vegyes terület	959 m <sup>2</sup> (0,09 ha)	Zkk közkert zöldterület	327 m <sup>2</sup> (0,03 ha)
			Lk kisvárosias lakóterület	632 m <sup>2</sup> (0,06 ha)
1560-1563	Vt településközpont vegyes terület	3054 m <sup>2</sup> (0,30 ha)	Lk kisvárosias lakóterület	3054 m <sup>2</sup> (0,30 ha)
0377/15, 0377/22, 0377/124-126	Má általános mezőgazdasági terület	6462 m <sup>2</sup> (0,64 ha)	Lk kisvárosias lakóterület	6462 m <sup>2</sup> (0,64 ha)
0377/22	Má általános mezőgazdasági terület	1281 m <sup>2</sup> (0,12 ha)	Ek közzóléti erdőterület	970 m <sup>2</sup> (0,09 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	311 m <sup>2</sup> (0,03 ha)

48

A területfelhasználás módosítás során

- 0,76 ha Má jelű területfelhasználás kerül 0,64 ha Lk jelű területfelhasználási egységbe és 0,09 ha Ek jelű területfelhasználási egységbe.
- 0,39 ha Vt jelű területfelhasználás kerül 0,03 ha Zkk jelű területfelhasználási egységbe és 0,036 ha Lk jelű területfelhasználási egységbe.
- 0,03 ha V jelű területfelhasználás kerül Evi jelű területfelhasználási egységbe.

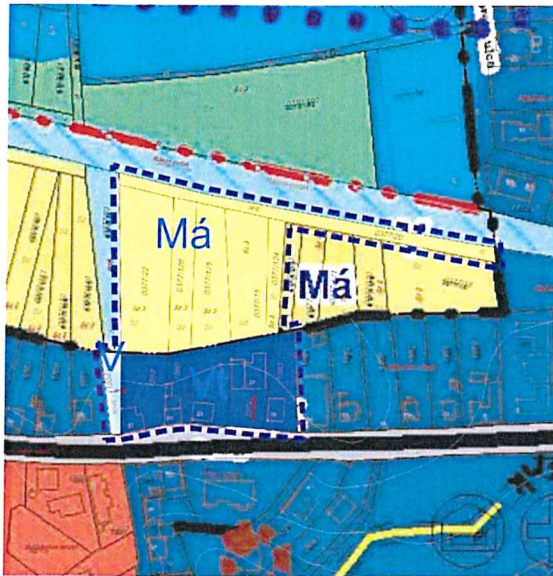
#### HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSA

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

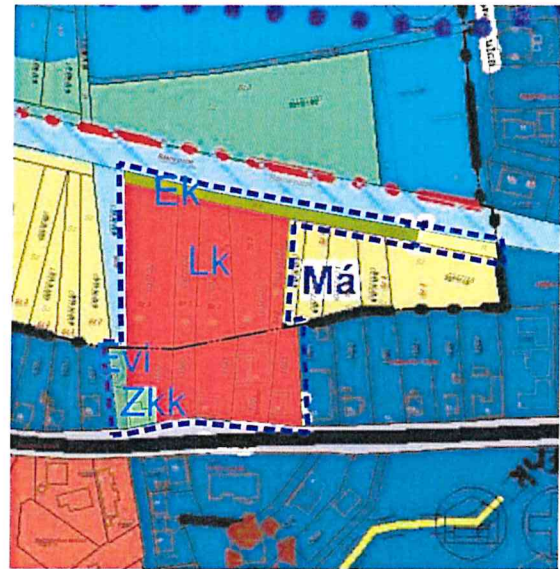
APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

- TSZT 1. melléklet, Szerkezeti tervlap módosítása:



hatályos szerkezeti tervlap részlete



tervezett szerkezeti tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet: a melléklet kiegészítése a tervezett területfelhasználás módosítások kapcsán.

A hatályos TSZT tartalmazza a tervezett belterületbevonást, ebben a tekintetben a TSZT módosítása nem indokolt.

49

### 3.3.5. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

#### TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET KIJELELÉSE

A településszerkezeti tervvel összhangban a 1559-1563, 0377/15, 0377/22 és a 0377/124-126 hrsz.-ú telkek területén egy újonnan bevezetésre kerülő Lk-SZ/12 jelű építési övezet kerül meghatározásra.

Az új beépítésre szánt terület kapcsán, a területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében a 1559 hrsz.-ú telken egy újonnan bevezetésre kerülő Zkk-1 jelű övezet, a 1558 hrsz.-ú telken egy újonnan bevezetésre kerülő Evi jelű vízgazdálkodási célú erdőterület övezet, valamint a 0377/20 hrsz.-ú telken egy újonnan bevezetésre kerülő Ek-1 jelű övezet és Má-5 jelű övezet kerül meghatározásra.

Az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet és övezetek tekintetében, valamint a rendezési területen tervezett telekalakítások érdekében a TÉSZ előírásainak és a Szabályozási tervnek módosítása szükséges.

#### HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A HÉSZ módosítás tartalmi elemeit ebben a dokumentumban hatályos HÉSZ előírásaival összeszerkesztve kerül bemutatásra a könnyebb áttekinthetőség érdekében.

A hatályos HÉSZ szövegben **kék kiemeléssel** jelennek meg az új szövegek, **kék áthúzással** a törlésre javasolt tartalmi elemek. A HÉSZ módosító elemek indokolását a javaslat után **bekeretezett szöveg** tartalmazza.

(A kodifikált szövegjavaslatot a záró szakmai véleményezési anyag tartalmazza.)

„16. § (1) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az a meglévő zárványtelek feltárására szolgál. A nyél szélességének legalább 4 m-nek kell lennie.



(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében kerül sor, a tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési telek legkisebb kialakítható telekméretét.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően vagy a közterület céljára szánt telekrész figyelembevételével végezhető.

(4) A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt elő-, oldal- és hátsókertjének kialakítását, valamint szabályszerű beépítési előírásait a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.

(5) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,

b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(6) Lakó építési övezetekben saroktelek esetén a 2. mellékletben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.

(7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, közlekedési területek, közterületek, magánutak céljára, az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(8) Az Lk-SZ/12 építési övezet kivételével az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m<sup>2</sup>, a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m<sup>2</sup> telekterület nagyságig vonhatók össze telkek.

(9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhöz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

(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."

50

### „31. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

...

#### 32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.

(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések – kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik - nem helyezhetőek el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.

<p>A (2) és (3) bekezdésben kivételes szabály meghatározása szükséges az Lk-SZ/12 építési övezet bevezetése miatt. Amennyiben a tervezett vegyes funkciók épületben szolgáló lakás is kialakításra kerül, annyiban a (2) bekezdés alapján a fejlesztés nem valósítható meg a kivételes szabály nélkül. Amennyiben szolgáló lakás nem kerül kialakításra annyiban a tervezett vegyes rendeltetésű épület nem valósítható meg a kivételes szabály nélkül.</p>
---

#### 33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. § (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a 2. melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhető, figyelembe véve a 30. és 31. § rendelkezéseit.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

*a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;*

*b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.*

*(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.*

*(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.*

*(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.*

**(7) Az Lk-SZ/12 építési övezetben**

**a) a kialakítható legkisebb telekszélesség nem kerül meghatározásra,**

**b) a telken több épület is elhelyezhető,**

**c) telkenként legfeljebb egy lakás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda és sport rendeltetés, illetve az ezen rendeltetéseket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el,**

**d) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg.**

ad. a) pont: A (7) bekezdés az LkSZ/12 jelű, csak a fejlesztési területre érvényes építési övezetet vezeti be.

Az övezetben a 16. § (5) bekezdés b) pontjában szereplő általános szabály nem valósítható meg, a tervezett telekösszevonás során a meglévő amorf telekforma miatt, ahol van olyan telekhatár részlet, ami nem éri el a 18,0 méter szélességet.

ad. b) és c) pontok: A telken egy épület elhelyezése tervezett, de a tervezett funkciók esetlegesen szükségessé tehetik az épülettömeg megosztását, továbbá kiszolgáló épületek telepítése is indokolt lehet. Az építési övezetben a rendeltetési kör a tervezett fejlesztésnek megfelelően került meghatározásra, a településrendezési szerződésben foglaltak szerint az OTÉK előírásaival összhangban.

ad. d) pont: az építési helyet tekintettel arra, hogy egy építési telek kialakítása tervezett a szabályozási terv határozza meg.

51

#### **45. A beépítésre nem szánt területek építési övezeti besorolása**

**53. § (1) A beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagozódnak:**

1. Köv jelű közlekedési területek övezete,
2. Kök jelű kötött pályás közlekedési területek övezete,
3. Zkk jelű közkert zöldterület övezete,
4. Zkp jelű közpark zöldterület övezete,
5. Eg jelű gazdasági erdőterület övezete,
6. Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete,
7. Ek jelű közjóléti célt szolgáló, rekreációs erdőterület övezete,
- „7.a. Evi jelű vízgazdálkodási célú egyéb erdőterület övezete,”**
8. Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete,
9. V jelű vízgazdálkodási övezet,
10. Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
11. Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,
12. Kb-szv jelű különleges szennyvíztisztító terület övezete,
13. K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
14. Kbtt jelű különleges tanyás területek övezete,
15. Kb-km jelű különleges közmű területek övezete,
16. Kb-re jelű különleges rekreációs terület,
17. Kb-REü jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetekre vonatkozó előírásokat a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

#### **46. Zöldterületek (Zkk, Zkp) általános előírásai**



54. § (1) Az övezetek területén a pihenést és testedzést szolgáló építmény, játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok, sétaút, pihenőhely, tornapálya, kiszolgáló létesítmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. A 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlop helyezhető el.

48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

56. § (1) Az Eg jelű övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló épületek, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el a 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(2) Az Eg jelű övezetben az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő építmények (különösen magasles, kilátó) legmagasabb pontja 9 m.

(3) Az Eg jelű övezetben levő 20000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem megengedett.

57. § (1) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik;
- b) a kilátó, magasles, az övezet faállománnyal nem borított részén;
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak;
- d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények.

(2) Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható.

58. § (1) Az Ek jelű övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelmet és vadgazdálkodást, erdőgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. A beépíthető telekrészen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet vagy erdészeti értékű termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(2) Az Ek jelű övezetben 10000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

**„58/A. § Az Evi jelű övezetben a vízszállítás számára szükséges hely a vízszállító képesség csökkenése nélkül biztosítandó a vízszállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek biztosításával.”**

Az erdőpótlásra meghatározott fás- bokros terület egyben vízvezető célokat is szolgál. az Evi övezet együttesen biztosítja a funkciók megvalósulását, fennmaradását.

49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

59. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partlétől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

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

(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.

(9) Az Má-jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,

b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű.

(10) Az Má-1-jelű mezőgazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, valamint lakó rendeltetés létesíthető;

b) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;

c) lakóépület építése esetén a rét, gyepek, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű;

d) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű, az övezeten belül jelölt „Má-1 általános építmény elhelyezési sávon” kívül eső területrészekon kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el;

e) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a Tkr-ben meghatározott látványtervet is készíteni kell.

(11) Az Má-2-jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és -feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók), valamint turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el, továbbá a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület;

b) az övezetben a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás, legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t,

c) a beépíthető telek legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű és legkisebb telekszélessége 20 m;

d) 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.

(12) Az Má-3-jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,

b) a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el;

c) az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető 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 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű.

(13)<sup>22</sup> 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.

**„(14) Az Má-5 övezet területén az Má övezetre vonatkozó előírások érvényesek, kivéve a 2. mellékletben meghatározott beépítési határértékeket.”**

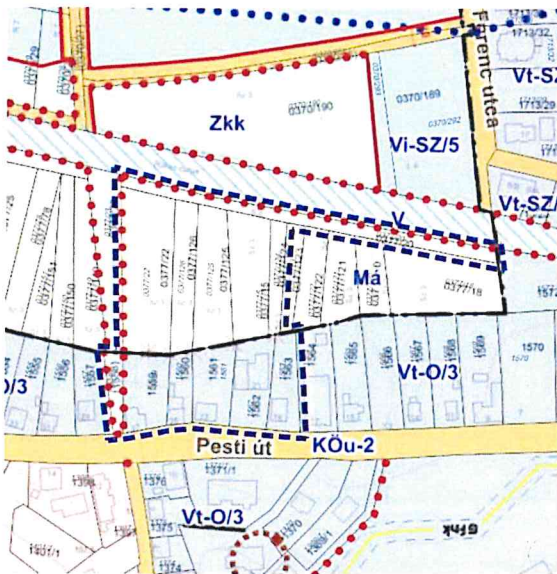
Az Má-5 övezet a 0377/20 hrsz-ú telket érintő erdőövezet kijelölése miatt indokolt. Az övezet megtartja a területre jelenleg hatályos Má övezet előírásait, a tervezett telekmegosztás megvalósítás érdekében kerül meghatározásra az Má övezettől eltérő kialakítható telek legkisebb telekmérete szabályozó.



