

## Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

### a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti eljárás keretében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet a következő 80/A. §-sal egészül ki:

#### „80/A. §

Az Isaszegi út – Rákos-patak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

- a) kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási, iroda, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el,
- b) a 80. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni,
- c) a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni,
- d) a beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3,0 méter szélességben, a településkép védelméről szóló rendelet szerint kell megvalósítani,
- e) a területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani, és a burkolt felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.”

#### 2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet 182. §-a a következő d) ponttal egészül ki:

*(A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:)*

- „d) Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület.”

#### 3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet 29. alcíme a következő 190/A. és 190/B. §-sal egészül ki:

#### „190/A. §

A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület: egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika) és vendéglátó rendeltetésű építmények és a tulajdonos, használó számára egy lakás elhelyezésére szolgál.

## 190/B. §

A Kb-REü/1 jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

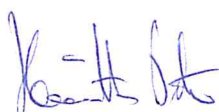
- a) az övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 10 000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítettség legfeljebb 10 % lehet,
- c) a telek legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- d) az épületmagasság legfeljebb 10,5 méter,
- e) a tájvédelmi körzet határától mért 25 méteren belül épület elhelyezése nem megengedett.”

## 4. §

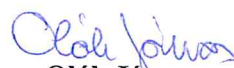
A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014 (X.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a "Jelmagyarázat" elnevezésű lap módosul, a C4/M4 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe a C4/M5 jelű, a D4/M1 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe a D4/M2 jelű és a D6/M3 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe a D6/M4 jelű szabályozási tervlapszelvény lép.

## 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

  
**Horváth Tibor**  
polgármester



  
**Oláh János**  
jegyző

A rendeletet 2021. december 16. napján kihirdettem.

  
**Oláh János**  
jegyző



„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 33\_2014\_HÉSZ\_1\_melléklet\_szabályozási\_terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

# PÉCEL

VÁROS

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI

# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

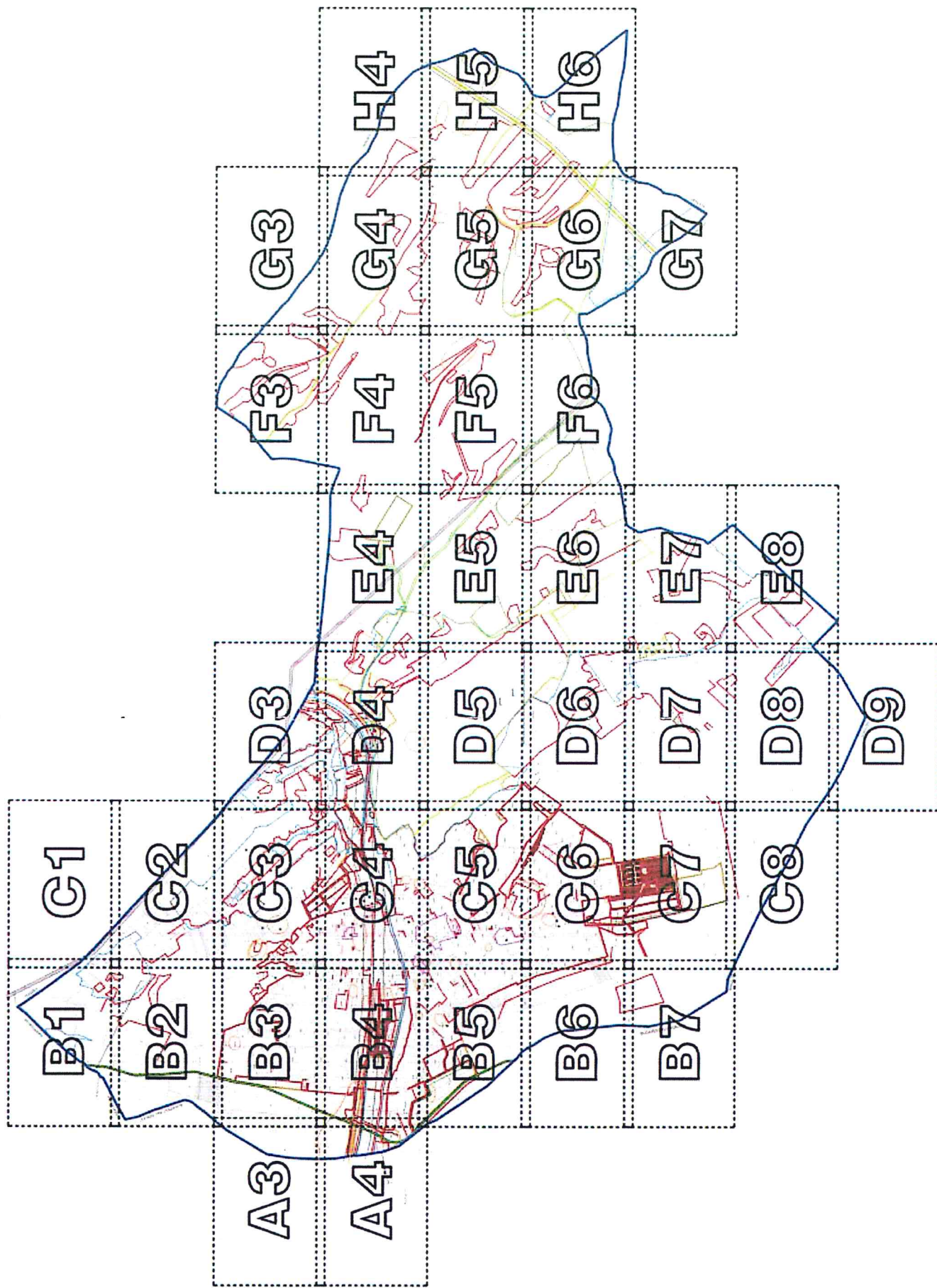
Pécel Város Helyi Eszköztervezési Szabályzatáról 33/2014. (X. 10.) ö. sz. rendelettel módosított, a 25/2017. (XI. 14.) ö. sz. önkormányzati rendelettel kiegészítve



*Sejdi Ádám*  
megyei

Pécel, 2017. november 14.

<b>Megye:</b>			
<b>Munka megnevezése:</b>	<b>Pécel Város Önkormányzata Pécel Város Településrendezési eszközeinek módosítása</b>		
<b>Tervező:</b>	SZT	<b>Datum:</b>	2017. november 14.
<b>Tervrajz száma:</b>			
<b>Alaprajz No. / Munkajp. / Értékesítési / 11/200</b>			
<b>Részvétel:</b>	<p><small>Magyarország A Magyar Köztársaság Kormányzatának és Közigazgatásának Kisebbségi Bizottságának 11/2000. (IV. 24.) önkormányzati rendelete alapján</small></p>		
<b>Tervező:</b>	<b>PESTÉRTÉRY</b> Pestértéry Kft. 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. Kiszervezés Munka kiadásra		Tel: 06-1-270965-20709 E-mail: pestert@pestert.hu Honlap: www.pestert.hu
<b>Statisztika:</b>			<i>100% (100%)</i>
<b>Projektvezető:</b>			<i>Harcsa János</i>
<b>Tervező-vezető:</b>			<i>Árpád Csaba</i>
<b>Előzetes és előkészítés:</b>	Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testület Helyi Eszköztervezési Szabályzat módosítása		<i>Szabó Balázs</i>
<b>Ellátás-vezető:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>
<b>Ellátás-vezető:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>
<b>Tervezői feladat:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>
<b>Ellátás-vezető:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>
<b>Ellátás-vezető:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>
<b>Ellátás-vezető:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>
<b>Ellátás-vezető:</b>			<i>Balogh Zoltán</i>

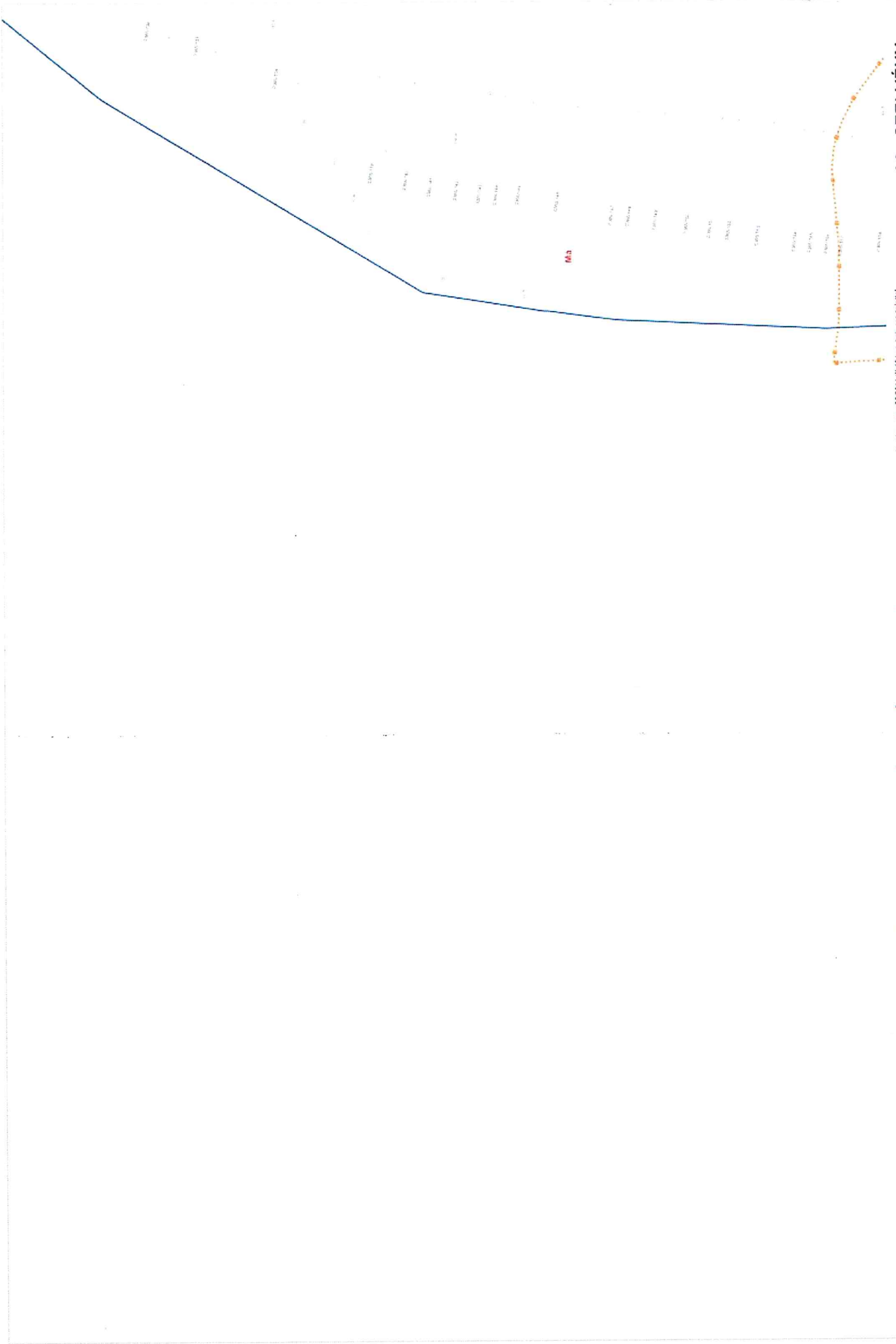


# JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozásra vonatkozó méretek
	Építési övezet, az övezet jele
	Építési övezet határa
	Építési hely
	Építési vonal
	Kötelező telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Belsőlelési kötelezettségű terület határa
	Má-t övezet- általános építményelhelyezési sáv
	telek be nem építhető része (közért részére fenntartott terület)
	frányadó telekhatár
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	Közigazgatási határ
	Vasútvonal
	120 kV-os elektromos átvvezetők
	Nagynyomású fűtőgáz szállítóvezetők
	Olajvezetők
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határa

	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Ex-lege föltávir és lap területének határa
	Felszíni vizek vízminőségvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület határa
	Göddölői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájképvédelmi körzet határa
	Tájképvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Országos ökológiai hálózat ökológiai és puffertérület határa
	Védőszáv
	Védőtérület
	Megtartandó facsoport
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Kisvárosias lakóterület
	Kervárosias lakóterület
	Falusias lakóterület
	Településközpont: vegyes terület
	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	Hévízei házas üdültérület
	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
	Közműterület
	Mezőgazdasági Üzemi terület
	Termálfürdő terület
	Tájképi jelentőségű tanyás terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Köu	Közüti közlekedési terület
KÖk	Kötelező közlekedési terület
Zkk	Közkert terület
Zkp	Közpark terület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közelítési erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kbhon	Hővédelmi terület
Kbhull	Hulladékkezelő, -lerakó terület
Kbt	Temető terület
Kbtt	Beépítésre nem szánt tájképi jel, tanyás terület



**A3 SZELVÉNY**

Javaslattérkép a 2014. IX. 10. sz. önk. rendeletről

**SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

**PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**



Budapest

módosítással érintett terület határa módosítva a .../2021 (...) önk rendelettel.



