



0/129-2/2026.

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2026. február 19-i rendkívüli ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 389/2025. (X. 17.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával folytasson tárgyalásokat a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából. Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról határozott, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt az Ingatlan tulajdonosával az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Lk-SZ/9 építési övezetben van, mely övezeti besorolás szerint ebben az övezetben nem helyezhető el nevelési, oktatási épület, ezért szükségessé vált a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

A fenti módosítási szándék mellett a Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében szükségessé vált a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása is.

A Képviselő-testület 423/2025. (X. 30.) számú határozatával döntött a fenti 2 részterületről vonatkozóan a helyi építési szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításának megkezdéséről.

A módosítási eljárás keretében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket megkerestük, annak eldöntése érdekében, hogy a módosítás során szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Az államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.

A helyi építési szabályzat módosításához szükséges tervdokumentációt az Area-Plan Kft. (Makkai Krisztina településtervező) készítette el, amely alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti helyi partnerségi egyeztetés lezajlott az E-TÉR rendszerben. A lakossági fórum 2025. december 11. napján 13.00 órakor került megtartásra. A lakossági fórumon T. Lehoczky Ágnes javaslatot terjesztett elő a Pécel Város Óvodái Szivárvány Tagóvoda ingatlanának (hrs.: 1013) a beépítési mód és az építési hely tekintetében az övezeti előírásainak megváltoztatására vonatkozóan, és kérte, hogy a jelenleg futó helyi építési szabályzat módosításai közé vegye fel Pécel Város Önkormányzata ezen módosítást is, az óvoda fejlesztési lehetőségeinek bővítése érdekében. Konkrét javaslat is érkezett az Óvoda ingatlanának övezeti besorolására vonatkozóan: Vi-Z/6, zárt sorú beépítési móddal.

A Képviselő-testület a beérkezett kérelmet elfogadta és a 3/2026. (I. 15.) Kt. határozattal a partnerségi egyeztetést lezárta. A döntés figyelembevételével a polgármester kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél. A záró véleményezési szakasz lefolytatásra került, az állami főépítész PE/AF/00088-19/2025. ügyiratszámom, 2026. február 6. napján kiadta a jóváhagyást támogató záró szakmai véleményét, településrendezési szempontból kifogást nem emelt azzal kapcsolatban.

A mellékelt dokumentáció a képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített, a hatályos helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó rendeletalkotási javaslat, amely tartalmazza a tervezethez kapcsolódó minden iratot és az illetékes állami főépítész záró szakmai véleményét.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások

A rendelettervezet elfogadását követően a Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan alkalmassá válik óvodai funkció épület kialakítására, ezzel elősegítve az önkormányzat kötelező feladatellátását. A helyi építési szabályzat módosításával a Pécel, 1460/10 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a telekhatár-rendezések megvalósulhatnak. A 1013 helyrajzi számú ingatlannak a fejlesztési lehetőségei bővülnek.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltaknak környezeti következménye nem jelentős.

4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

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

A jogalkotás megtörténtével egyes ingatlanok szabályozása valósul meg.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a tervezett rendeltetés (óvodai, köznevelési funkció) nem lesz elhelyezhető az adott területen. A megosztás elmaradása esetén nem rendeződnek az ingatlan-nyilvántartás és a természetbeni állapot közötti eltérések. A 1013 helyrajzi számú ingatlanon a tervezett fejlesztés kompromisszumokkal és kedvezőtlenebb feltételekkel valósulna meg.

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

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

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2026. február 17.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

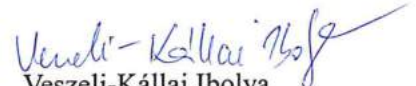
1. rendeletervezet
2. az állami főépítész záró szakmai véleménye

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Károlyfi Levente főépítészt és Makkai Krisztina tervezőt kívánom meghívni.


Veszeli-Kállai Ibolya


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető


Tóth László
jegyző

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

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

[1] Jelen rendelet célja Pécel Város közigazgatási területén egyes nevelési, oktatási területfejlesztésre szánt területek rendeltetésre vonatkozó előírásainak kiterjesztése, építés helyének meghatározása, valamint a magánút előírásainak pontosítása.

[2] Pécel Város Önkormányzati Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, 22. § (2) bekezdés a) pontjában, 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben szereplő véleményezésre jogosult szervek, valamint a 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

(1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani

- a) közforgalom elől el nem zárt magánútként a közutakra vonatkozó előírásoknak megfelelően,*
- b) új közforgalom elől elzárt magánútként a szabályozási terven jelölt területen lehet.*

(2) A lakó, vegyes és különleges övezetekben a magánút szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 10 m, 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12 m, a szükséges közművezetékek, a térvilágítás és a felszíni vízelvezetés biztosítása és legalább egyoldali fasor létesítése mellett.

(3) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút szélessége legalább 14 m.

(4) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút szélessége legalább 14 m.

(5) Minden magánútról kiszolgált telek esetében biztosítani kell a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését.