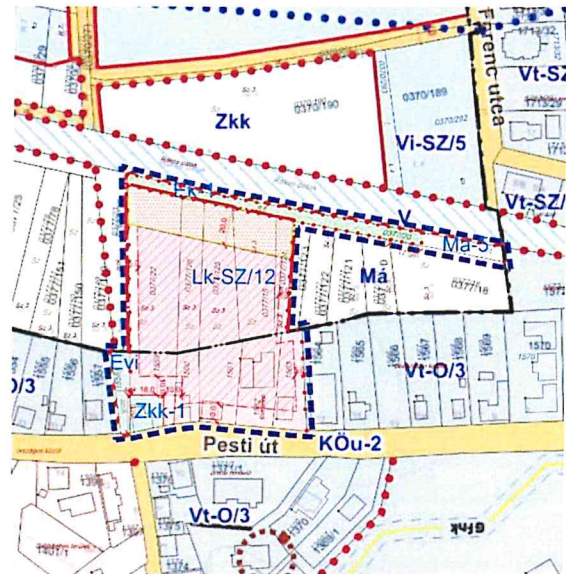
### **HÉSZ MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSA**

A TÉSZ 1. mellékletének SZT-B<sub>4</sub> jelű szabályozási tervlap szelvényének módosítása során az alábbiak módosulnak:

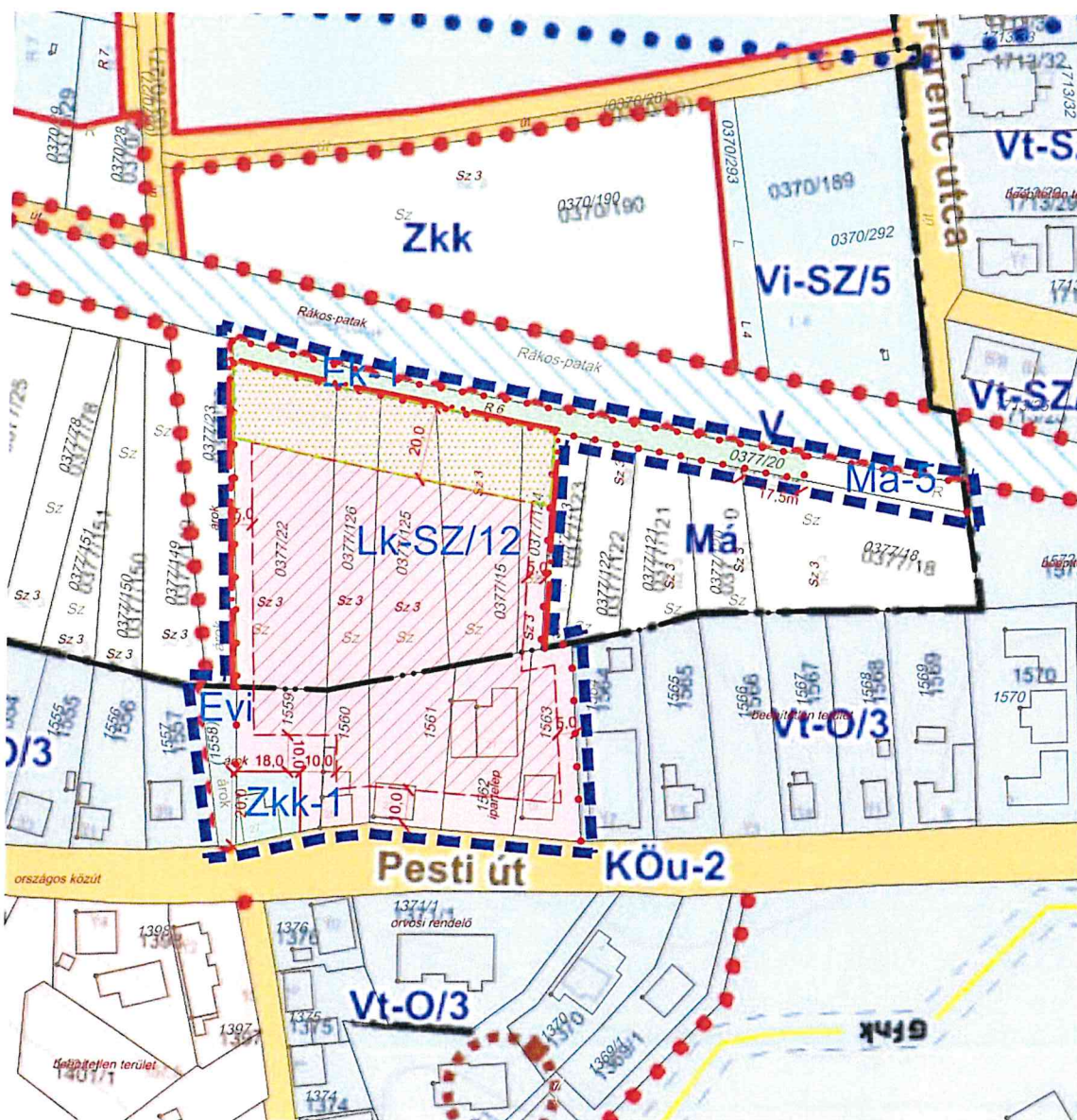
- a rendezési területen belül Lk-SZT/12 építési övezet, valamint Evi, Zkk-1, Ek-1 és Má-5 jelű övezet kerül meghatározásra;
- a hatályos tervlapon jelölt kötelező megszüntető jelek törlésre kerülnek;
- építési hely kerül meghatározásra az Lk-SZ/12 jelű építési övezet területére;
- tervezett belterülethatár kerül feltüntetésre a kijelölésre kerülő Lk-SZ/12 jelű építési övezet határán a 0377/15, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek kapcsán;
- telek be nem építhető része kerül feltüntetésre az Lk-SZ/12 jelű építési övezet északi részének 20 méteres sávjában;
- a terület felhasználása a TSZT-nek megfelelően belterületként tervezett, így az SZT kiegészítése javasolt a területet érintően a tervezett belterülethatár jelölésével, ennek megfelelően a Jelkulcs is kiegészítésre kerül a tervezett belterülethatárral, egyéb szabályozási elemként.



a hatályos SZT-B<sub>4</sub> jelű szabályozási tervlap szelvény részlete



a tervezett SZT-B<sub>4</sub> jelű szabályozási tervlap szelvény részlete



a tervezett SZT-B4 jelű szabályozási tervlap szelvény részlete

A Zkk-1 övezetet érintő szabályozási vonal méretezése egész számmra kerekítve szerepel a tervlapon.

A TÉSZ 2. mellékletének módosítása szükséges az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet és övezetek szerint:

	A	B		C	D	E		F	G	H		I	
		telekalakítás				beépítési mód	építmények elhelyezése			építmények, épületek			
		kialakítható telek megengedett legkisebb	terület (m <sup>2</sup> )				terep-szint felett			terep-szint alatt	leg-nagyobb épület-magasság (m)		szint-területi mutató
13.	Lk-SZ/12	2000	---	SZ	40	30	20	10,0	2,4				



	A	B	C	D	E	F
	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése		legkisebb zöldfelület (%)	építmények, épületek
		legkisebb kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség terepszint felett	terepszint alatt		legnagyobb épületmagasság (m)
7.	Zkk-1	300	2	2	60	3,5
8.	Ek-1	500	5	---	---	4,5
9.	Evi	---	0	0	---	---

	A	B	C	D	E	F
	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		(m <sup>2</sup> )	%	(m)	(m)	
8.	Má-5	300	3	4,5 (lakó) 4,5 (gazdasági)	---	

A TÉSZ további mellékleteinek kiegészítése, módosítása nem szükséges.

### 3.4. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

56

Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorol. A rendezési terület bel- és külterületen, az „Átalakuló-nőtt településrész” és a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területekbe tartozik.

Az „Átalakuló-nőtt településrész” a rendezési terület építési telkei és a 1558 hrsz.-ú árok telek, míg a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” a rendezési terület mezőgazdasági területei. Az „Átalakuló-nőtt településrész”- t három terület alkotja, melyek közül az érintett terület Bartoshegy – Pesti út – (Délnyugati városrész)-be tartozik.

A területen az ősi mag és a főutak mentén, így a Pesti út mentén is, sűrű beépítés jellemző.

A „Beépítésre nem szánt terület – újtelep és üdülő területe- erdő és mezőgazdasági területek” területen belül a rendezési terület az „Erdő és mezőgazdasági területek”- be tartozik, ezen érintett telkek mezőgazdasági területfelhasználásba tartozó területek.

### 3.5. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET

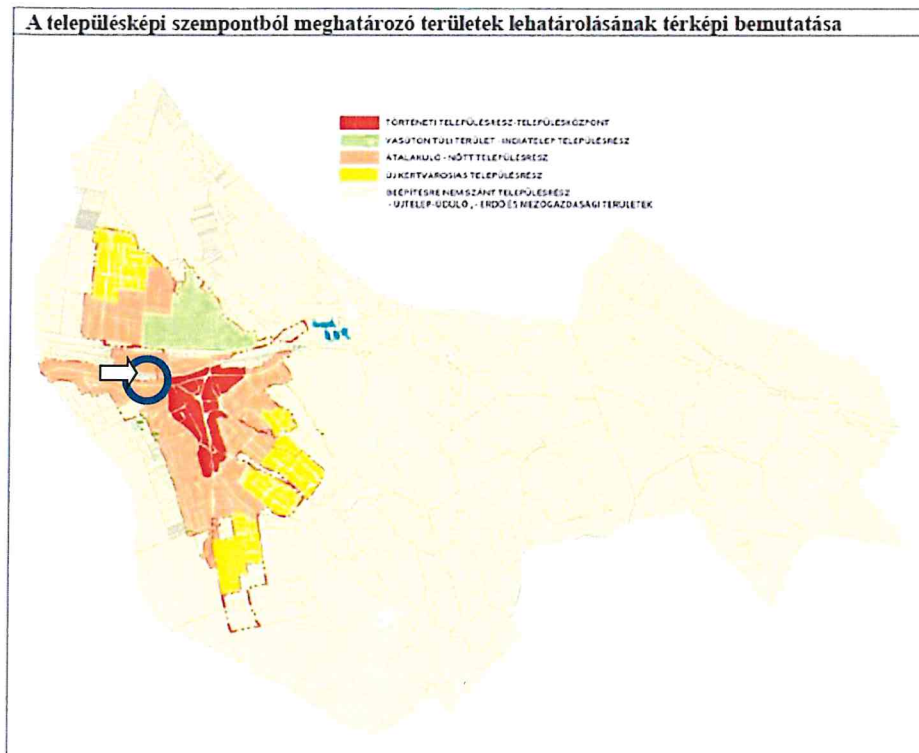
A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.

A TKR 2. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke”, mely szöveges és térképi lehatárolást is tartalmaz. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a rendezéssel érintett terület egy része a „Beépítésre nem szánt településrész” kategóriába, másik része az „Átalakuló-nőtt településrész” kategóriában került meghatározásra az alábbiak szerint:

**A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása**

Településrész elnevezése	Településrész
Átalakuló-nőtt településrész	Bartoshegy: A terület egyik része a mai Pesti út melletti területek, a város nyugati része, a Budapest felőli településrész a Völgy utcáig terjedően. A terület déli része a Maglódi úttól nyugatra eső terület a Szent Imre körülig. Kopaszhegy-Apácadomb: A településrész a város központjától délkeletre helyezkedik el, a Maglódi úttól keletre, az Isaszegi úttól és az Eszperantó köz – Táncsics u. – Bem utcától pedig délkeletre fekvő terület. Vasúton túli nőtt városrész: Rákóczi – Jókai – Vörösmarty – Petőfi Sándor – Török Ignác utca által határolt terület. A városrész a 2. pont térképi lehatárolása alapján történő kiterjedésben.
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi beépült területek, tanyák, üdülők, erdő és mezőgazdasági területek

**A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása**



57

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a rendezéssel érintett terület vonatkozásában:

(...)