Isaszeg

ISASZEG

NAGYTARCSA

Nagytarcsa

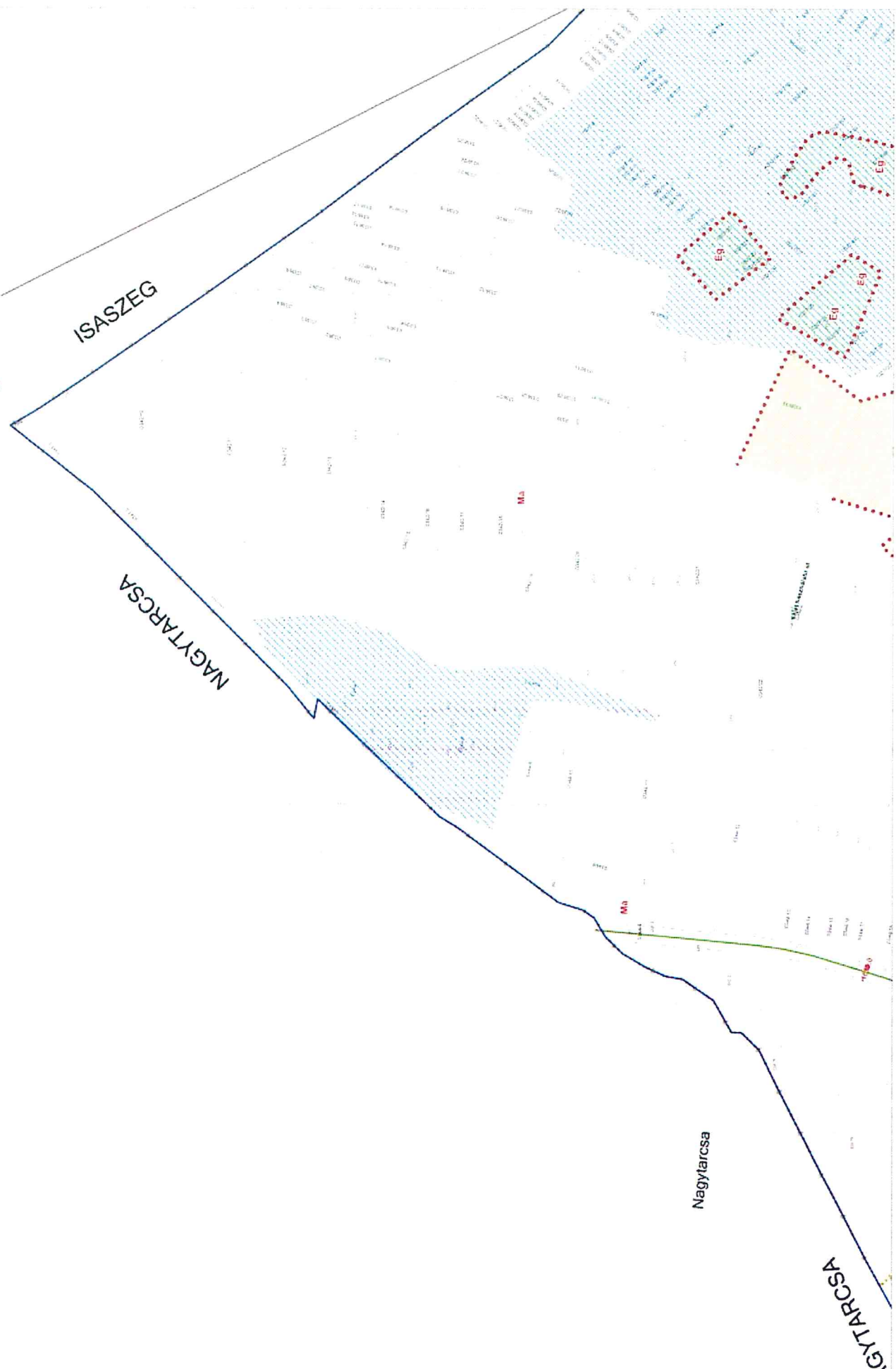
NAGYTARCSA

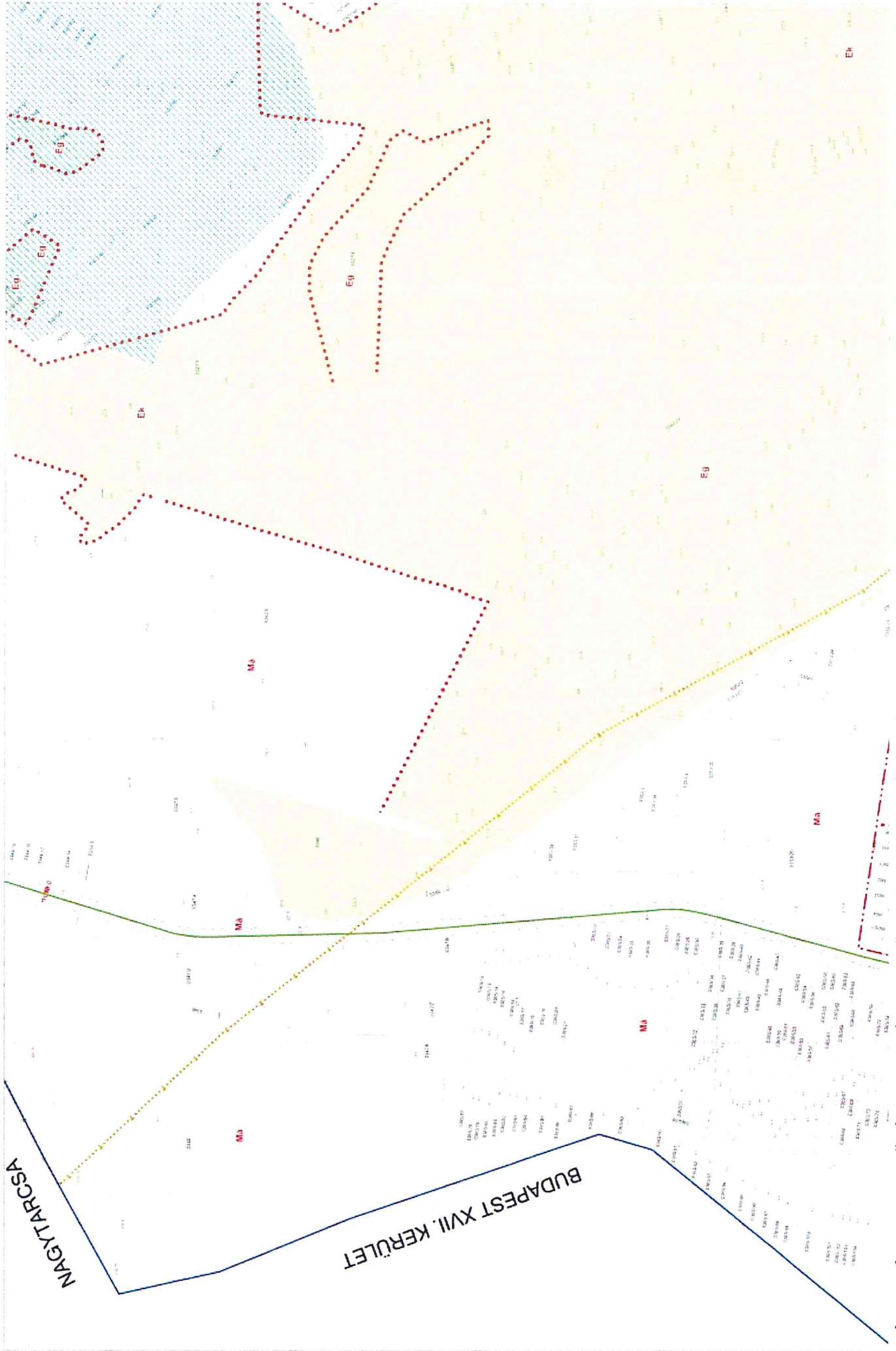
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

B1 SZELVÉNY

Jóváhagyva: 2014.12.19. 132. önk. rendelet.





NAGYARCSA

BUDAPEST XVII. KERÜLET

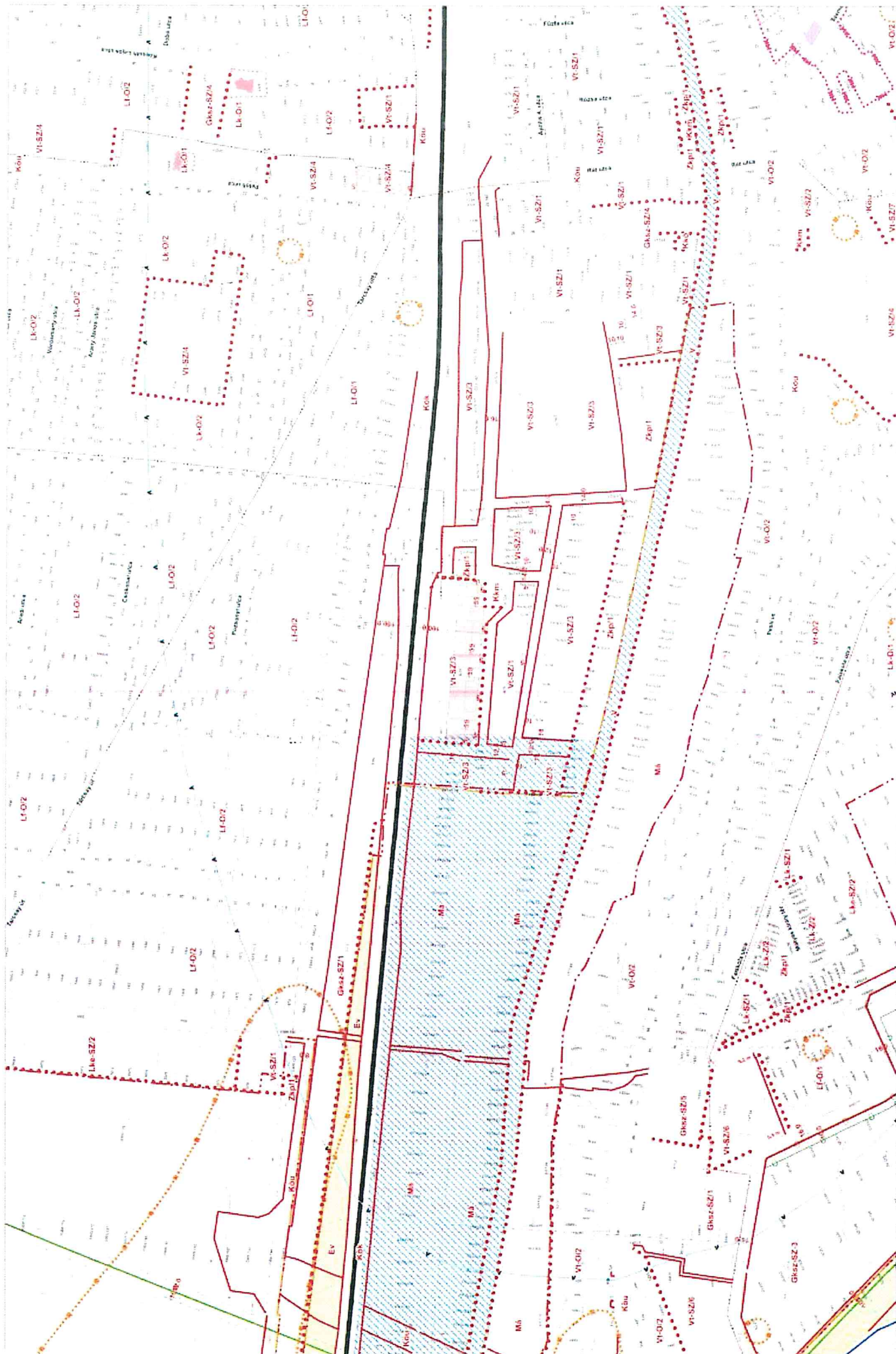
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva: 2014.02.10. 132/2014. (II. 10.) önk. rendelettel