**12. Átalakuló-nőtt településrész területi építészeti követelményei**

25. § (1)

- (2) Utcafronti tömör kerítés kialakítása esetén a tömör fa és vakolt felületű falazott kerítés építhető.
- (3) Hullámlemez, műanyag, eternit-, tömör fémlemezkerítés és rikító, a környezettel nem harmonizáló színűre vagy mintásra, képnek minősíthetőre festett kerítés nem létesíthető.

**13. Átalakuló nőtt településrész egyedi építészeti követelményei**

26. § (1) Lakó-és intézményi területeken a fő rendeltetési egység épületén bitumenes vagy műanyag lemez, fém hullámlemez és hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható.
- (3) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) az épület gerincétől a közterület felőli oldalon csak takarással helyezhető el.



27. § (1) A kisvárosias karakterű területeken az épületek tetőidomának hajlásszöge  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  közötti kell, hogy legyen, kivéve a zárt sorú beépítési módban beépített területeket, ahol a csatlakozó épületek tetőhajlásához kell igazodni.

(2) A kisvárosias karakterű területeken az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.

(3) A kisvárosias karakterű területeken az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

28. § (1) A kertvárosias karakterű területeken az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni. Fémlemez burkolat csak kiegészítő homlokzatburkolatként alkalmazható.

(2) A kertvárosias karakterű területeken az épületek tetőidomának hajlásszöge  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  közötti kell, hogy legyen.

(3) A kertvárosias karakterű területeken az építési övezetek épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

29. § (1) Gazdasági területek és épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(2) Gazdasági területek legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

(...)

58

#### **15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei**

31. § (1) Mezőgazdasági üzemi és tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági területeken magastetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép.

(2) A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos.

(3) A mezőgazdasági üzemi telkeken, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, fa,) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5) Honvédelmi területen magastetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek) kivitelezhető.

(6)

(7) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető, tömör kerítés nem alakítható ki.

(8) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

(9) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(10)

(11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

#### **16. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

32. § (1) Belterület már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése, figyelembe véve az egyes föld feletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt területen, igényfelmerülése esetén, a sétáló utcává alakítandó utcákban a hálózatépítésénél föld alatti elhelyezésre kell törekedni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia-ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetések, villamosenergia-hálózati rekonstrukció vagy közvilágítás hálózati rekonstrukció során törekedni kell a vezeték a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlop fektetésére.

(3) Új antennát 500 méteres körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, lehetőleg azzal közös tartószerkezetre kell elhelyezni.

(4) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági és településközpont vegyes és különleges övezetekben, lehetőleg a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

(5) Belterületen antennatartó szerkezetek csak a meglévő épületekre helyezhetőek el. Külterületen az antennatartó szerkezetek az önkormányzattal egyeztetett módon alakítandók ki, mely során törekedni kell, hogy meglévő vagy új építményen, épületen kerüljön kialakításra.

(6) Helyi védelem alatt álló épületeken antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

(7) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetőek.

### **17. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

33. § (1) A sajátos építmények és műtárgyak anyaghasználata tekintetében természetes eredetű építőanyagok (kő, tégl, fa, vakolt) használatát kell alkalmazni helyi védelemben részesülő természetvédelmi területeken, védett természeti területen.

(2) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

a) klímaberendezés, szellőző, az épület utcai homlokzatára, látható helyre nem helyezhető el,

b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető,

c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

ca) telepítendő telekre vonatkozó előírásokban rögzített építmény a maximális 3 méteren túli magasságot nem haladhatja meg,

cb) a dőlés távolságának minden irányban saját telken belülré kell esnie.

59

### **18. Reklámok elhelyezésének általános szabályai közterületen és a közterületről látható magánterületen**

34. § (1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(2) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

(3) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

(4) Egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül további reklámhordozó nem helyezhető el.

(5) A (4) bekezdés szerinti tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.

(6) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

(7) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

### **19. Reklám közzététele a településszerkezeti terv alapján meghatározott területen**

35. § (1) E rendelet 4. melléklete szerinti, a településszerkezeti terv alapján meghatározott területen reklám közzététele, valamint reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése utcabútor és funkcionális utcabútor alkalmazásával lehetséges.

(2)

(3) A 5. mellékletében meghatározott területen kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el.



### **20. A funkcionális célokat szolgáló utcabútorokra vonatkozó szabályok**

36. § (1) E rendelet 5. mellékletében meghatározott területen kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) E rendelet 4. és 5. mellékletében meghatározott területen létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.

(3) A funkcionális célú utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés – az utasváróban és a kioszkon elhelyezett citylight formátumú eszköz kivételével – nem helyezhető el.

(4) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélra.

### **21. Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok**

37. § (1) Információs célú berendezés a következő gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:

- a) az önkormányzat működési körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
- e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;
- f) további, gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információk.

(2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklámközzétételre, felületének legalább egyharmada a (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.

(3) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélra.

60

### **22. Reklámhordozóra, reklámhordozó berendezésekre vonatkozó követelmények**

38. § (1) Pécel közterületein reklámhordozó

- a) horganyozott és szinterezett acélból vagy szinterezett alumíniumból készült eszközön;
- b) plexi vagy biztonsági üveg mögött;
- c) hátsó fényforrás által megvilágított eszközben;
- d) állandó és változó tartalmat is megjelenítő eszközön;
- e) egymástól számított 2 méteres távolságon belül – ide nem értve az egyetlen funkcionális célú utcabútoron történő több reklámhordozó elhelyezését – sem horizontálisan, sem vertikálisan nem helyezhető el.

(2) A közérdekű reklámfelület, az utasváró és a kioszk kivételével a reklám elhelyezésére szolgáló reklámhordozón kialakítható reklámfelület legalább egyharmadán a Pécel Város Önkormányzata az információs célú berendezésekre megállapított információk közzétételére jogosult.

### **23. Közművelődési célú hirdetőoszlop létesítése**

39. § (1) Pécel közigazgatási területén a 6. melléklet szerinti intézmények közművelődési célú hirdetőoszlop használatára jogosultak.

(2) Valamennyi, a 6. mellékletben meghatározott intézmény településképi bejelentési eljárásban kezdeményezheti a közművelődési hirdetőoszlop létesítését.

### **24. Eltérés jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében**

40. § (1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja vagy helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

#### **25. Építési reklámháló kihelyezésének engedélyezése**

41. § (1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban – az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől, az építési tevékenység időtartamára építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településkép várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.”

A fejlesztés során vegyes rendeltetésű épület létesítése tervezett. A terület Má jelű területfelhasználási besorolása módosul Lk jelű területfelhasználásra. A fejlesztéssel érintett telkek területének tekintetében a „15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei”-nek előírásai kivételével, a fentebb felsorolt előírásokat továbbra is figyelembe kell venni. A terület belterületbevonását és telekalakítását követően javasolt a TKR térképi mellékletének módosítási a rendezési terület vonatkozásában külön egyeztetési eljárás keretén belül.



## 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési követelményeket, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és harmadik része a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervet (BATrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melyet szintén figyelembe kell venni Pécel vonatkozásában.

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel 2022-ben elkészült az összhang igazolás Pécel Város teljes közigazgatási területére, melyet a Településszerkezeti terv 4. melléklete tartalmaz.

### 4.1. A RENDEZÉSI TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

A rendezési terület az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési mezőgazdasági térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el, és az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei nem érintik a területet.

62



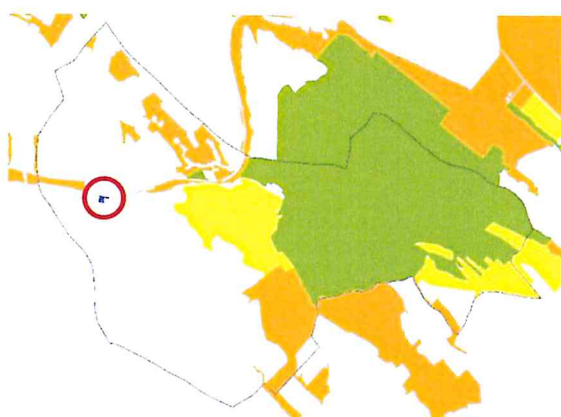
Pécel TRE eseti módosítása egy részterületen  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére




 Földgázszállító vezeték (meglévő)	 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 Kőolajszállító vezeték (meglévő)	 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 Termékvezeték (meglévő)	

OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

BATrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A Trtv. részeként az OTrT és BATrT országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Pécel települést:

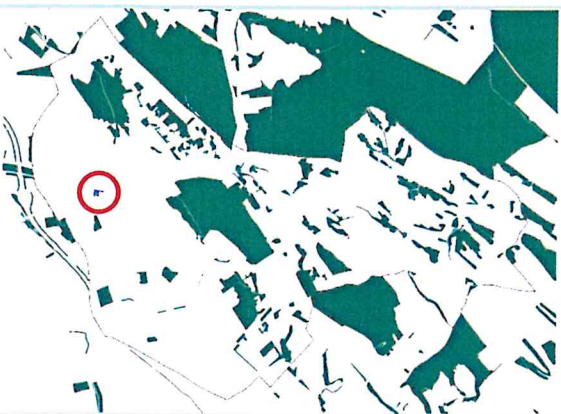



-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete (Trtv. 25-27. §)

A rendezési területet nem érinti.

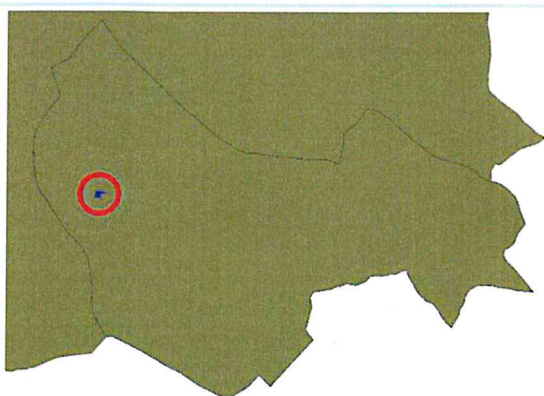
63



-  Erdők övezete

3. Erdők övezete (Trtv. 29-30. §)

A rendezési területet nem érinti.



-  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

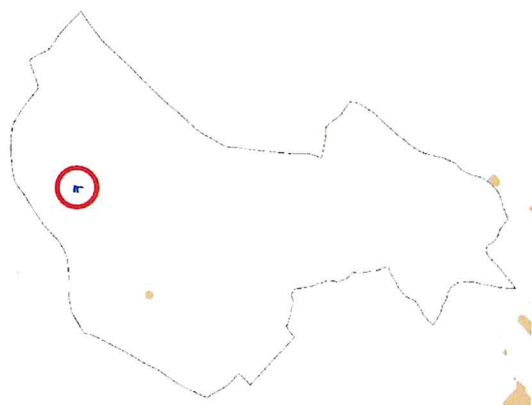
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (Trtv. 32. §)

A település teljes területét érinti.

APERTE STUDIO

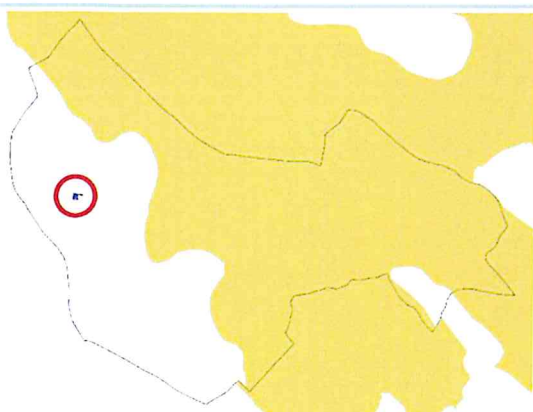
1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530





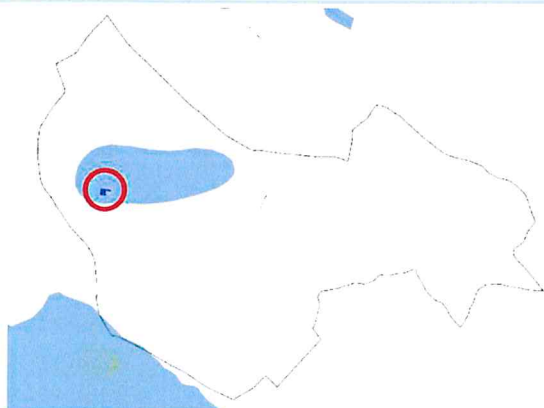
2. Jó minőségű szántterületek övezete  
(MvM rendelet 2. §)

A rendezési területet nem érinti.