B2 SZELVÉNY

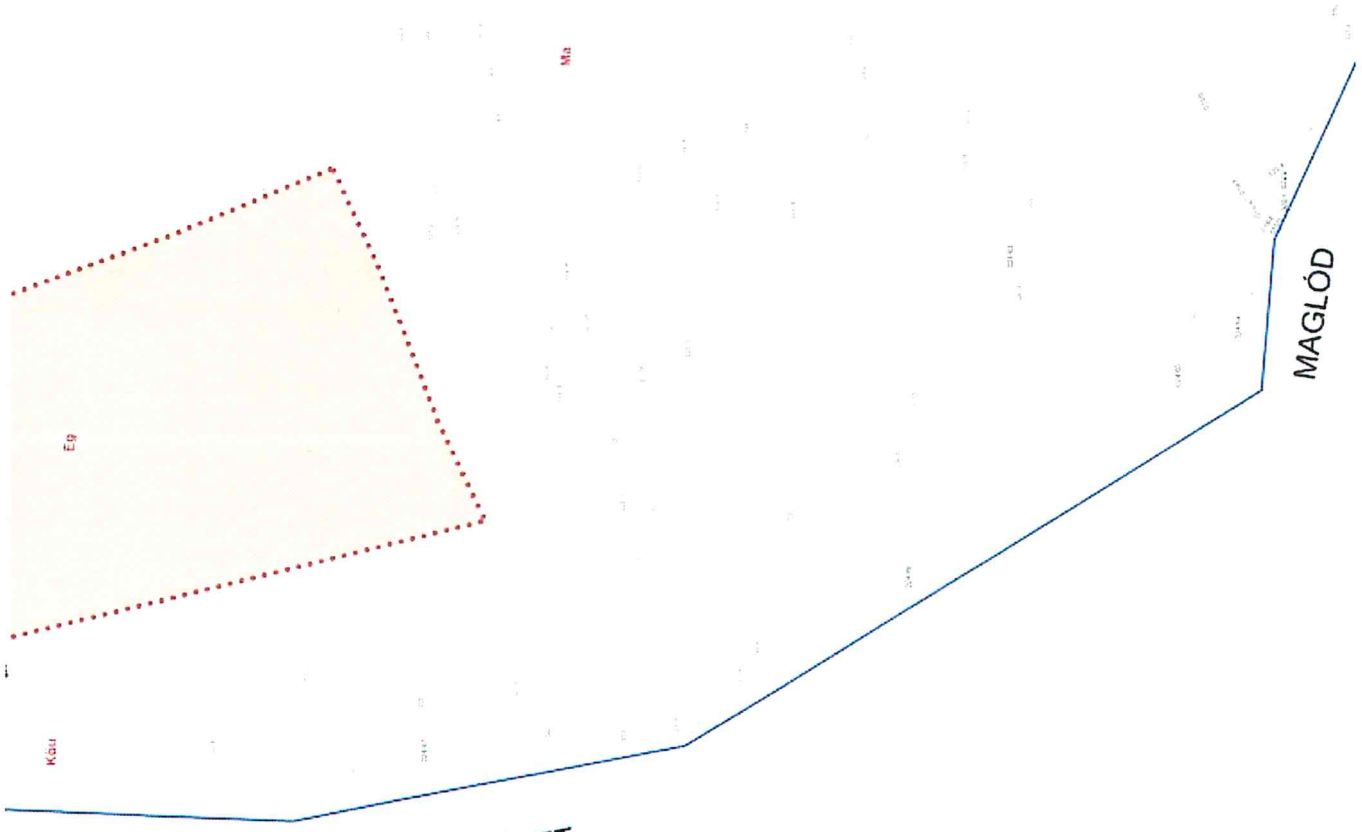




Jóváhagyta a 3/2014.(XII.16.) önk. rendelettel  
 Módosította a 2/2017.(X.09.) önk. rendelettel  
 és a 2/2019. (VI.27.) önk. rendelettel.







BUDAPEST XVII. KERÜLET

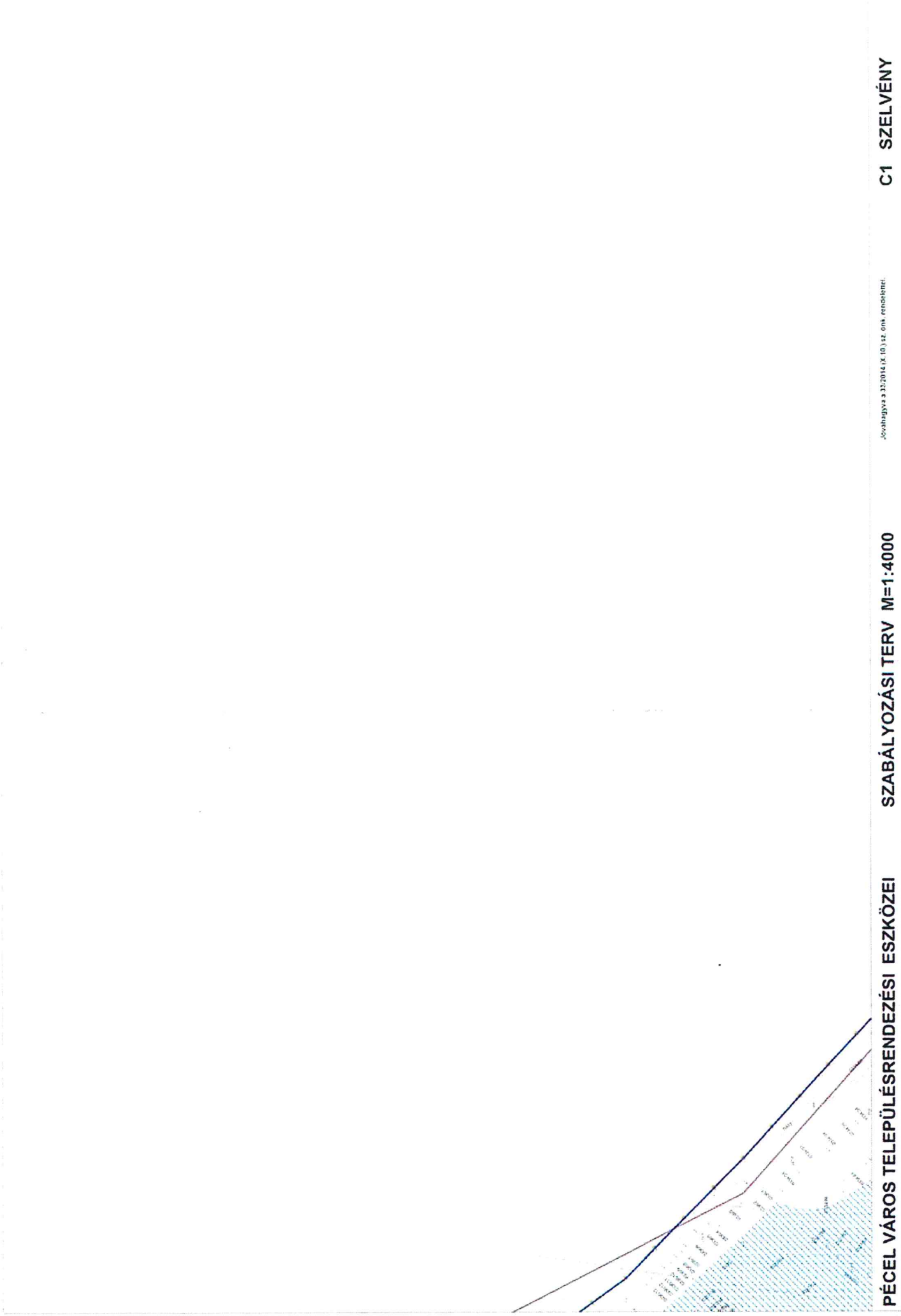
MAGLÓD

B7 SZELVÉNY

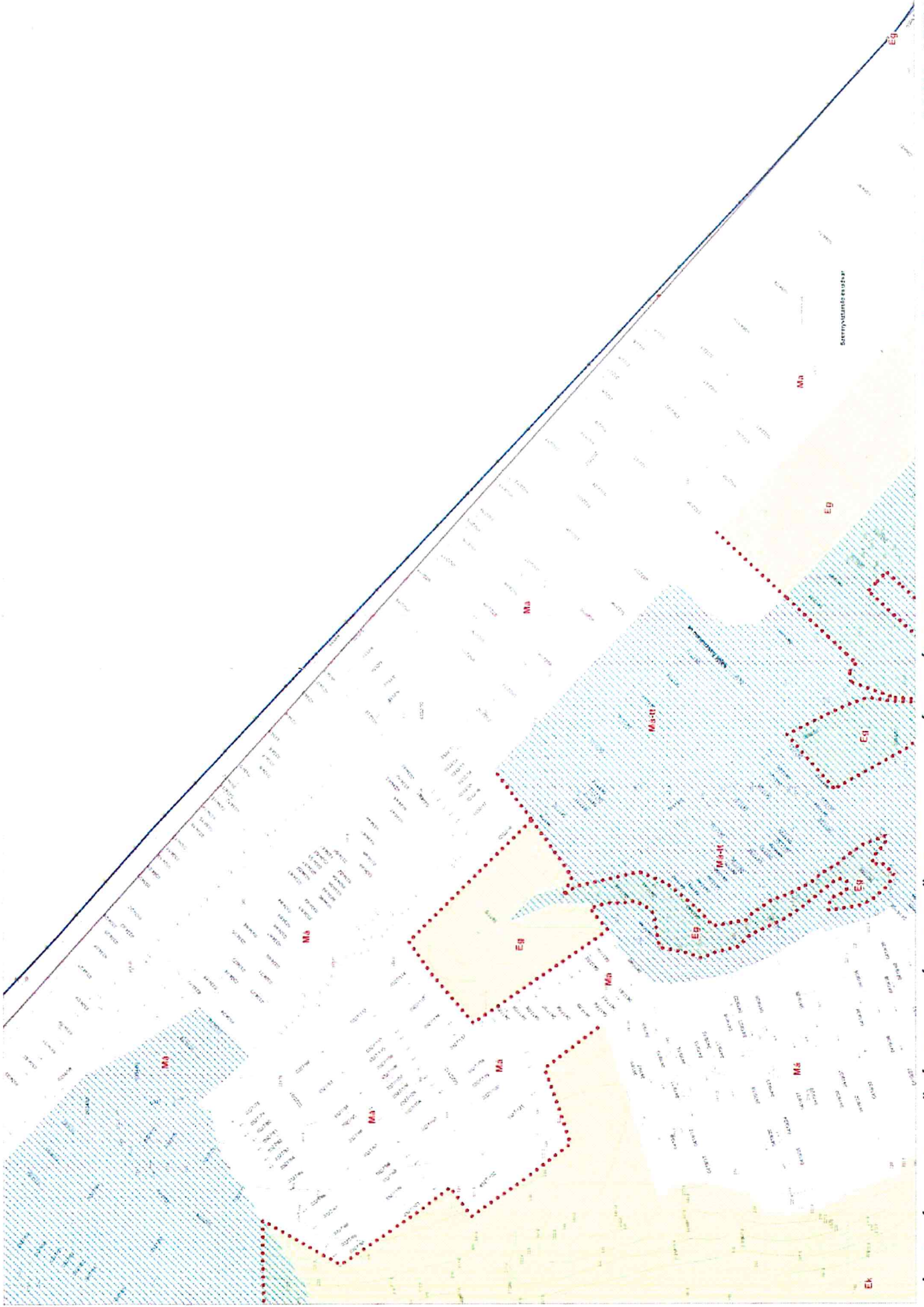
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

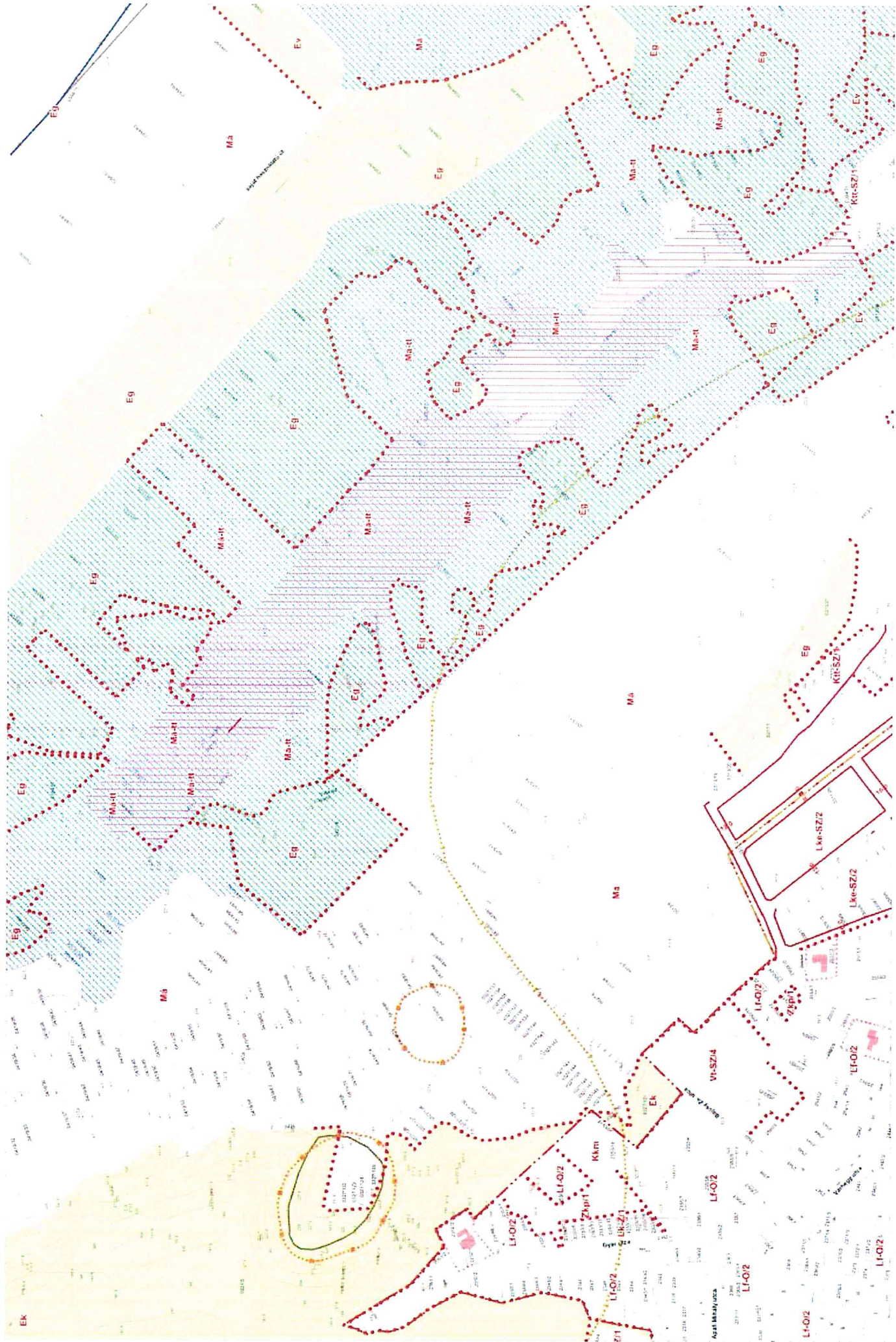
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

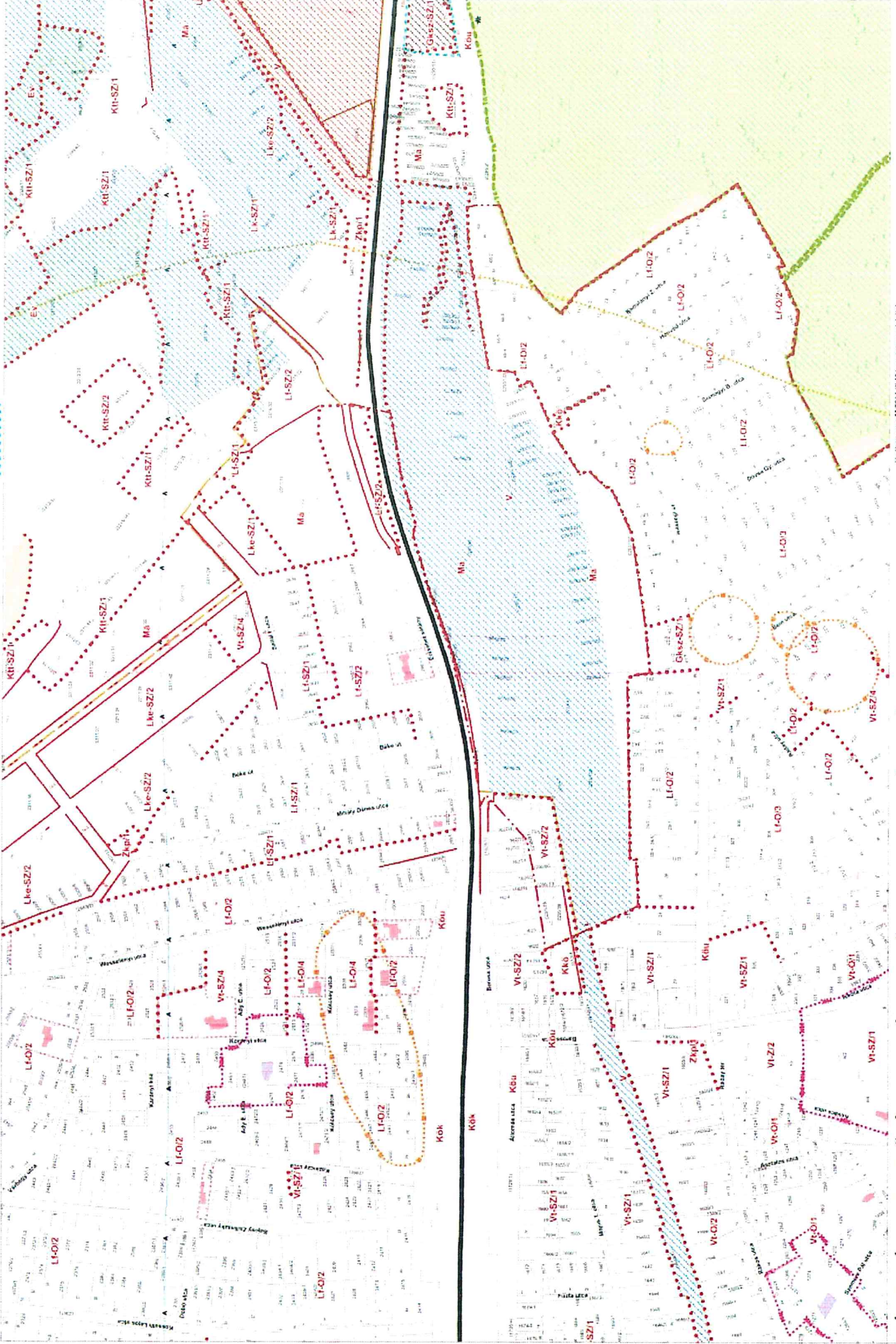
Jóváhagyva a 15/2014. (X. 15.) sz. önk. rendelettel.