4. Tájképvédelmi terület övezete  
(MvM rendelet 4. §)

A rendezési területet nem érinti.



5. vízminőség-védelmi terület övezete  
(MvM rendelet 5. §)

A rendezési területet érinti.

Pécel Város a BATrT hatálya alá tartozó település, ezért csupán a PMTrT egyedileg meghatározott övezeteit szükséges figyelembe venni. Pécel település teljes területét az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:

- 1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (PMTrT. 8. §)
- 3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PMTrT. 10. §)

Azokon a településeken, melyek érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületével, lehetőséget kapnak a beruházók, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Turisztikai fejlesztések által támogatott településeken a turisztikai célú fejlesztések esetén a térségi szempontokat figyelembe kell venni. Az ilyen típusú fejlesztések koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósulhatnak csak meg.

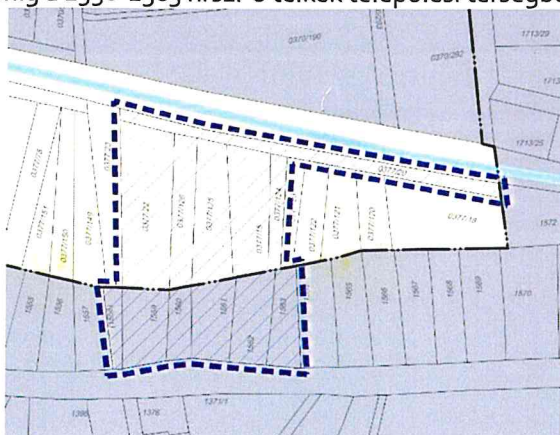
#### 4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti településszerkezeti terv leírás 4. pontja rögzíti az országos és térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolását. A település területi mérlege alapján a településrendezési eszközök módosítása során igénybe vehető területek nagysága:

BATrT szerinti térségi területfelhasználás és területe (ha)		Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Igénybe vehető terület (ha)	Tervmódosítások során eddig igénybe vett terület (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	1016,15	1016,15 (100 %)	+20,32 +2%	7,4484	12,8716
erdőgazdálkodási térség	804,75	748,39 (95 %)	35,21	-	-
		39,38 (5 %)	39,38	-	-
mezőgazdasági térség	2530,59	1897,94 (75 %)	547,66	-3,42	544,24
		632,64 (25 %)	84,99	+3,42	88,41
vízgazdálkodási térség	7,8	7,8 (100 %)	0	-	-
sajátos felhasználású térség	41,5	41,5 (100 %)	0	-	-

65

A rendezési terület 0377/15, 0377/20, 0377/22 és 0377/124-126 hrsz.-ú telkei mezőgazdasági térségben, míg a 1558-1563 hrsz.-ú telkek települési térségben helyezkednek el.



térségi területfelhasználási kategóriák ábrázolása a tervezési alaptérképen a rendezési terület lehatárolásával

A módosítás során mezőgazdasági térségen belül

- a 0377/22 hrsz.-ú telek közjóléti erdőterület,
- a 0377/15, 0377/20 és 0377/124-126 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásban kerülnek meghatározásra.

Települési térségen belül

- a 1558 hrsz.-ú telek vízgazdálkodási célú erdőterület,
- a 1559-1563 hrsz.-ú telkek kisvárosias lakóterület területfelhasználásban kerülnek meghatározásra.

##### 4.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni:



„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben ...;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetében kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét ...

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét ...”

## **TELEPÜLÉSI TÉRSÉG**

A módosítás során települési térségen belül vízgazdálkodási célú erdőterület, közkert és kisvárosias lakóterület területfelhasználás kerül kijelölésre. A területfelhasználás váltással összefüggésben, a fejlesztési területen újonnan bevezetésre kerülő építési övezet (Lk-SZ/12) és övezetek (Evi, Zkk-1) kerülnek meghatározásra, mely módosítási szándék a Trtv. 11.§-ával nem ellentétes, az összhang e tekintetben továbbra is biztosított.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán a települési térség területén kívüli beépítésre szánt területek nagysága nő, ezért a Trtv. 40.§-ának előírásait is figyelembe szükséges venni a települési térség területfelhasználásra vonatkozó előíráson kívül:

„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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertés mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről – a jóváhagyott településrendezési terv alapján – az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.”

**Fontos megjegyezni, hogy a kisvárosias lakóterület kijelölése a mezőgazdasági térségnek való megfelelés okán és nem tervezett lakórendeltetés okán kerül kijelölésre.** Pécel 12,8716 ha új beépítésre szánt terület tartálékkal rendelkezik, ebből jelen módosítás során felhasználásra kerül 0,65 ha terület. **A tervezett módosítás megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!** A későbbi módosítások során felhasználható területek nagysága 12,2216 ha-ra csökken.

#### **MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG**

A módosítás során mezőgazdasági térségen belül kisvárosias lakóterület és közjóléti erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre.

A területfelhasználás váltással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 632,64 ha terület sorolható bármilyen települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével. Összesen 0,7495 ha (7495,9875 m<sup>2</sup>) általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül más települési területfelhasználási egységbe, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága csökken.

67

BATrT szerinti mezőgazdasági térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
2530,59	1897,94 (75 %)	632,64 (25 %)	-88,41	-0,74	543,49

**A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás váltás megvalósítható, ugyanis nem nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás kerül kijelölésre, továbbá a mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek kijelölésének területi aránya nem csökken 75% alá.**

#### **4.2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK VALÓ MEGFELELÉS**

A településrendezési eszközök készítése során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek kapcsán a Trtv. 12-13. és 36-39.§ előírásait (OTrT és BATrT előírások együttesen) alkalmazni szükséges:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű



zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszaszorult terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(...)

37. § A Budapesti Agglomeráció települése in a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

68

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület 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 Kormányrendeletben meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.



(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

#### **A Trtv. előírásainak megfelelően a rendezési terület kapcsán megállapítható, hogy**

- a terület az új beépítésre szánt terület kijelölése nem Pécel közigazgatási határától mért 250 méteren belül történik,
- 0,65 ha új beépítésre szánt terület kijelölése történik mezőgazdasági térségen belül, ezért a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő, azaz 0,16 ha (1631,3631 m<sup>2</sup>) kiterjedésű új zöldterület és erdőterület kerül kijelölésre a rendezési területen belül, tekintettel arra, hogy nem áll rendelkezésre csereterületként a település területén belül olyan korábban beépítésre szánt területként kijelölt terület, amely még nem került beépítésre.
- Borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez és az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó területek igénybevétele nem történik.
- a terület jól illeszkedik a település meglévő beépítésre szánt területeihez, ugyanis az új beépítésre szánt terület meglévő településközpont vegyes terület által érintett terület bővítéseként kerül kijelölésre a település központi városrészén.
- a tervezett módosítási szándékok táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján társadalmi érdeket nem sért.
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll, illetve a beruházással együtt a szükséges műszaki infrastruktúra fejlesztések megtörténnek.
- **a kisvárosias lakóterület kijelölése a mezőgazdasági térségnek való megfelelés okán és nem tervezett lakórendeltetés okán kerül kijelölésre**, a rendezési területen belül közkert is kijelölésre kerül, továbbá tervezett játszótér és óvoda kialakítása is, így a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.
- a kijelölés a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari területre irányul.
- az újonnan kijelölésre kerülő kisvárosias lakóterület települési térséghez kapcsolódik.
- a rendezési terület nem tartozik nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségbe.
- az újonnan kijelölésre kerülő kisvárosias lakóterület nem éri el az 5 ha-os területi nagyságot.
- a beruházás során nem kerül kialakításra 5000 m<sup>2</sup> nettó eladóterületnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény.
- a módosítás során a természetközeli területek és az erdőterületek nagysága nem csökken.
- a beruházás során nem kerül 10 hektárt meghaladó új sportolási célú terület kialakításra.
- a rendezési terület nem tartozik sajátos területfelhasználású térség területébe.

69

**További feltétel, hogy a 1559 hrsz.-ú telek területén kijelölésre kerülő 327 m<sup>2</sup> terület nagyságú közkert a települési önkormányzat tulajdonába kell, hogy kerüljön településrendezési szerződéssel, melynek legkésőbb a településrendezési terv elfogadásával egy időben hatályba kell lépnie. (A szóban forgó településrendezési szerződést az Önkormányzat a Kérelmezővel már megkötötte.)**

**Fentiek figyelembevételével és a fent felsorolt előírások betartása mellett a tervezett területfelhasználás váltás megvalósítható.**



#### 4.2.3. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Pécel Város területét több országos, térségi és megyei övezet is érinti, azonban a rendezési terület tekintetében csupán a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések és vízminőség-védelmi terület övezete tekintetében szükséges az összhangot biztosítani.

#### **HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSEK**

Az övezetre vonatkozó előírásokat a Trtv. tartalmazza, melyek a következők:

- „32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
- (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben*
- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;*
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.*
- (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”*

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta. A településen honvédelmi terület egy helyen került lehatárolásra, mely külterületen, a belterülettől keletre található a 0135/11 hrsz-ú ingatlanon.

A honvédelmi terület a rendezéssel érintett területet nem érinti, így az összhang továbbra is biztosított.

70

#### **VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE**

Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet tartalmazza, melyek a következők:

- „5. § (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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*
- (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett*
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;*
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”*

A fenti előírásoknak megfelelően a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, valamint ezen területekre vonatkozó előírásokat, melyek kiegészítése, módosítása a beruházás megvalósíthatósága érdekében nem szükségesek. A tervezett beruházás megvalósítása során a közműhálózatra történő rácsatlakozás és szükséges esetén azok bővítése kialakításra kerül. **A vízminőség-védelmi terület övezetével a módosítás összhangban van.**

## II. MELLÉKLETEK

### 5. 135/2024. (V. 30.) KT. HATÁROZAT ÉS FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### 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:

#### 135/2024. (V. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- elfogadja a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (székhelye: 2119 Pécel, Pesti út 54., képviseli: Prekopa Zoltán lelkipásztor) mint fejlesztő által készített 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával elfogadott telepítési tanulmánytervnek a jelen határozat 1. mellékletét képező szabályozási koncepció szerinti kiegészítését, módosítását;
- a telepítési tanulmánytervben részletesen bemutatott, a természetben Pécel, Pesti úton található, településközpont vegyes övezeti (1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz.) és mezőgazdasági övezeti (0377/15, 0377/20, 0377/22, 03277/124, 0377/125, 0377/126, hrsz.) besorolású területet – illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét - a komplex közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozatának (a továbbiakban: TSZT) a) pont szerinti módosításával összhangban – 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 területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról, hogy a d) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés meglévő beépítésre szánt területhez kapcsolódó területi bővítéssel valósul meg, meglévő fejlesztés alatt lévő területhez csatlakozik, és olyan funkció megvalósítását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek;
- támogatja a TSZT, valamint a HÉSZ eseti módosítását a telepítési tanulmánytervben és az a) pont szerinti rögzített változtatási szándékok szerint;
- elfogadja a határozat 2. melléklet szerinti csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- felhatalmazza a polgármestert a határozat 3. mellékletét képező, módosított településrendezési szerződés aláírására;
- felhatalmazza a polgármestert a Kármel Pünkösdi Gyülekezet mint fejlesztő költségvállalása mellett a fejlesztési területre vonatkozóan a TSZT és HÉSZ módosításával összefüggő, a határozat 4. mellékletét képező tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: a módosított településrendezési szerződés aláírására 2024. június 14-én egyező hiteles másolat.  
a tervezési szerződés aláírására 2024. június 28.

  
Horváth Tibor  
polgármester



2024. június 14.  
Pécel, 2024. JÚN. 04.  
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:  
  
Oláh János  
jegyző



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

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

A

- (1) Pécel, Pesti úton elhelyezkedő területeket érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka tervtartalmi követelményei –  
érintett terület: a Pécel, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/20, 0377/22, 0377/126, 0377/125, 0377/15, 0377/124, hrsz-ú ingatlanok  
valamint
- (2) Pécel Város több részterületét érintően a HÉSZ átfogó módosítása az előírt előkert méretek felülvizsgálata és az „Újtelep 1 völgy” területén a HÉSZ övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata
- (3) Pécel, Kossuth Lajos utca, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó előírások felülvizsgálata
- (4) Pécel, Pesti út 31., 1590 helyrajzi számú ingatlan, továbbá Pesti út 37-35-33. szám alatti, 1587, 1588, 1589/1, 1589/2, 1591/1 helyrajzi számú ingatlanok szabálytalan beépítésének a hatályos HÉSZ előírásainak történő megfeleltetése

### (1) TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

#### Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
<b>I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTÁRÁS – HELYZET-ELEMZÉS</b>	<b>igen</b>
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	igen
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	igen
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfra- struktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	igen
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem

<b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>igen</b>
a) Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	nem

**Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:**

Munkarész	szükséges
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b>	<b>igen</b>
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	igen
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	igen
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

**Tervi munkarészek:**

Munkarész	szükséges
<b>4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei</b>	<b>igen</b>
a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
b) Módosító rendelet-tervezet és terlvap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:



.....  
Bene Attila  
főépítész



## 6. TERMŐFÖLD MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSA

Pécel Telepítési tanulmányterv / Pünkösdi Egyház terület

### 1. melléklet: Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala határozatai



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
GÖDÖLLŐI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: 10.327-4/2019	Tárgy: termőföld végleges más célú hasznosítása
Ügyintéző: Molnár Balázs	Hiv. szám:
Telefon: (28) 514-305	Melléklet:

#### HATÁROZAT

Schmidt Gábor (2119 Pécel, Kölcsey u. 13. szám alatti lakos) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok területéből összesen 2518 m<sup>2</sup> terméktű, 6,28 Ak értékű 3. minőségi osztályú szántó és 6. minőségi osztályú rét művelési águ ingatlan végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára.

#### engedélyezem.

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály PE-06/TV/01413-2/2019 számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történik.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 693.250 Ft, azaz hatszázkilencvenháromezer-kettőszázötven forint egyszeri földvédelmi járulékor állapított meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése a beruházás kezdetekor esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbíráson vagy átutalással a

Pest Megyei Kormányhivatal  
Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.  
10023002-01040092-00000000

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbíráz közlemény rovatába a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülinek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosításra ez idő alatt nem kerül sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

Földhivatali Osztály  
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.  
Telefon: (28) 514-305 Fax: (28) 514-306  
E-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu  
Web: <http://www.foldhivatal.hu>  
<http://www.kormanyhivatal.hu/pest>

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Határozatom ellen az érdekeltek a kézbesítéstől számított 15 napon belül hivatalomhoz benyújtott fellebbezéssel élhetnek. A fellebbezés díja 44.000 forint, amelyet a fellebbezés benyújtásakor kell a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályának pénztárába készpénz-befizetéssel, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal 10023002-00302247-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlájára készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíteni. A díj megfizetését igazoló okiratot - a pénztári készpénz-befizetés esetén kívül - a fellebbezéshez mellékelni kell.

#### Indokolás

Schmidt Gábor péceli lakos kérelemmel fordult a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/123 és 0377/124 hrsz-ú, 2518 m<sup>2</sup> térmértékű, 6,28 Ak értékű, 3. minőségi osztályú szántó művelési ágú és 6. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását sportpálya kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 44.000 forint eljárási díj megfizetését.

75

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2019. október 24-én helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 10.327-3/2019. számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:

A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a település belterületével érintkezve, a Pesti út 19. szám alatt, beépített, közműekkel ellátott környezetben helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, talaja barna színű homokos vályog. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül megvalósította a kérelmezett beruházást. A kérelemhez csatolt nyilatkozatok és a területről készült ortofotók tanúsága alapján az engedély nélküli tevékenység 10 évnél régebbi.

A Hivatal 10.327-2/2019. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Erdő Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a PE-06/TV/01413-2/2019. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött BBT-Schmidt Gábor\_Pécel/2019 számú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Barczy Attila talajvédelmi szakértő, ny. sz. 068/2010.) alapján a terület bolygatott, a humuszmentés technikailag nehezen kivitelezhető, talajvédelmi feltételek előírását nem tartotta szükségesnek.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel település törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység az átlagosnál jobb minőségű termőföldet is érint. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 11. § (2) bekezdése szerint átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetve helyhez kötött beruházás céljára lehet. A kérelmezett beruházás –mivel meglévő létesítmény (sportpálya) bővítését célozza – helyhez kötöttnek tekinthető.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.



A Tfvt. 16/A § rendelkezési alapján –mivel az engedély nélküli tevékenység 10 évnél régebbi– termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása tárgyában az eljárás lefolytatását mellőzöm.

A Tfvt. 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

szántó /3/	2006 m <sup>2</sup>	5,57 Ak: 5,57 x 120.000 = 668.400
rét /6/	512 m <sup>2</sup>	0,71 Ak: 0,71 x 35.000 = 24.850
<b>Összesen:</b>		<b>693.250</b>

A határozat a Tfvt. 5. §, 7. §, 9-13. §, 16/A §, 21-22. §, 26§ 43. §-ában és 1. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvt.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvt. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. Törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján, határidejét az Ákr. 118.§. (3) bekezdése alapján állapítottam meg. Az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj és a fellebbezési díj mértékét a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015 (VI. 5.) FM rendelet (a továbbiakban: FMr) 2. § (1) bekezdése, megfizetésének módját az FMr 3. § szabályozza.

Hatásköröm és illetékességem a Tfvt. 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 36.§-án alapul.

Gödöllő, 2019. november 6.

dr. Jávör Ágnes járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából:

Pazsiczki Imre  
osztályvezető

A kiadmány hitelül:



A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

- 1./ Schmidt Gábor 2119 Pécel, Kölesey u. 13.
- 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat jogerőre emelkedése után:

- 3./ Polgármesteri Hivatal 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
- 4./ Irattár

- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított **96.800 Ft**, azaz kilencvenhatezer-nyolcszáz forint egyszeri földvédelmi járulékot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése a beruházás kezdetekor esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

**Pest Megyei Kormányhivatal**  
**Földhivatali bírság és egyéb közp.bcv.**  
**10023002-01040092-00000000**

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék, adók módjára behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkül minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelő hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználású a hasznosítást kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrésztel művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági



engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-hoz (2100 Gödöllő, Ady E. sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30 000 forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

### I n d o k o l á s

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet kérelemmel fordult a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0377/22, 0377/125 és a 0377/126 hrsz-ú, 4596 m<sup>2</sup> terméértékű, 1,10 Ak értékű, 4. minőségi osztályú legelő művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítását parkoló kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 44.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében 2021. május 4-én helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15301-2/2021. számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:  
A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a Pesti út 23-27-es számú ingatlanok, és a Rákos patak között helyezkedik el. A földrészlet sík fekvésű, talaja barna homok. A földrészlet a művelési ága szerint hasznosított, engedély nélküli termőföld-igénybevétel nyomait tapasztaltuk.

78

A Hivatal 15301/2021. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/TV/00971-2/2021. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött Pécel 0377/22 (2253m<sup>2</sup>), 0377/125 (1376 m<sup>2</sup>) és a 0377/126 (967 m<sup>2</sup>) hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó végleges más célú hasznosítás engedélyezéséhez, a BBT-Pécel/0377/kiegészítés/2019 munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Barczy Átila talajtani szakértő, ny.sz.: 068/2010/2019) alapján a rendelkező részben részletezett előírásokat tette.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel város törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

legelő /4/ 4596 m<sup>2</sup> 1,10 Ak 1,10 x 88.000 = 96.800 Ft

Pécel TRE eseti módosítása egy részterületen  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

Pécel Telepítési tanulmányterv / Pünkösdi Egyház terület

4

15301-3/2021.

A határozat a Tfvt. 5. §, 7. §, 9-13. §, 21-22. §, 26§ 43. §-ában és 1. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvtv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § b) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tfvt. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Gödöllő, 2021.július 19.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Pázsiczki Imre**  
osztályvezető  
  
Győriné Baskó Beata  
kiadományozó

A kiadomány hitelesül:

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül.

1./ Kármel Pünkösdi Gyülekezet 2119 Pécel, Pesti út 54.

2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat véglegessé válása után:

3./ Polgármesteri Hivatal 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

4./ Irattár



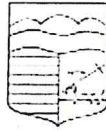
Pécel településrendezési eszközeinek – a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése témában történő – eseti módosításával összefüggésben

**A környezeti vizsgálati eljárásban megkeresettek köre és a beérkezett vélemények, a jelentős környezeti hatás eldöntése érdekében**

	Címzett	Exp	Postázási cím	Válasz	iktatószám	Válasz érkezett	Vélemény
1.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyazdálkodási Főosztály</b>	HK	1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.	igen	PE/KTHF/43 813-2/2024.	2024.09.13.	<b>környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek</b>
2.	<b>Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	HK	1525 Budapest, Pf.86	igen	DINPI/4773-1/2024.	2024.09.04.	KÉ készítését nem tartja szükségesnek
3.	<b>BFKH Népegészségügyi Főosztály</b>	HK	1138 Budapest, Váci út 174.	igen	BP/PNEF/01 601-4/2024.	2024.09.04.	<b>gyógytényező érintettség nincs</b>
4.		HK		igen	BP/PNEF/01 601-3/2024.	2024.09.04.	KÉ készítését, közegészségügyi szempontból <b>nem tartja szükségesnek</b> , az Óvodák MSZ 24203-1:2021. 1. rész Óvodák MSZ előírásait figyelembe kell venni, a 219/2004. (VII.21.) Kr. 2. mell. alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség
5.	<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	HK	1081 Budapest, Dologház utca 1.				
6.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda</b>	HK	1051 Budapest, Városház utca 7.	igen	PE/AF/00320 -2/2024.	2024.08.30.	<b>környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek</b>
7.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b>	HK	2101 Gödöllő, 431	igen	PE/ERDŐ/61 95-2/2024	2024.09.06.	a módosítások erdőt nem érintenek, erdő igénybevitelével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. A fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásának biztosítását nem látom veszélyeztetve, <b>környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek</b>
8.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály</b>	HK	1135 Budapest, Lehel utca 43-47.				

9.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	HK	1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6	igen	NNGYK/432 46-2/2024	2024.09.06.	kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni, <b>környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek</b>
10.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.	HK	2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.				
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Rehabilitációs Hatósági és Orvosszakértői Főosztály	HK	1036 Budapest, Lajos utca 160-162.				
12.	Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	HK	1149 Budapest, Mogyoródi út 43.	igen	36300/3071-1-2024.	2024.08.30.	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, <b>környezeti hatás nem várható</b>
13.	PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	HK	1052 Budapest, Sas utca 25.	igen	PE/EPO/846-14/2024.	2024.09.06.	örökségvédelmi érdekeket közvetlenül nem érint, a módosítást örökségvédelmi szempontból <b>nem kifogásolja</b>
14.	Országos Atomenergiiai Hivatal	HK	1539 Budapest, 114., Pf.: 676				
15.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	HK	1054 Budapest, Zoltán utca 8	igen	SZTFH-BANYASZ/1 1089-2/2024	2024.09.05.	<b>az eljárást megszüntette, nincs bánya érintettség</b>
16.	Energiaügyi Minisztérium	E-					
17.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	HK	1012 Budapest, Márvány utca 1/D.	igen	29593-0293/2024	2024.08.30.	<b>hatáskör hiányában nem nyilatkozik</b>
18.	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		1475 Budapest, Pf.: 103.	igen	BP/2602/008 01-2/2024	2024.09.12.	<b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek</b>
19.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest		1088 Budapest, Rákóczi út 41.	igen	012076-0025/2024.	2024.09.12.	<b>hatáskör hiányában nem nyilatkozik</b>





2. melléklet

## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/551-3/2024.

Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya  
Elérhetőség: +36-28/662-124  
[kallai.ibolya@pecel.hu](mailto:kallai.ibolya@pecel.hu)

**Tárgy:** Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületet érintően,  
a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése érdekében, várható környezeti  
hatás jelentőségének az eldöntése

**Tisztelt Cím!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) sz. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontjára hivatkozással kérem a **tisztelt környezet védelmében illetékes közigazgatási szervet, hogy tájékoztatásom figyelembevételével nyilatkozzon Pécel településrendezési eszközeinek lent részletezett eseti módosításával összefüggésben a módosítások várható környezeti hatásának jelentőségéről, és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Véleménye megalapozásához, a környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés értelmében, valamint a Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontok alapján az alábbi tájékoztatást adom:

**A településrendezési eszköz módosítás tartalma:**

*A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél*

A településrendezési eszközök módosításával Pécel bel- és külterületén belül - a Pesti út mentén, az orvosi rendelővel szemben található telkek területén - a 1558-1563 és a 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége érintett.