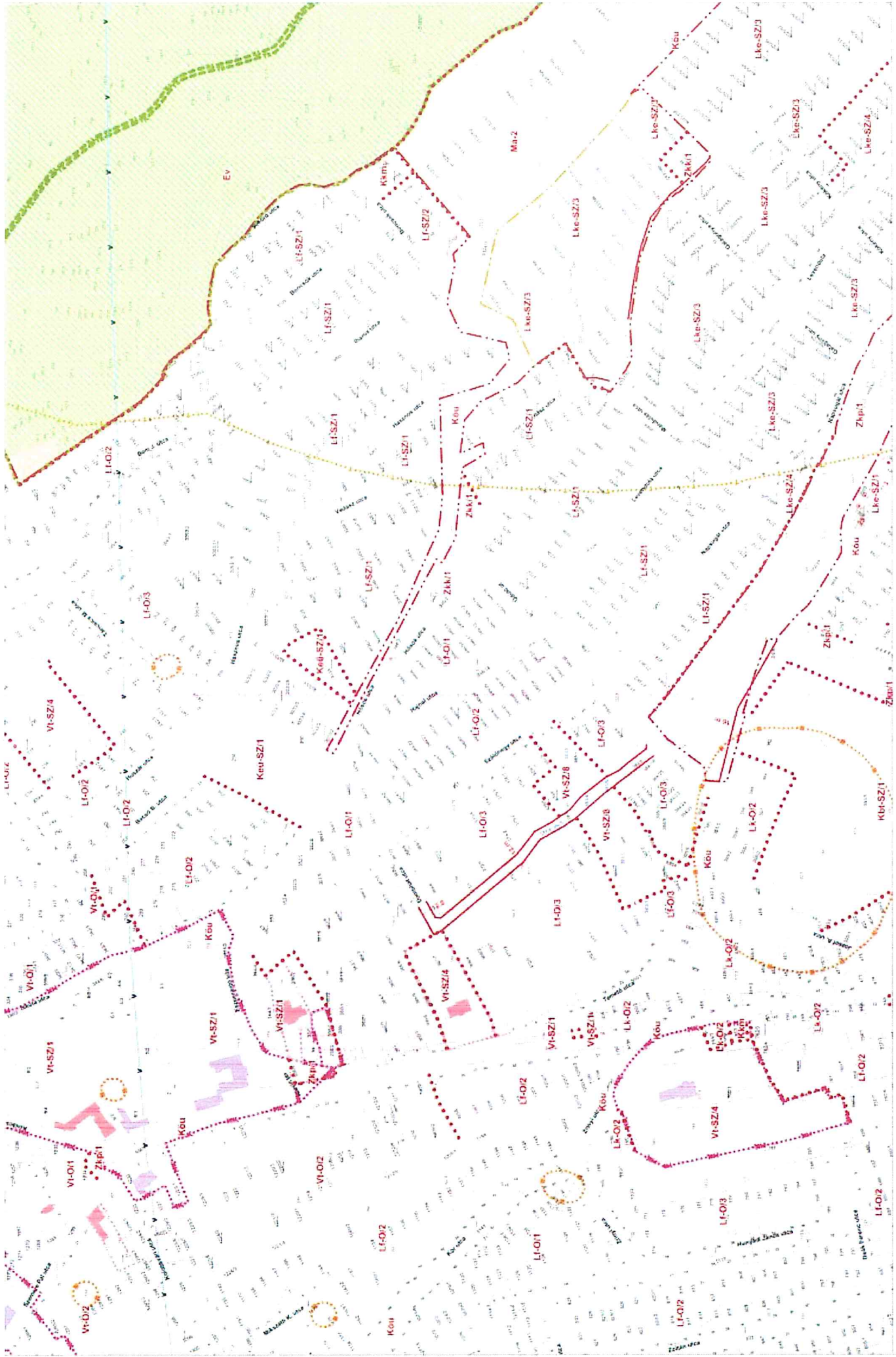






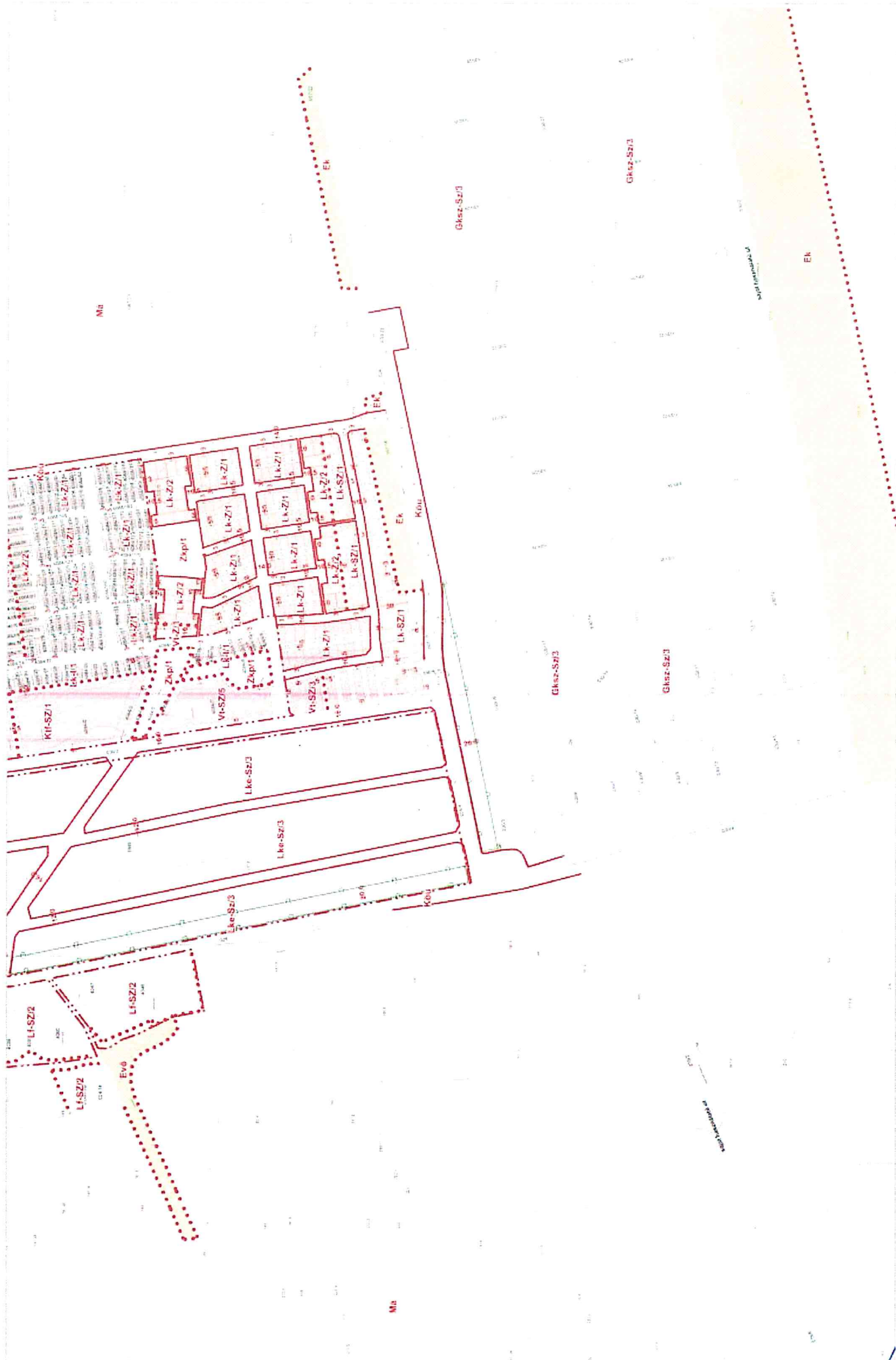


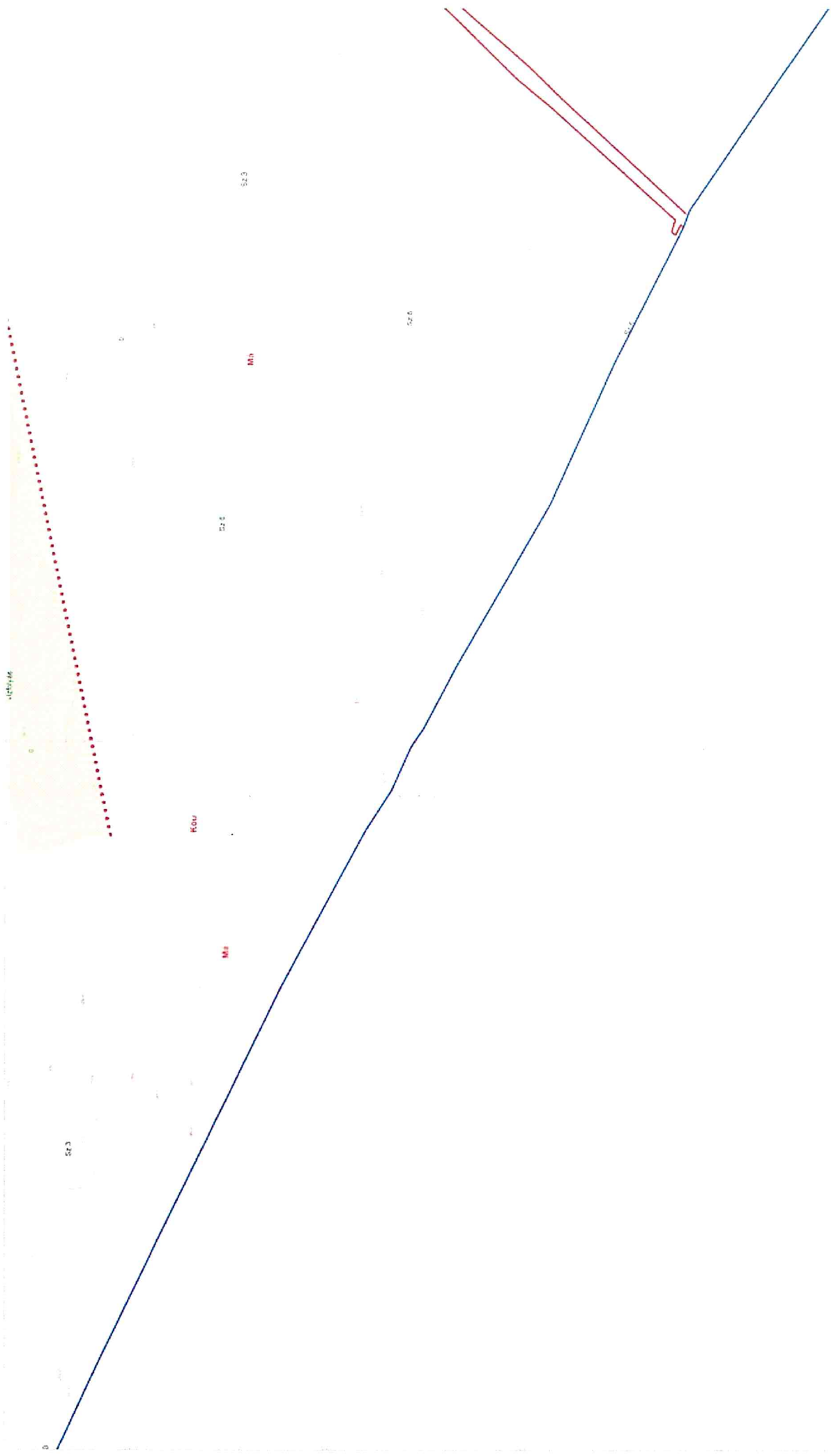


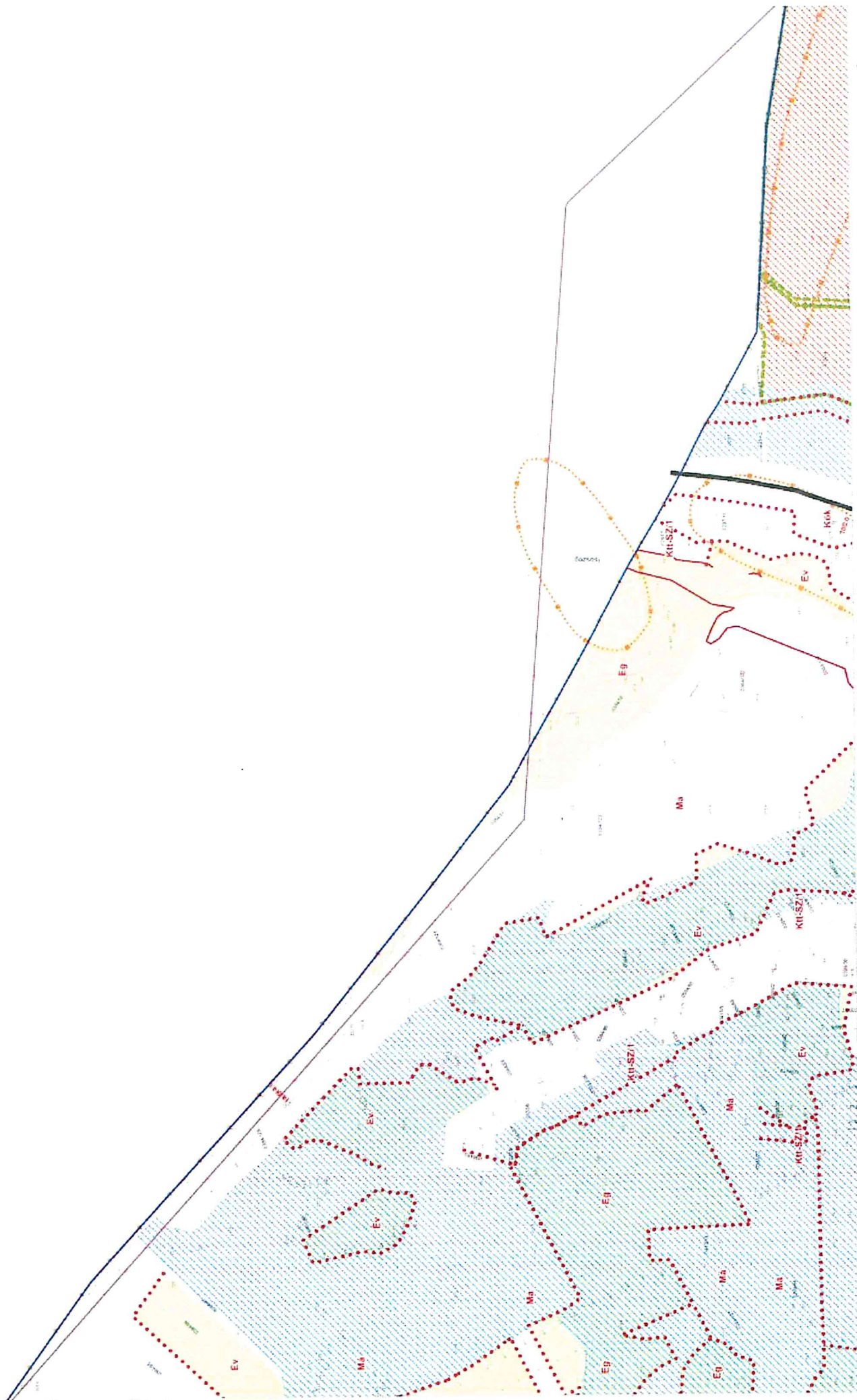


Javahatvány: 3/2017. (X.10.) sz. önk. rendelettel  
 Módosítva: 14/2017. (VI.28.) sz. önk. rendelettel  
 2017. (VI.14.) sz. önk. rendelettel









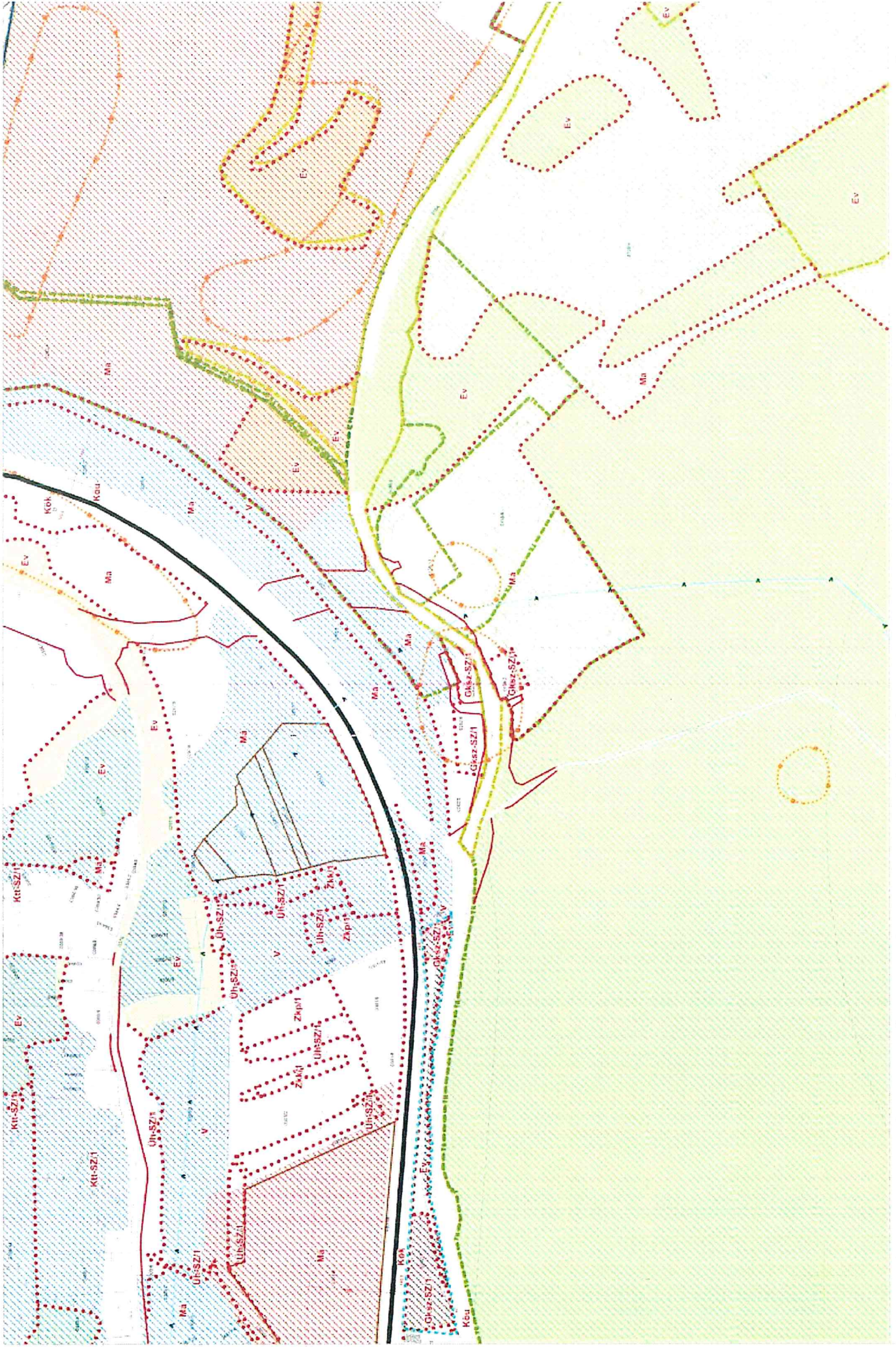
**PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

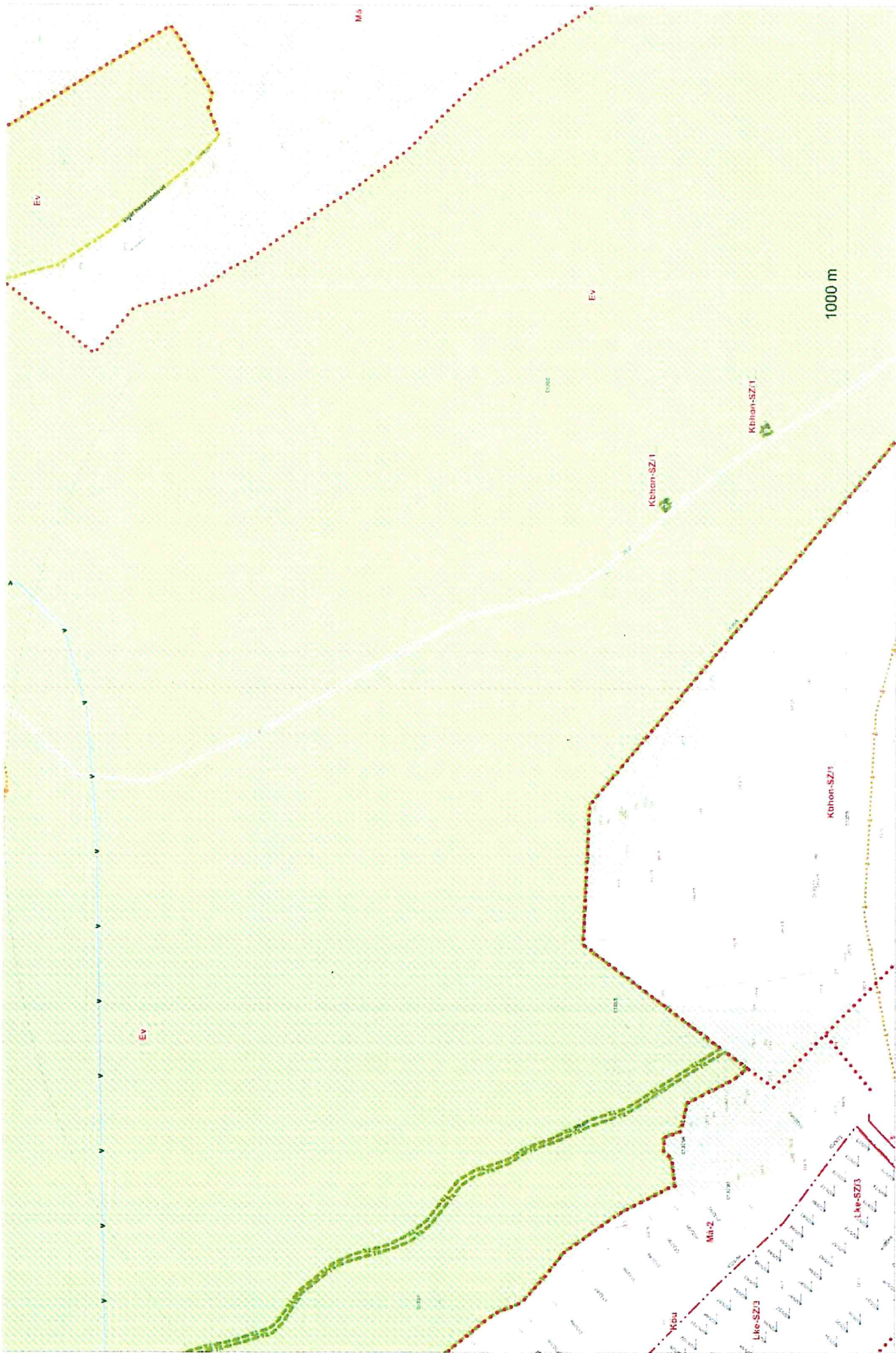
**SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

**D3/M1 SZELVÉNY**

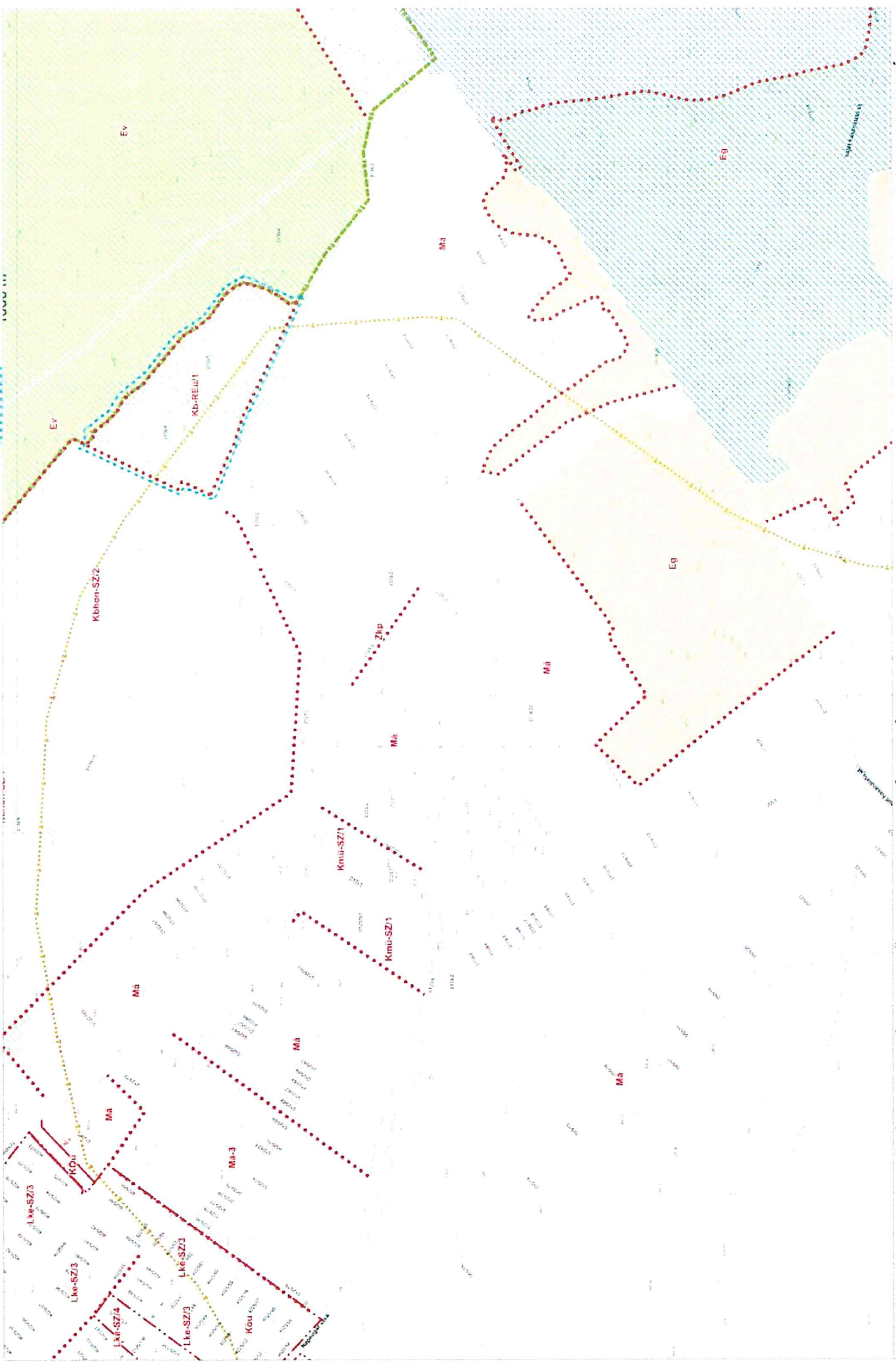
Jóváhagyva 2020.11.10. sz. önk. rendelettel  
Módosítva a 14/2017/VI. önk. rendelettel







műtervási engedélyterület határa, módosítás... 2021.08.11. 10k, rendelkezési



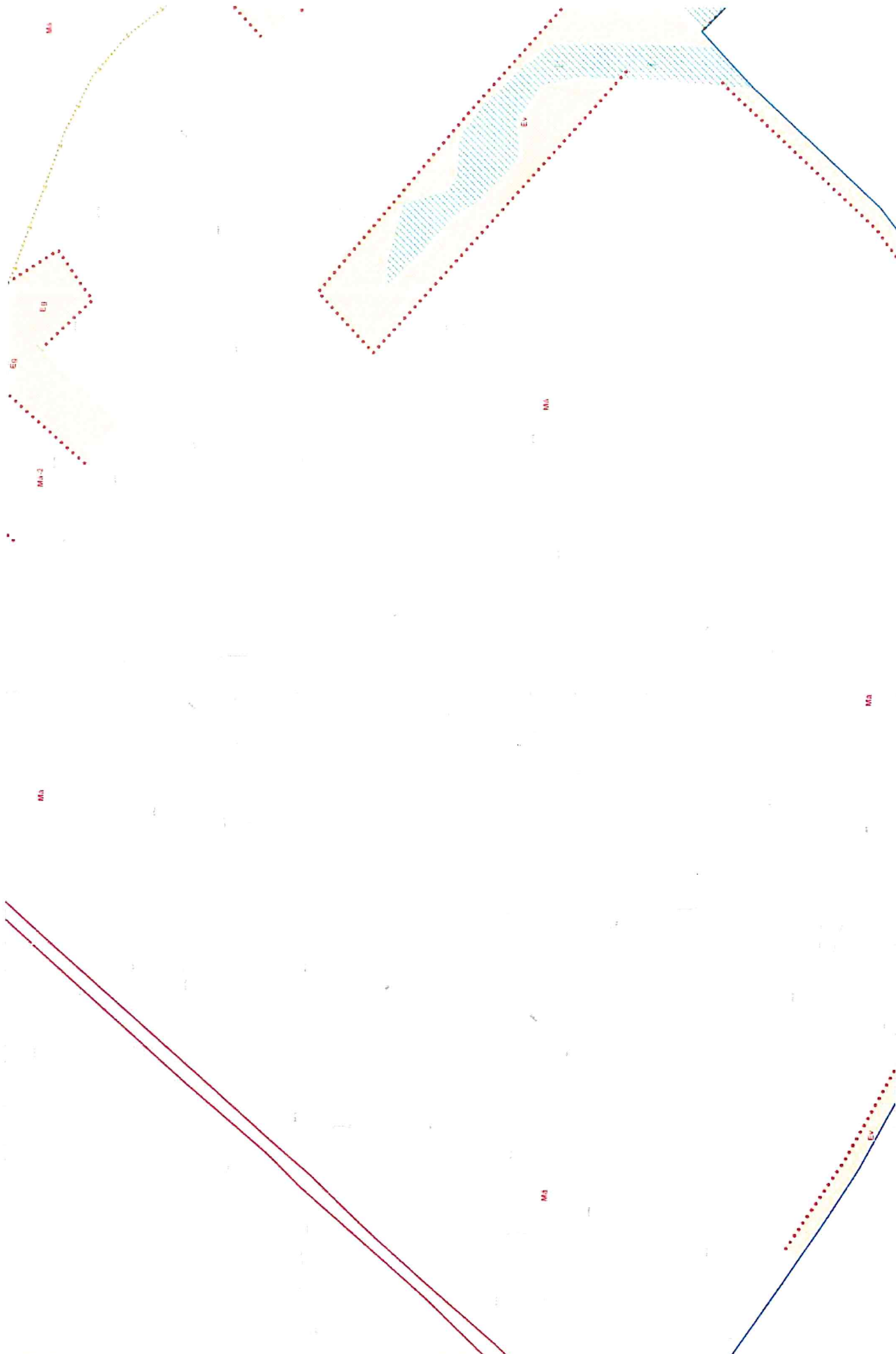
D6/M4 SZELVÉNY

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

2021.08.11. 10k, rendelkezési  
Módosítás: 2021.08.11. 10k, rendelkezési  
2021.08.11. 10k, rendelkezési