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet, a rendezéssel érintett területen alapvetően egy közösségi, intézményi, és szolgáltató funkciókkal egyaránt rendelkező gyülekezeti központot kíván megvalósítani, amely 500-600 fős rendezvények, hangversenyek befogadására is alkalmas. Az elhelyezni tervezett vegyes rendeltetésű épületkomplexumban egy 2-3 csoportos óvodai nevelési rendeltetés, továbbá játszóház és vendéglátó, szolgáltató funkciók kialakítása is tervezett. Az épületkomplexum mellett, a területen belül játszótér és a terület kiszolgálását biztosító parkoló, továbbá összefüggő parkosított zöldfelület is kialakításra kerül, a rendezési terület telkek telekalakítást követően.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, a rendezés  során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az ehhez kapcsolódó területrendezési követelmények biztosítása érdekében közkert és erdőterület kerül kijelölésre a rendezési területen belül a 1558, 1559 és a 0377/20 hrsz.-ú telkek, illetve a 0315/19-22 hrsz.-ú telkek területének felhasználásával.

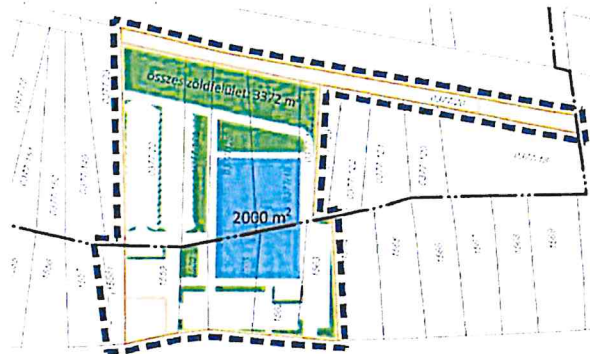
### Tervezett telekalakítás

A területen a fejlesztés megvalósításához telekcsoportújraosztás tervezett a jobb oldali ábra szerint.



### Tervezett beépítés

A fejlesztési elképzelések szerint a beruházás telkén (telekcsoport újraosztással létrejövő új telek) 1 vegyes rendeltetésű épület létesítése tervezett 2000 m<sup>2</sup>-es alapterülettel. A telek tervezett burkolt területeinek nagysága ~6916 m<sup>2</sup>, tervezett zöldfelülete pedig ~3372 m<sup>2</sup>. A rendezési terület fejlesztési területén kívüli telkein (1558 és 0377/20 hrsz.-ú telkek) beépítés nem tervezett, azokon közkert és erdőterületek kerülnek megvalósításra.



### A településszerkezeti terv tervezett módosítása

A területfelhasználás módosítás során

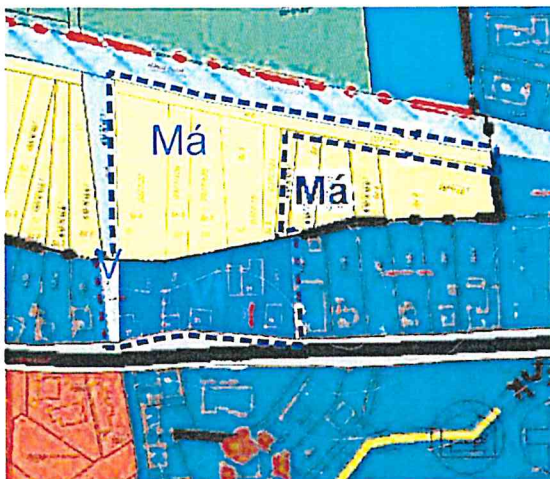
0,76 ha Má jelű területfelhasználás kerül 0,64 ha Lk jelű területfelhasználási egységbe és 0,09 ha Ek jelű területfelhasználási egységbe.

0,39 ha Vt jelű területfelhasználás kerül 0,03 ha Zkk jelű területfelhasználási egységbe és 0,036 ha Lk jelű területfelhasználási egységbe.

0,03 ha V jelű területfelhasználás kerül Evi jelű területfelhasználási egységbe.

hrsz.	hatályos TFH	terület	tervezett TFH	terület
1558	V vízgyűjtőterületi terület	335 m <sup>2</sup> (0,03 ha)	Lk vízgyűjtőterületi terület	327 m <sup>2</sup> (0,03 ha)
1559	településközpont, vegyes terület	559 m <sup>2</sup> (0,09 ha)	Zkk közkert, zöldterület	337 m <sup>2</sup> (0,09 ha)
1560-1563	településközpont, vegyes terület	3054 m <sup>2</sup> (0,30 ha)	Lk településközpont, vegyes terület	3054 m <sup>2</sup> (0,30 ha)
0377/15, 0377/21, 0377/224-226	Má általános mezőgazdasági terület	6152 m <sup>2</sup> (0,64 ha)	Lk általános mezőgazdasági terület	6462 m <sup>2</sup> (0,64 ha)
0377/22	Má általános mezőgazdasági terület	1281 m <sup>2</sup> (0,12 ha)	Ek közjéti erdőterület	970 m <sup>2</sup> (0,09 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	311 m <sup>2</sup> (0,03 ha)

- TSZT 1. melléklet, Szerkezeti tervlap módosítása:



hatályos szerkezeti tervlap részlete



tervezett szerkezeti tervlap részlete



#### A helyi építés szabályzat tervezett módosítása

A településszerkezeti tervvel összhangban a 1559-1563, 0377/15, 0377/22 és a 0377/124-126 hrsz.-ú telkek területén egy újonnan bevezetésre kerülő Lk-SZ/12 jelű építési övezet kerül meghatározásra.

Az új beépítésre szánt terület kapcsán, a területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében a 1559 hrsz.-ú telken egy újonnan bevezetésre kerülő Zkk-1 jelű övezet, a 1558 hrsz.-ú telken egy újonnan bevezetésre kerülő Evi jelű vízgazdálkodási célú erdőterület övezet, valamint a 0377/20 hrsz.-ú telken egy újonnan bevezetésre kerülő Ek-1 jelű övezet és Má-5 jelű övezet kerül meghatározásra.

Az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet és övezetek tekintetében, valamint a rendezési területen tervezett telekalakítások érdekében a TÉSZ előírásainak és a Szabályozási tervnek módosítása szükséges.

#### A HÉSZ 37.§ kiegészítése a következő (7) bekezdéssel javasolt:

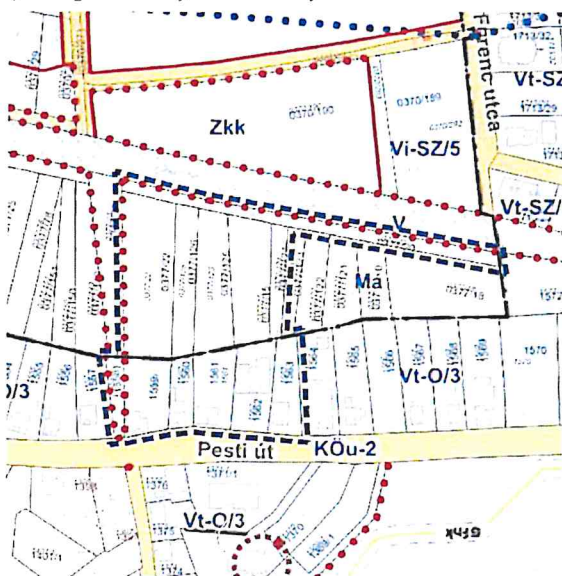
„(7) Az Lk-SZ/12 építési övezetben

a) a kialakítható legkisebb telekszélesség nem kerül meghatározásra,

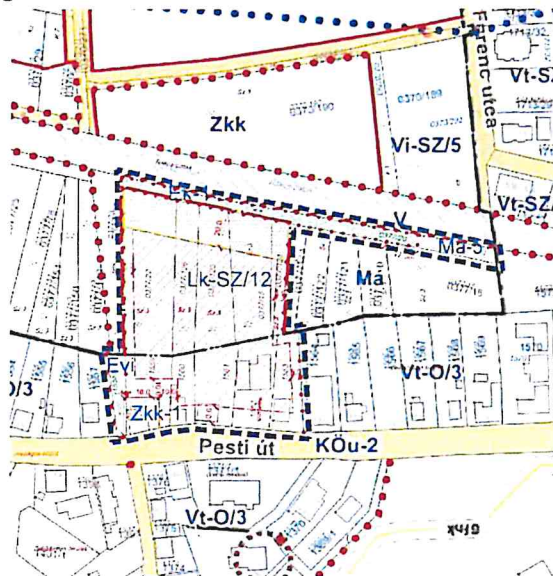
b) a telken több épület is elhelyezhető,

c) telkenként legfeljebb egy lakás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda és sport rendeltetés, illetve az ezen rendeltetéseket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el,

d) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg.”



a hatályos SZT-B4 jelű szabályozási tervlap szelvény részlete



a tervezett SZT-B4 jelű szabályozási tervlap szelvény részlete

#### **A rendezés fő jellemzői:**

- A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.
- A módosításnak a környezetre jelentős negatív hatást nem gyakorol, a terület egy része jelenleg is beépített.
- A rendezés során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, a kapcsolódó beépített területek bővítéseként.
- A tervezett új beépítésre szánt terület és a beépítésre szánt terület területfelhasználás módosítása (Vt>Lk) kevésbé intenzív beépítés számára biztosít lehetőséget.
- A módosítás a természeti-, a környezeti elemeket, a művi értékvédelem elemeit nem érinti.

#### **A településrendezés környezeti hatása:**

A tervezett településrendezési eszközök módosításairól - a Korm. rendelet 2. számú mellékletében felsorolt szempontokra figyelemmel - kijelenthető, hogy az a hatások és a hatásterület jellemzői alapján nem okoznak jelentős negatív környezeti változást.

A településrendezési eszközök módosítása során:

1. A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a településrendezési tervmódosítás tekintetében kis mértékben változik, az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, azonban ezzel összefüggésben Zkk, Ek és Evi övezet kerül kijelölésre.
2. A jelenlegi tevékenységek későbbi megvalósítási lehetőségének a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vonatkozóan nem korlátozódnak, azok fennmaradnak.
3. A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják azt.
4. A hatályos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
5. A településrendezési tervmódosítási szándékok nem akadályozzák, és nem korlátozzák a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
6. A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a településrendezési eszköz módosításokat illetően
  - a. nem adódhatnak össze,
  - b. nem erősíthetik egymást,
  - c. országhatáron át nem terjednek;
  - d. nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelenthetnek.
7. A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) nem érintenek értékes területet.
8. A településrendezési eszköz módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.
9. A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
10. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatásokat.
11. A tervezett szabályozás megfelel A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek.

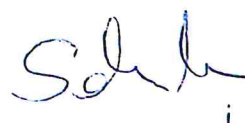
Tájékoztatom, hogy **környezeti értékelés elkészítését és környezeti vizsgálat lefolytatását önkormányzatunk és a tervezet kidolgozója nem tartja indokoltnak, mivel**

- o **a hatályos településrendezési eszközök elfogadásához a teljes közigazgatási területre 2021 évben környezeti értékelés készült és áll rendelkezésre;**
- o új beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, a tervezett területfalhasználás módosítás a hatályos tervben meghatározott beépítési módban, intenzitásban nem okoz jelentős változást, a **módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelölésére részletes alátámasztó munkarészek készülnek**, amelyek részben tartalmazzák a környezeti értékelés tartalmi elemeit.

Kérem, fent jelzett megállapítások tudomásul vételét. Kérem, amennyiben egyéb észrevétele van, véleményét 8 napon belül adja meg! Amennyiben megkeresésemre választ nem ad, úgy tájékoztatómat elfogadottnak tekintem.

Pécel, 2024. augusztus 28.

Tisztelettel:

  
Horváth Tibor  
polgármester





Pécel településrendezési eszközeinek – a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése témában történő – eseti módosításával összefüggésben

A környezeti vizsgálati eljárásban megkeresettek köre és a beérkezett vélemények, a jelentős környezeti hatás eldöntése érdekében

	Címzett	Exp	Postázási cím	Válasz	iktatószám	Válasz érkezett	Vélemény
1.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	HK	1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.	igen	PE/KTHF/43 813-2/2024.	2024.09.13.	környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek
2.	Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	HK	1525 Budapest, Pf.86	igen	DINPI/4773-1/2024.	2024.09.04.	KÉ készítését nem tartja szükségesnek
3.	BFKH Népegészségügyi Főosztály	HK	1138 Budapest, Váci út 174.	igen	BP/PNEF/01 601-4/2024.	2024.09.04.	gyógytényező érintettség nincs
4.		HK		igen	BP/PNEF/01 601-3/2024.	2024.09.04.	KÉ készítését, közegészségügyi szempontból <b>nem tartja szükségesnek</b> , az Óvodák MSZ 24203-1:2021. 1. rész Óvodák MSZ előírásait figyelembe kell venni, a 219/2004. (VII.21.) Kr. 2. mell. alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség
5.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	HK	1081 Budapest, Dologház utca 1.				
6.	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	HK	1051 Budapest, Városház utca 7.	igen	PE/AF/00320 -2/2024.	2024.08.30.	környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek
7.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	HK	2101 Gödöllő, 431	igen	PE/ERDŐ/61 95-2/2024	2024.09.06.	a módosítások erdőt nem érintenek, erdő igénybevétele nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. A fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásának biztosítását nem látom veszélyeztetve, <b>környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek</b>
8.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	HK	1135 Budapest, Lehel utca 43-47.				