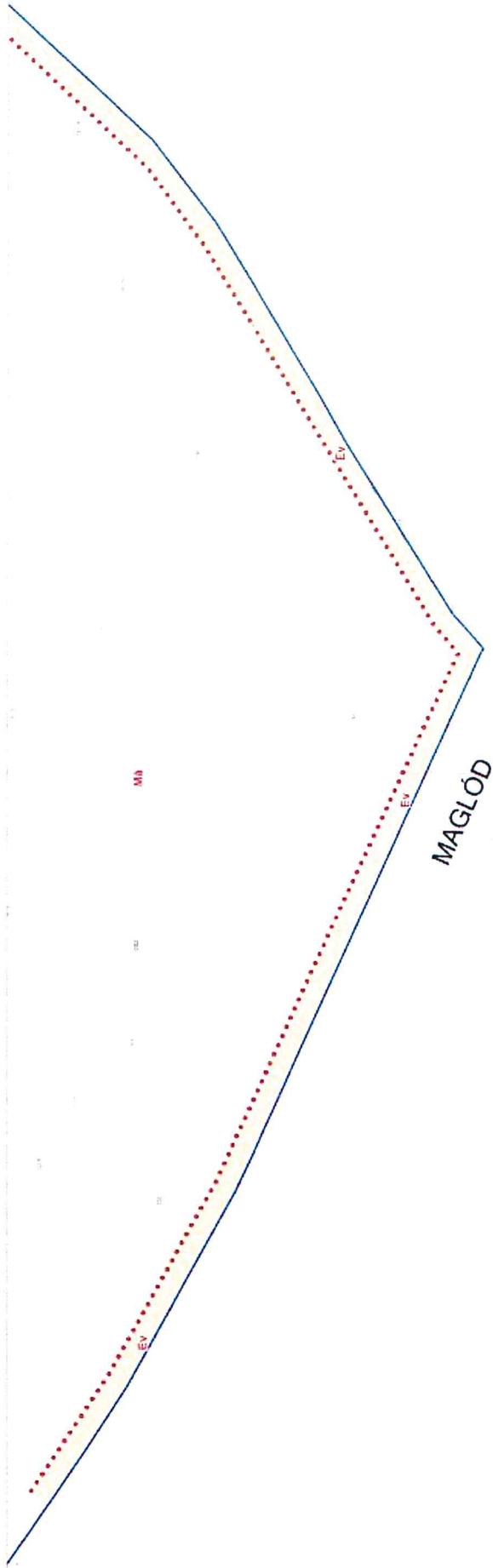


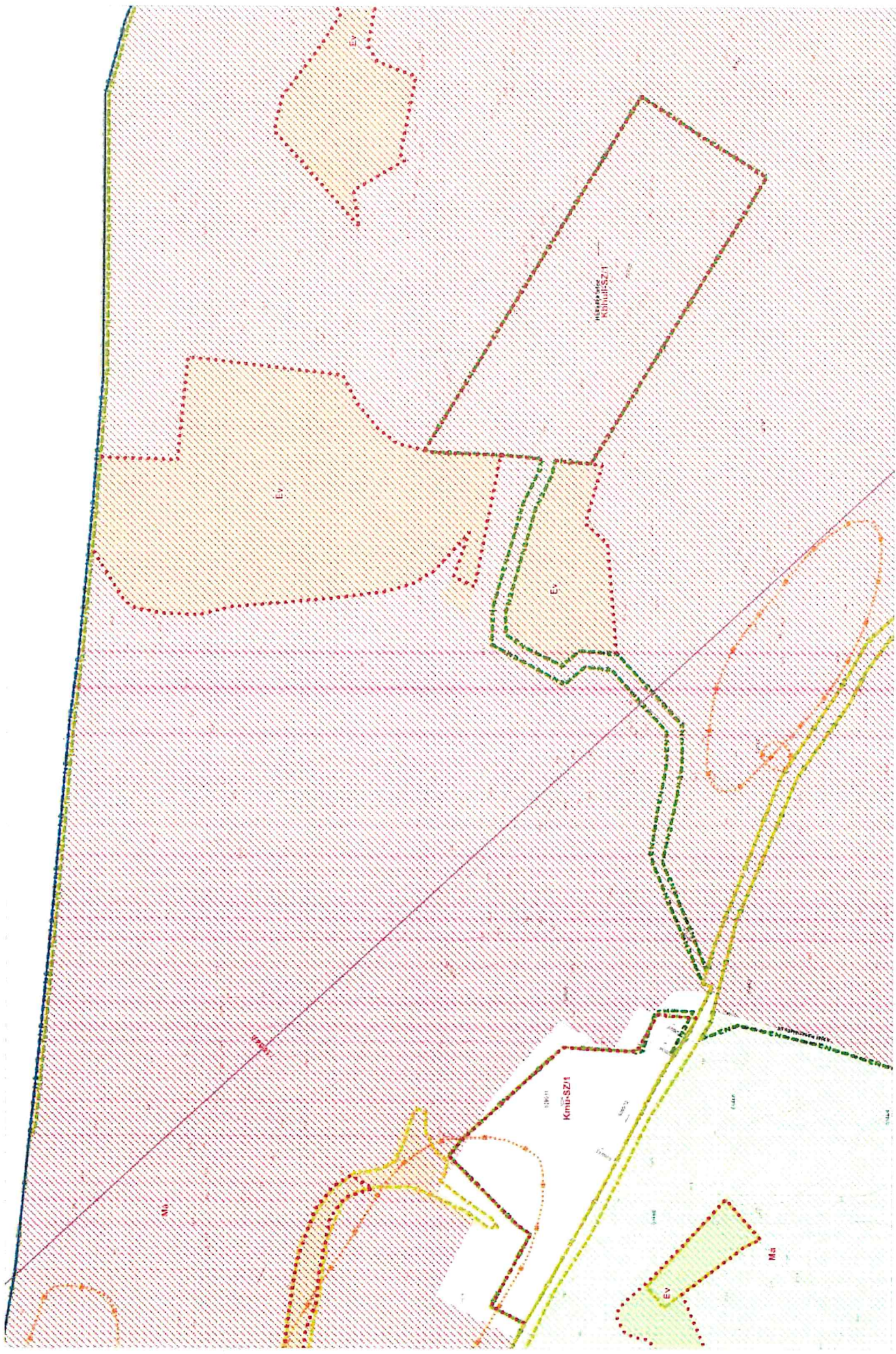
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

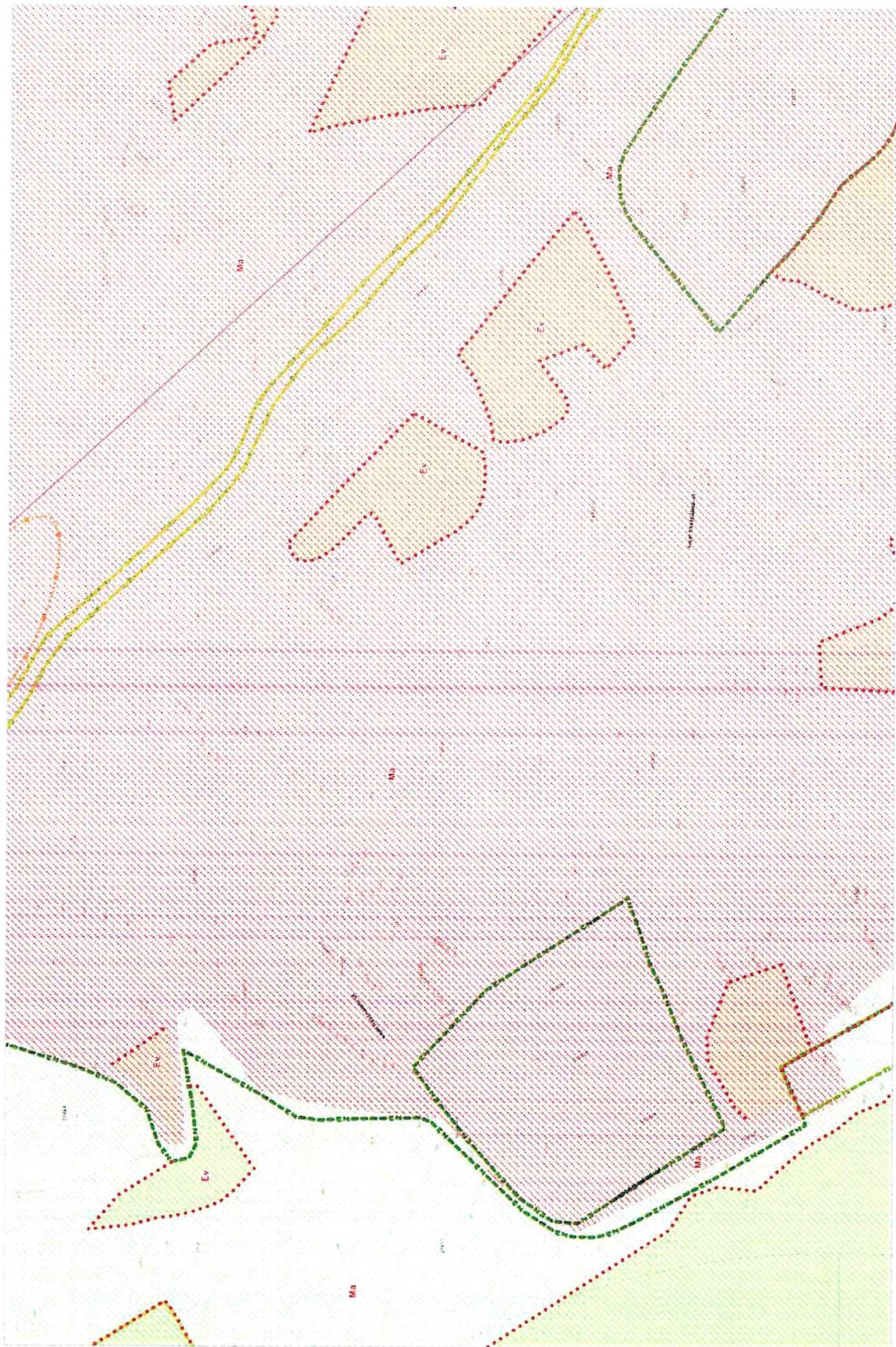
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 2023.04.12. N. sz. önk. rendelettel.  
Módosítva a 14/2017. (VI.16.) 25/2017. (XII.14.) önk. rendelettel.