9.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	HK	1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6	igen	NNGYK/432 46-2/2024	2024.09.06.	kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni, környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek
10.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.	HK	2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.				
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Rehabilitációs Hatósági és Orvosszakértői Főosztály	HK	1036 Budapest, Lajos utca 160-162.				
12.	Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	HK	1149 Budapest, Mogyoródi út 43.	igen	36300/3071-1-2024.	2024.08.30.	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, környezeti hatás nem várható
13.	PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	HK	1052 Budapest, Sas utca 25.	igen	PE/EPO/846-14/2024.	2024.09.06.	örökségvédelmi érdekeket közvetlenül nem érint, a módosítást örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja
14.	Országos Atomenergetikai Hivatal	HK	1539 Budapest, 114., Pf.: 676				
15.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	HK	1054 Budapest, Zoltán utca 8	igen	SZTFH-BANYASZ/1 1089-2/2024	2024.09.05.	az eljárást megszüntette, nincs bánya érintettség
16.	Energiaügyi Minisztérium	E-					
17.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	HK	1012 Budapest, Márvány utca 1/D.	igen	29593-0293/2024	2024.08.30.	hatáskör hiányában nem nyilatkozik
18.	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		1475 Budapest, Pf.: 103.	igen	BP/2602/008 01-2/2024	2024.09.12.	környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek
19.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest		1088 Budapest, Rákóczi út 41.	igen	012076-0025/2024.	2024.09.12.	hatáskör hiányában nem nyilatkozik



4. melléklet

Aláíró: Váradi Tibor (2024.08.30. 09:20:53)



PEST VÁRMEGYE  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 AUG 30.	Érkeztette: W BKSJ
Előadó:	M/551-4	Előadta: [Signature]
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]

Ügyiratszám: PE/AF/00320-2/2024.

Tárgy: Pécel – TRE módosítása – környezeti értékelés

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Hiv.szám.: M/551-3/2024

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

**Horváth Tibor polgármester részére**

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

**Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az *E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges*.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy 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.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 11. § (5) bekezdése alapján a **helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni**. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § alapján meghatározott telektömb fogalom alapján.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Váradai Tibor**  
állami főépítész

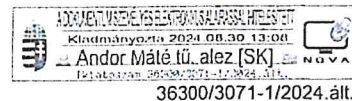
Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Érkezett:	2024 AUG 30.	Érkeztette:	u B2du
Iktatószám:	M/551-5/2024 u1	Iktatta:	u1
Felírás:	Meléklet:	Ügyintéző:	U-K1

tlc



## PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületet érintően, a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése érdekében, várható környezeti hatás jelentőségének az eldöntése

Hiv. szám: M/551-3/2024.

Ügyintéző: Bari Debóra t. hadnagy

Telefon: 21-033

**Horváth Tibor**  
polgármester

**Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere**

**Pécel**  
Kossuth tér 1.  
2119

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Pécel Város Önkormányzata által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* Pécel Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Üdvözlettel:

**Branyiczky Márk t. dandártábornok**  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Andor Máté t. alezredes**  
mb. igazgatóhelyettes

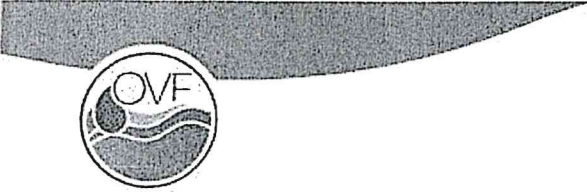
Készült: 1 példányban  
Egy példány: 1 oldal  
Kapja: 1. sz. pld.: Pécel Város Önkormányzata / HIVATALI KAPU

---

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314  
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353  
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu  
Hivatali kapu azonosító: PMKI KRID azonosító: 406340395

AK

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT  
Kiadmányozta: 2024.08.30 12:34:21  
Láng István s.k.



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:  
2024.08.30.

Tárgy: Pécel Város TRE eseti módosítása (Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése)- tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Ügyiratszám:  
29593-0293/2024

Horváth Tibor úr  
polgármester

Előadó:  
Szabó Attila

Pécel Város Önkormányzata  
Pécel  
Kossuth tér 1.  
2119

Melléklet:  
-

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:		Erkezett:
Iktatószám:	2024 AUG 30	13205
M/551-3/2024		Iktatószám:
Előadó:	Melléklet:	Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere a M/551-3/2024. számú levelében kérte, hogy a településrendezési terv módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – **hatáskör hiányában** – a **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Pécel város esetében a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK





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.dunaipoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4773-1/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, településrendezési eszközök  
módosítása a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi  
tér fejlesztése érdekében – környezeti vizsgálat  
szükségessége

Hiv.sz.: M/551-3/2024

**Horváth Tibor**  
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2024. Szeptember 4.	Érkeztette:
Iktatószám: M/551-3/2024	Iktatta:
Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése érdekében tervezett módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

Pécel 1558-1563 és 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124-126 hrsz-ú ingatlanokon közösségi, intézményi és szolgáltató funkciókkal rendelkező gyülekezeti központ megvalósíthatósága érdekében kisvárosias lakóterület kijelölése, illetve a területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében közkert és erdőterület kijelölése.

A benyújtott tájékoztatás szerint a tervezett módosítás országos vagy helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetet, tájképvédelmi terület övezetet nem érint. A tervezési terület határos a Rákos-patak menti ökológiai folyosó övezettel.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a helyi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. szeptember 3.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

[Signature]  
Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikus hitelesítéssel.  
Dátum: 2024.09.04 11:23:57  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Irtilz Hennielle

Kapják: 1. Címzett (HKP: PECELONK; KRID: 253576727)

2. Irattár [Signature]



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Előzött:	2024. Szept 04.
Érkezett:	13522
Iktatószám:	M/551-8 (2024) w
Iktatta:	w
Melléklet:	Ügyintéző: w

Horváth Tibor polgármester  
részére

Pécel Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01601-3/2024.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek  
eseti módosítása a Kármel Pünkösdi  
Gyülekezet közösségi tér fejlesztése  
kapcsán – véleményezés környezeti  
vizsgálat készítésének szükségességéről  
**környezet- és település-egészségügyre  
kiterjedően**  
Hiv. szám: M/551-3/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

BFKH felhívja figyelmet a beruházás során Magyar Szabványügyi Testület által kiadott alábbi szabványban foglaltak figyelembevételére:

- **Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 1. rész: Óvodák MSZ 24203-1:2021**

Pécel település – 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 módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai*

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



*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 *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján 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).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

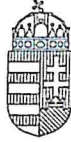
dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. Szept 04.	Érkeztette: w 13523
Iktatószám:	M/551-3622	Iktatta: w
Előzárás:	Melléklet:	Ügyintéző: O-K

Horváth Tibor polgármester  
részére

Pécel Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01601-4/2024.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek  
eseti módosítása a Kármel Pünkösdi  
Gyülekezet közösségi tér fejlesztése kapcsán –  
véleményezés környezeti vizsgálat  
készítésének szükségességéről természetes  
gyógytényező érintettsége szempontjából  
M/551-3/2024.  
Hiv. szám:

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján 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



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 Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**SZTFH**Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Országos Bányakapitányság

40

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. SZEPTEMBER 05.	Érkeztette:
Iktatószám:	M/551-20/2024	Iktatta:
Elkészítve:	Melléklet:	Ügyintéző:

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/11089-2/2024  
Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinekeseti módosítása egy részterület  
érintően, a Kármel Pütkösdi  
Gyülekezet közösségi tér fejlesztése  
érdekében, környezeti vizsgálat,  
szakhatósági eljárás megszüntetése

Iktatószámuk: M/551-3/2024

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde  
Telefon: +36 1 550 4262  
E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

## VÉGZÉS

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének megkeresése alapján indult szakhatósági eljárást

**megszünteti.**

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

## INDOKOLÁS

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere megkereste a Bányafelügyeletet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre hivatkozva szakhatósági állásfoglalás megadása érdekében.

Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a Bányafelügyelet a szakhatósági eljárását az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. §-a alapján megszüntette.

A jogorvoslati tájékoztató az Ákr. 55. § (4) bekezdésén, a Bányafelügyelet illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László  
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Kovácsné

Szatmári Tünde

Ildikó

Digitálisan aláírta:  
Kovácsné Szatmári Tünde  
Ildikó  
Dátum: 2024.09.05 12:48:15  
+02'00'Kovácsné Szatmári Tünde  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)



Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (elektronikus úton)
2. Irattár



PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Dátum:	2024. SZÉPT. U. 6.	Érkezési: 13412
Alkalmazás:	M/551-1/2024	Iktatta: cl
Feladó:	Melléklet:	Ügyintéző: 0-141

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

Iktatószám: NNGYK/43246-2/2024  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: M/551-3/2024.  
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya  
Melléklet: -

**Horváth Tibor**  
polgármester részére

**Pécel Város Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Pécel Város településrendezési eszközeinek közösségi tér fejlesztése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. szeptember „ 5 ”

Tisztelettel:

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



Kapják: Címzett, Irrattár



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Beérkezett:	2024. Szept. 06.	Érkezett: 1378
Előadó:	M/551-12024	Írtatta: w
Melléklet:		Ügyir. 0-21



PMKH5464

Digitálisan aláírta:  
PMKH5464  
Dátum: 2024.09.06  
12:53:42 +02'00'PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATALÜgyiratszám: PE/EPO/846-14/2024.  
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála  
Telefon: 06-20/927-0398  
e-mail: varadi.anna@pest.gov.huTárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleményezés  
Hiv. szám: M/551-3/2024.

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.

Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása a tárgyi ingatlanok módosítással érintett részterületein **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül **nem érint**, erre való tekintettel osztályom a módosítást örökségvédelmi szempontból **nem kifogásolja**.

Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a **kulturális örökség védelméről** szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: 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 projektervet 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  
névén és megbízásából:Okrutay Miklós  
osztályvezetőErről értesül:  
- Címzett (elektronikus úton)



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2024.09.06. 12:13:41)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. SZEPTEMBER 6.	Érkeztette: <i>W</i>
Ikutatószám:	M/551-13/2024	Ikutatta: <i>W</i>
Előzetes:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>W-21</i>

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/6195-2/2024  
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes  
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleménykérés környezeti vizsgálat  
szükségességéről  
Hivatkozási szám: M/551-3/2024

Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Horváth Tibor  
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Pécel  
Kossuth tér 1.  
2119

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály  
2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;  
<http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>  
Szakmai nyomtatványok: <http://www.nfk.gov.hu/Erdeszet> Nyomtatványok news 303  
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



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

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata
2. Irattár

253576727 HK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. SZÉPT. 12.	Érkezett: <input checked="" type="checkbox"/> 13896
Iktatószám:	M/551-14/2024	Iktatta: <input checked="" type="checkbox"/>
Előzetes:	Melléklet:	Ügyintéző: <input checked="" type="checkbox"/> U-4

Ügyiratszám: BP/2602/00801-2/2024

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: +36 (1) 795-9032

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó módosítása (Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztése érdekében) – környezeti értékelés szükségességének véleményezése örökségvédelmi szempontból

Melléklet: –

Hivatkozási szám: M/551-3/2024.

Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya

Horváth Tibor polgármester

Pécel Város Önkormányzata  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I. 11.) Korm. rend.) 8. § (3) bek. a) pontjában és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, illetve a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

**nem tartom szükségesnek**

**környezeti vizsgálat lefolytatását.**

Megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett területeken régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy amennyiben a tervezett beruházás ún. nagyberuházás lesz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. Postacím: 1052 Budapest, Városház u. 7.) jogosult eljárni.

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) — Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158



Jelen irat kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné  
dr. Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2024.09.12 08:06:37  
+02'00'

dr. Zelenyánszki Éva  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett – E-TÉR
2. Pécel Város Önkormányzata – HK



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2024.09.12)

PECELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2024. Szept. 12.	Érkezett: 13952
Iktatószám: M/551-15/2024	Iktatta: 1
Előadó:	Melléklet: 1
	Ügyintéző: V-K

Ügyiratszám: PE/TV/01356-2/2024  
Ügyintéző: dr. Kónya Katalin  
Telefon: 06 1 236 3962

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: M/551-3/2024  
Melléklet: -

Horváth Tibor részére  
polgármester

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Pécel Város településrendezési eszközök (TRE) módosítás során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban a település teljes területére vonatkozóan a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- Beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, 2024. szeptember 10.

Dr. Tarnai Richárd főispán  
névében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila  
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár





KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST

46

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		IGAZGATÓ
Érkezett:	2024. SZEPT 12.	Érkeztette: 
Iktatószám:	M/551-16/2024	Iktatta: 
Előadó:	Melléklet:	Ügyintéző: 

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadmányozta: 2024.09.12 14:54 Mészáros László

Dátum:  
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
012076-0025/2024.

Előadó:  
Pálffy Margit

Hivatkozási szám:  
M/551-3/2024

Előadó Önöknél:  
Veszeli-Kállai Ibolya

**Tárgy:** Pécel Város Településrendezési tervének módosítása, egy részterületet érintően, a Kármel Püspöki Gyülekezet közösségi tér fejlesztése – környezeti vizsgálat szükségessége – KDVVIZIG válasz

**Melléklet:** -

**Horváth Tibor úr** részére  
polgármester

**Pécel Város Önkormányzata**  
KRID: 300220368

### Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

A településtervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:  
Mészáros László  
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. SZEPTEMBER 13.	Érkeztette: <i>W</i> 13960
Iktatási szám:	M/551-17/2024	Iktatva: <i>W</i>
Melléklet:		Ügyintéző: <i>W</i>



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

PVKH  
BÉLYE  
GZŐ

Digitálisan  
aláírta: PVKH  
BÉLYEGZŐ  
Dátum:  
2024.09.13  
11:57:41  
+0200'

Ügyiratszám:	PE/KTHF/43813-2/2024.	Tárgy:	Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Pálinkás Tamás	Hiv. szám:	M/551-3/2024.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Horváth Tibor részére  
polgármester

Pécel Város Polgármestere  
Pécel  
Kossuth tér 1.  
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

#### Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja figyelembevételével a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásának eldöntése kapcsán az alábbi véleményt adja:

A rendelkezésre álló információk szerint a módosítással érintett területek egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A megkeresés szerint a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, tervezett szerint gyülekezeti, intézményi és szolgáltató funkciók céljából.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését tárgyi eljárás során nem tartja szükségesnek.



A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Budapest, 2024. szeptember 9.



Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

*[Handwritten signature]*  
Galamb István

osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECELONK; Krid: 253576727)

HK

2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária  
Pest Vármegyei Kormányhivatal

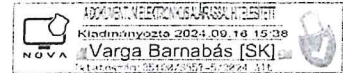
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. SZEPT 16.	Érkeztette:
Elkészítette:	M/551-18/2024	Iktatta:
Elkészítő:	Melléklet:	Ügyintéző:



35100/8557-5/2024.ált.

FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása I részterületre vonatkozóan ügyében – felhívás tényállás tisztázására  
Ikt. szám: M/551-3/2024  
Hív. számunk: 35100/8557/2024.ált.  
Ügyintéző: Benkéné Keszthelyi Adrienn  
Telefon: +36 (1) 459-2476  
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

## V É G Z É S

Pécel Város Önkormányzatának Polgármesterét (a továbbiakban: Kérelmező) a megkeresésére a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályán (a továbbiakban: FKI-KHO) tárgyi ügyben indult eljárásban

### felszólítom,

hogy az állásfoglalás kialakításához nyújtsa be az alábbi dokumentumokat:

- az új beépítésre szánt terület részletes helyszínrajzát a tervezett változtatások feltüntetésével,
- az új beépítésre szánt terület kijelölésére készült részletes alátámasztó munkarészt, amely tartalmazza a Rákos-patak partjának, medrének és parti sávjának védelmét, az esetleg szükségessé váló vízgazdálkodási beavatkozások elvégzése biztosításának módját.

**A dokumentumok benyújtásának határideje: kézhezvételtől számított 8 napon belül.**

Amennyiben a megállapított teljesítési határidő eredménytelenül telne el, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (2) bekezdés és 47. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az FKI-KHO az eljárást megszünteti.

E döntés ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs.

## I N D O K O L Á S

Kérelmező hivatkozott számú megkeresésében állásfoglalást kért az FKI-KHO-tól tárgyi ügyben.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az nem tartalmazza maradéktalanul az állásfoglalásom kialakításához szükséges adatokat, dokumentumokat.

A módosítással érintett terület a Rákos-patak partját és parti sávját érinti, továbbá a 1558 hrsz.-ú ingatlan esetében vízgazdálkodási terület módosítását tervezik.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

### Ügyélfogadás:

Hétfő, szerda: 9:00 – 12:00, 14:00 – 16:00; Péntek: 9:00 – 12:00

Tájékoztatjuk kedves ügyfeleinket, hogy vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekkel kapcsolatban a fenti időpontokban csak előzetes időpont-egyeztetést követően fordulhatnak személyesen a hatósághoz, illetve tekinthetnek be az eljárás során keletkezett iratokba.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 17. és 18. pontja állapítja meg.

Jelen döntés az Ákr. 62. § (1) bekezdésén, a 63. §-án, a 80. § (1) bekezdésén, 55. § (2) bekezdésén és 112. §-án alapul.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vizsgádzalkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint.

**Lipták Attila t. dandártábornok**  
**igazgató**  
nevében és megbízásából

**Varga Barnabás**  
szolgálatvezető-helyettes

Terjedelem: 2 oldal  
Melléklet: -  
Továbbítva: elektronikus levélben (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)  
Kapják: 1. Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere



ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
35100/8557-5/2024.ált.



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Érkezett:	2024. SZEPTEMBER 25.	Érkeztette:	U
Íktatószám:	M/551-20/2024	Íktatta:	U
Előadó:	Melléklet:	Ügyintéző:	U-4

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 15.458/2024.  
Ügyintéző: Győriné Bankó Beáta  
Telefon: (28) 514-305

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületet érintően, a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi tér fejlesztésének véleményezése - környezeti vizsgálat  
Hiv. szám: M/551-3/2024.  
Melléklet: -

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 termódosítás során az alábbi termőföldterületek esetében terveznek övezetmódosítást:

A 1559-1563, a 0377/22 és a 0377/124-126 hrsz-ú telkek területén egy újonnan bevezetésre kerülő LK – SZ/12 jelű építési övezet kijelölését tervezik. A 0377/124 hrsz-ú terület összesen 465 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.

Az új beépítésre szánt, 1558 hrsz-ú területen egy Evi jelű vízgazdálkodási célú erdőterület, az 1559 hrsz-ú területen Zkk-1 jelű közkert zöldterületi övezetet terveznek kialakítani.

Új mezőgazdasági övezet kijelölése tervezett a 0377/20 hrsz-ú, 1401 m<sup>2</sup> nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterületen. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet mezőgazdasági és az új övezet kijelölésével az érintett ingatlanon egy újonnan bevezetésre kerülő Ek-1 és Má-5 jelű övezet kerül kialakításra, 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, és egyben nyilatkozom, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem látom szükségesnek.



3. függelék a Pest Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének 48/2023. (VIII/21) számú utasításához

PVKH

BÉLYEGZŐ

Digitálisan aláírta:  
PVKH BÉLYEGZŐ

Dátum: 2024.09.25  
11:42:44 +02'00'

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Hortobágyi Éva  
hivatali tanácsos

Pest Vármegyei Kormányhivatal/Földhivatali Főosztály/Földhivatali Osztály 6.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges  
záradékolás megjelenítését szolgálja.

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.

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 védelméről 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 védelméről 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 702 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 69,1612 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.

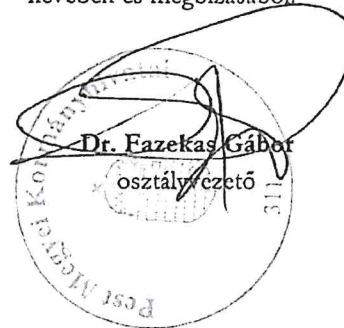
Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények 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 igazolni 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 földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2024. szeptember 23.

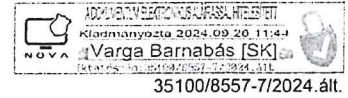
Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán  
nevében és megbízásából:



- A nyilatkozatot kapják:
- 1./ Címzett (elektronikus úton)
  - 2./ Irattár

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. Szept. 26.	Érkeztette: <i>telc</i>
Üktatás...ám:	M/551-3/2024	Üktatta: <i>telc</i>
Melléklet:		Ügyintéző: <i>telc</i>



FŐVÁ

ROSI KATASZTRÓFA VÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: Pécel Város településrendezési  
eszközeinek módosítása I részterületre  
vonatkozóan – szakvélemény  
Ikt. szám: M/551-3/2024.  
Hív. számunk: 35100/8557/2024.ált.  
Ügyintéző: Benkéné Keszthelyi Adrienn  
Telefon: +36-1-459-2476  
E-mail: [fkj.hatosag@katved.gov.hu](mailto:fkj.hatosag@katved.gov.hu)

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere

Pécel

Tisztelt Horváth Tibor Úr!

Tárgyi ügyben megküldött dokumentáció alapján a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO), az alábbi tájékoztatást adja:

Pécel Város területe a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt *vízbázist*, valamint a *vízgyűjtőről* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret nem érint; azonban a vízbázis kijelölése folyamatban van.**

A módosítással érintett terület érinti a Rákos-patak **parti sávját**, amelyet a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet) 1. § 11. pontja határoz meg.

A megküldött dokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok alapján, tekintettel a módosítás jellegére, valamint arra, hogy a tervezési terület vízbázist nem érint, **amennyiben a módosítás során a Rákos-patak parti sávja vízgyűjtői övezetként kerül kiszabályozásra**, a módosítás várhatóan nem jár jelentős környezeti hatásokkal; a tervezési területre vonatkozóan *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében foglaltak értelmében környezeti vizsgálat lefolytatását vízügyi és vízvédelmi szempontból **nem tartom indokoltnak.**

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2 § alapján:

- (1) A vizek és a közcélú vízellátási művek kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási művek mentén az azokkal kapcsolatos vízgyűjtői szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.

**Ügyfelfogadás:**

Hétfő, szerda: 9:00 – 12:00, 14:00 – 16:00; Péntek: 9:00 – 12:00

Tájékoztatjuk kedves ügyfeleinket, hogy vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekkel kapcsolatban a fenti időpontokban **csak előzetes időpont-egyeztetést követően** fordulhatnak személyesen a hatósághoz, illetve tekinthetnek be az eljárás során keletkezett iratokba.



(2) E § alkalmazásában szakfeladatok: mérések, vizsgálatok, szemlék, ellenőrzések, továbbá fenntartási és helyreállítási munkák esetenkénti vagy rendszeres ellátása.

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közecélú vízilétesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(4) A tulajdonos vagy a fenntartó kérelmére a vízügyi hatóság a (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott szélességtől eltérő, de legfeljebb 10 méter szélességű parti sávot is megállapíthat, ha azt a szakfeladatok ellátása feltétlenül indokolja.

Az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Amennyiben vízimunka elvégzése (a víz lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrét, partját befolyásolja, illetve megváltoztatja, továbbá a vizek kártételeinek elhárítását, a víz hasznosítását szolgálja), vagy vízilétesítmény megépítése (átalakítása, megszüntetése) válik szükségessé, a megvalósítás a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] hatálya alá tartozik, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

**Lipták Attila t. dandártábornok**  
igazgató  
nevében és megbízásából

**Varga Barnabás**  
szolgálatvezető-helyettes

Terjedelem: 2 oldal  
Melléklet: -  
Továbbítva: elektronikus levélben (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)  
Kapják: 1. Nagykövácsi Nagyközség Polgármestere

Cím: 1081 Budapest, Dologház u. 1.  
Telefon: +36(1) 459-2476  
E-mail: [fkj.hatosag@katved.gov.hu](mailto:fkj.hatosag@katved.gov.hu)  
KRID azonosító (FKI): 313504758

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
35100/8557-7/2024. ált.