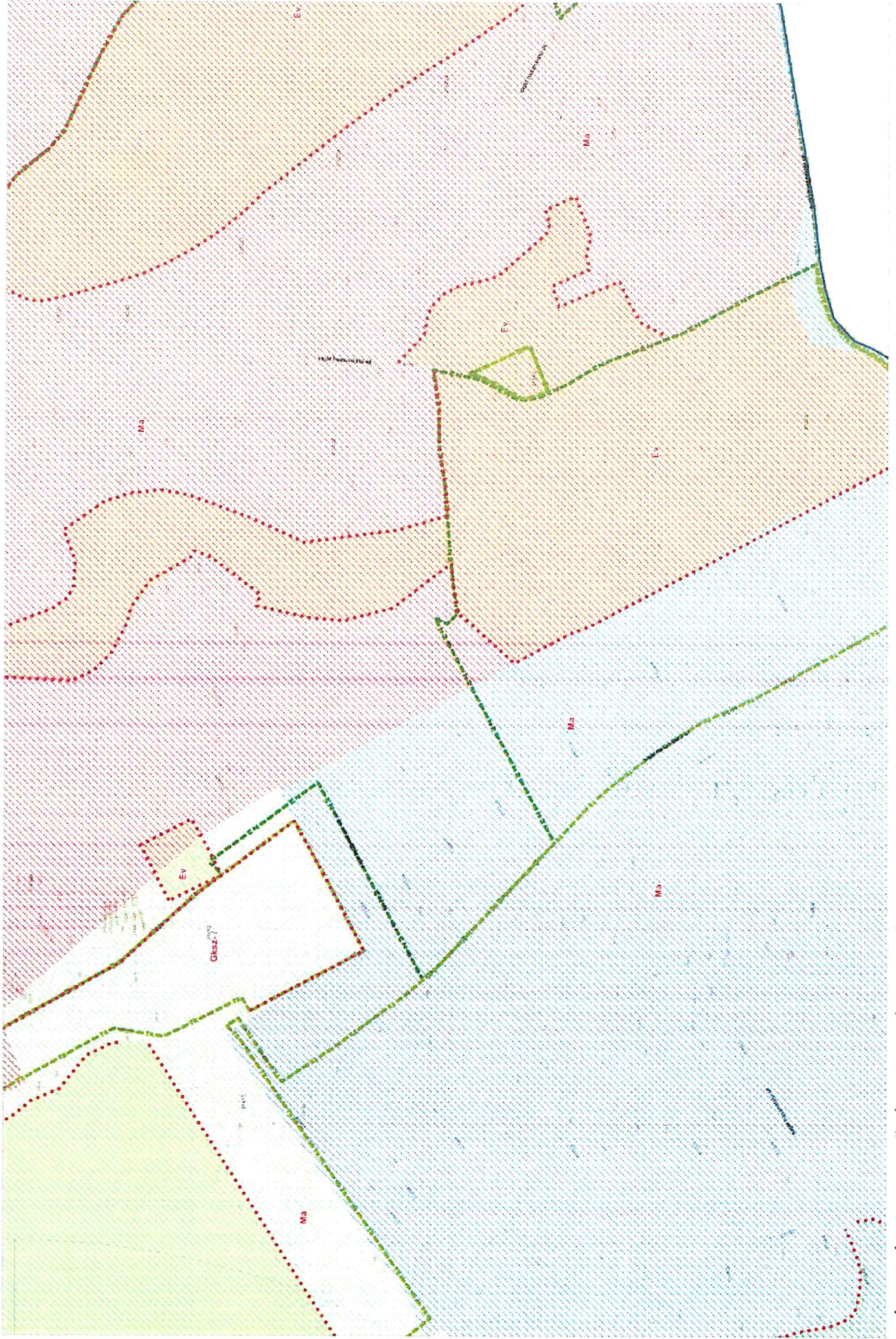
D8/M3 SZELVÉNY



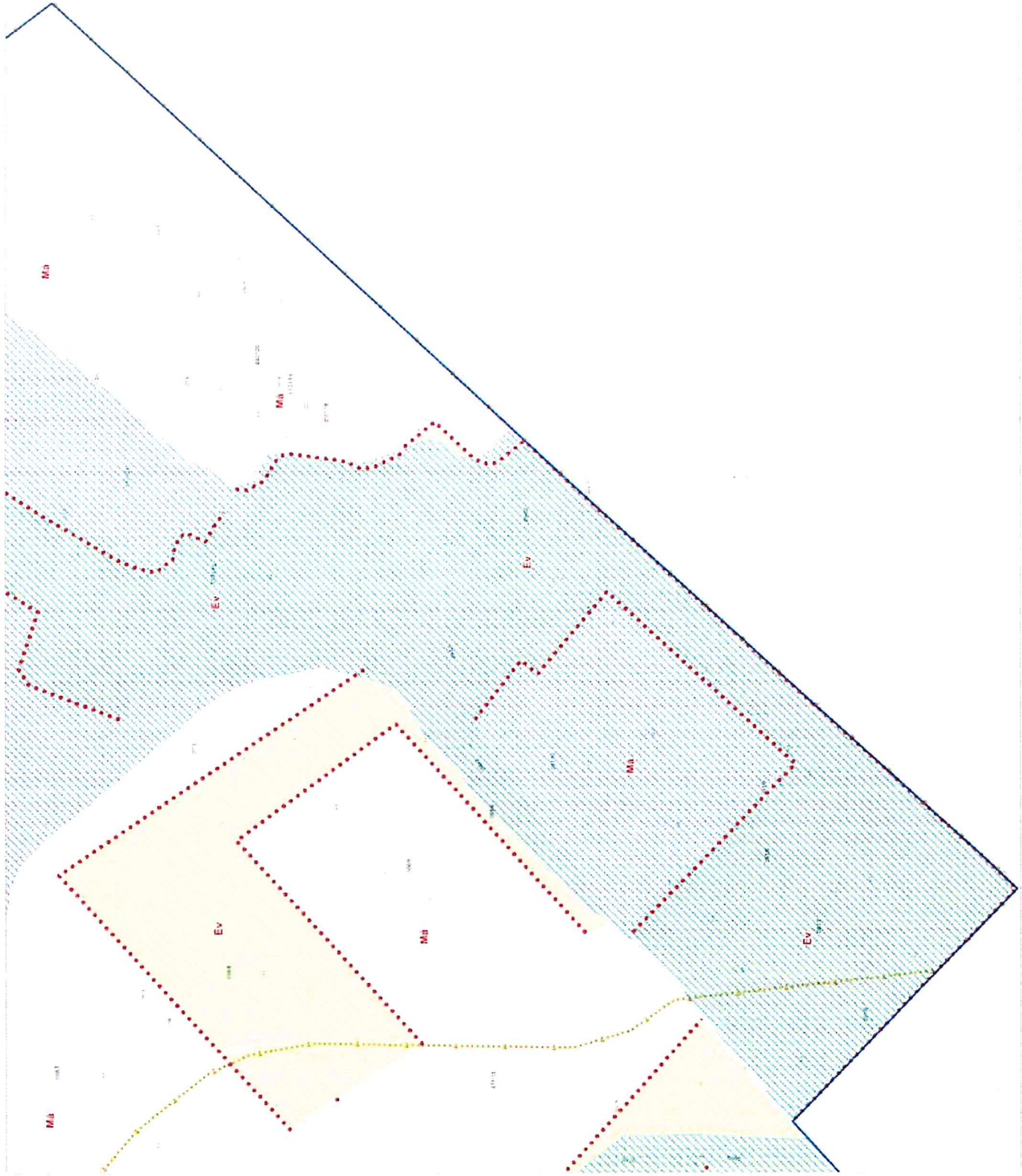






















PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jud. tájrajza s. 1332014. (X. 15.) sz. önk. rendelesei

G3 SZELVÉNY

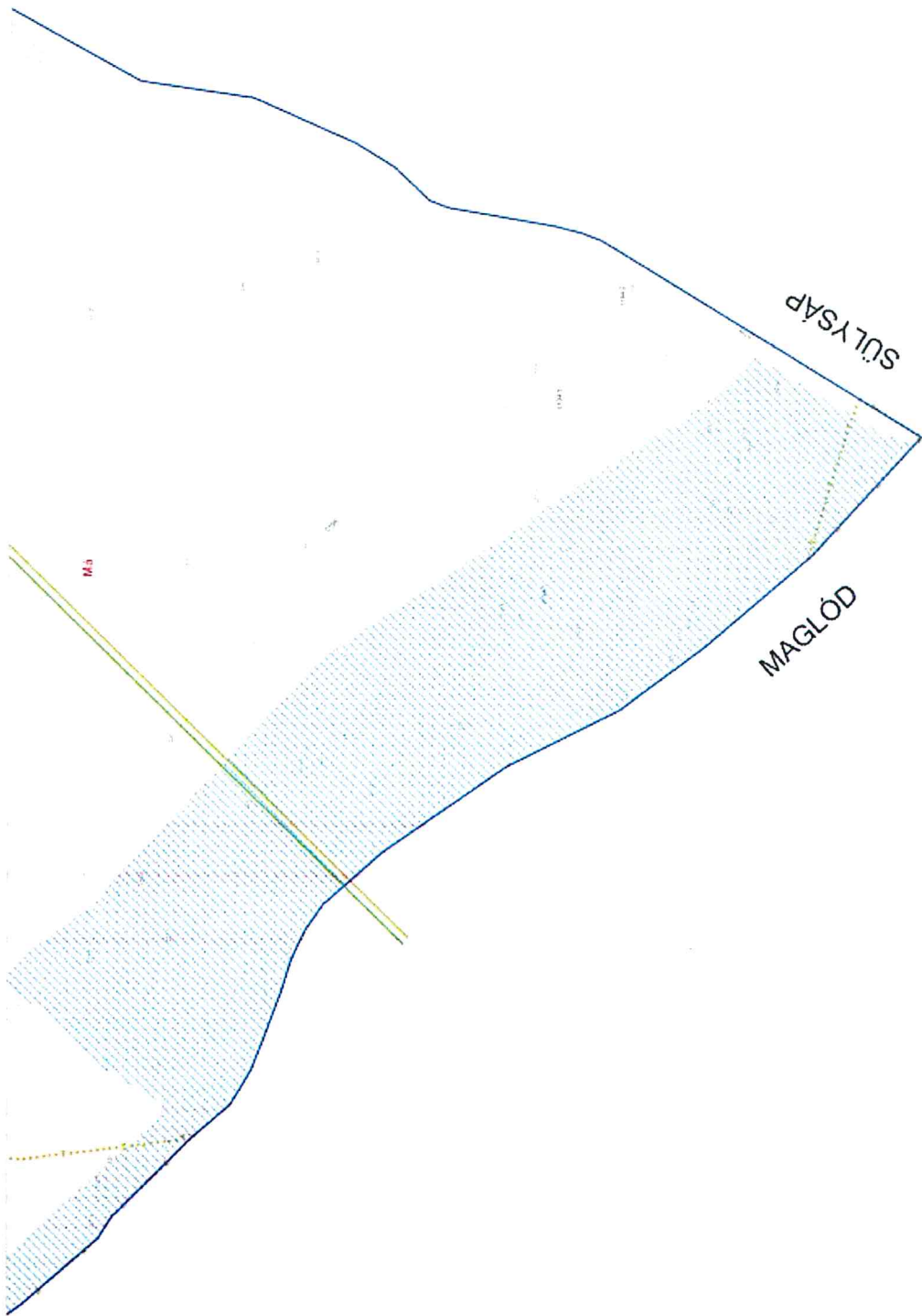






Ma







ISASZEG

SÜLYSÁP

M1





## Általános indokolás

Egyes fejlesztők célja a tulajdonukat képező 0135/7 és 0135/8 hrsz.-ú ingatlanokon, valamint a 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanokon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása, ehhez a város területére vonatkozó településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 80/A. §-sal történő kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

### **A 2. §-hoz**

A Rendelet 182. §-át módosítja.

### **A 3. §-hoz**

A Rendelet két új szakasszal, 190/A. §-sal, valamint a 190/B. §-sal egészül ki, melyekben a különleges egészségügyi és rekreációs terület és annak beépítési jellemzői kerülnek meghatározásra.

### **A 4. §-hoz**

A jelenleg hatályos C4/M4, A D4/M1 és D6/M3 jelű szabályozási tervlapszelvények és a jelmagyarázat módosítására tartalmaz rendelkezést.

### **Az 5. §-hoz**

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.