(6) A magánút szélessége legalább a 9. § (2) bekezdése szerint alakítandó ki, annak érdekében, hogy a biztonságos közlekedés feltételei és a szükséges közművezetékek, magánvezetékek elhelyezése biztosítható legyen.”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) A szabályozási terven jelölt új közforgalom elől elzárt magánút kialakítása esetén a 9. § (2) és (6) bekezdésének előírásait nem kell figyelembe venni. A magánút építési övezetére meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni.”

3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lk-SZ/14 építési övezet területén elhelyezhető épület:

- a) a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ab) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ac) igazgatási, iroda és
 - ad) sportrendeltetést tartalmazhat,
- b) az a) pont szerinti rendeltetésű épületek önálló épületben is elhelyezhetők,
- c) az építési övezet területein az a) pontban felsorolt rendeltetések önálló rendeltetési egységként vagy önálló épületként, lakó rendeltetés nélkül is elhelyezhetők,
- d) telkenként több épület is elhelyezhető.”

4. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Vi-Z/6 építési övezetben:

- a) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg,
- b) az építési övezet területén több épület és melléképület elhelyezhető,
- c) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal.”

5. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a jelmagyarázat tervlapszelvény, az SZT-B4 és SZT-B5, jelű szabályozási tervlapszelvények módosulnak a módosítás területi hatályával érintett területen.

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

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

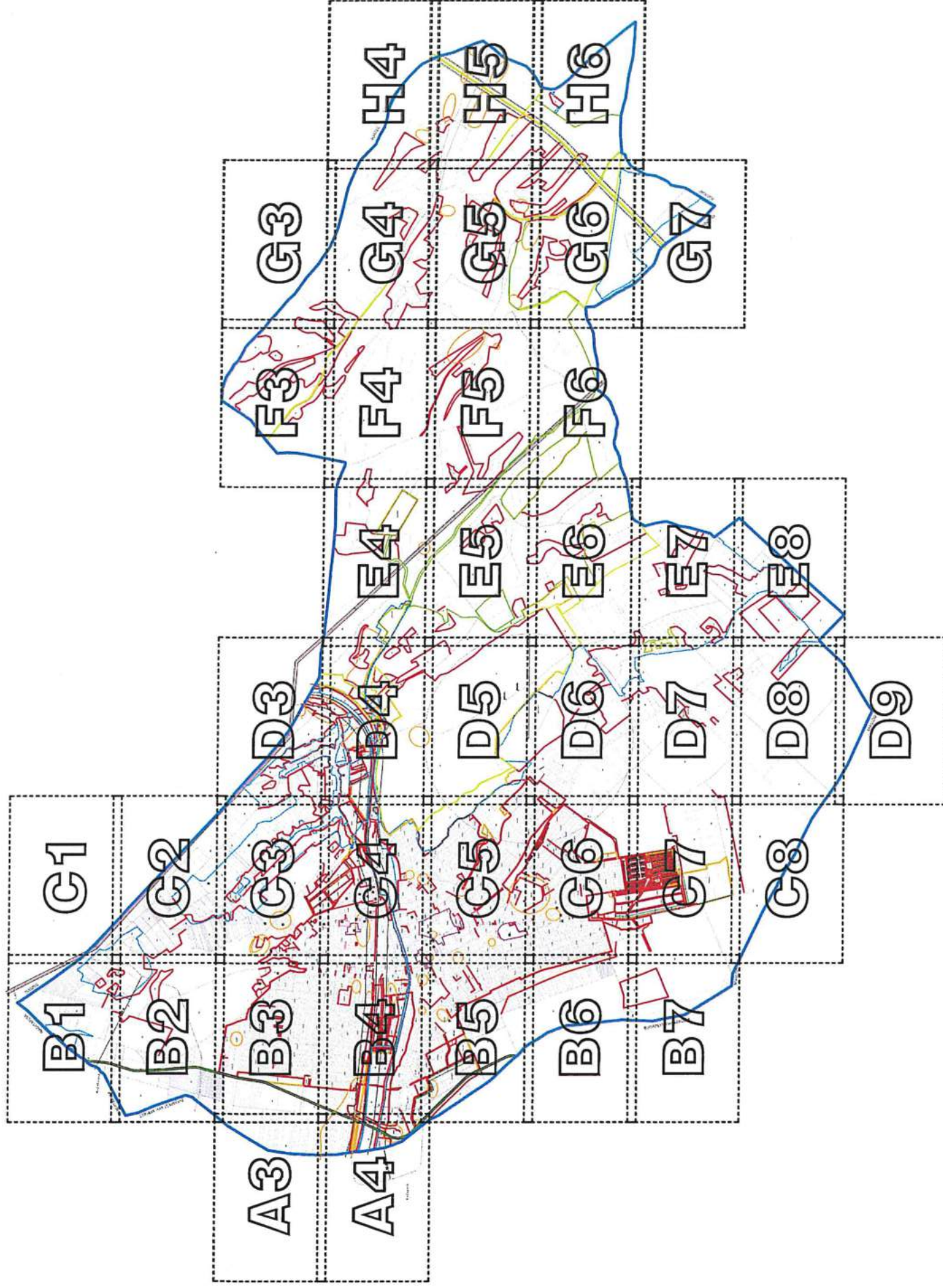
„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_M10_2026_02ho_egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

VÁROS

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

[illegible]

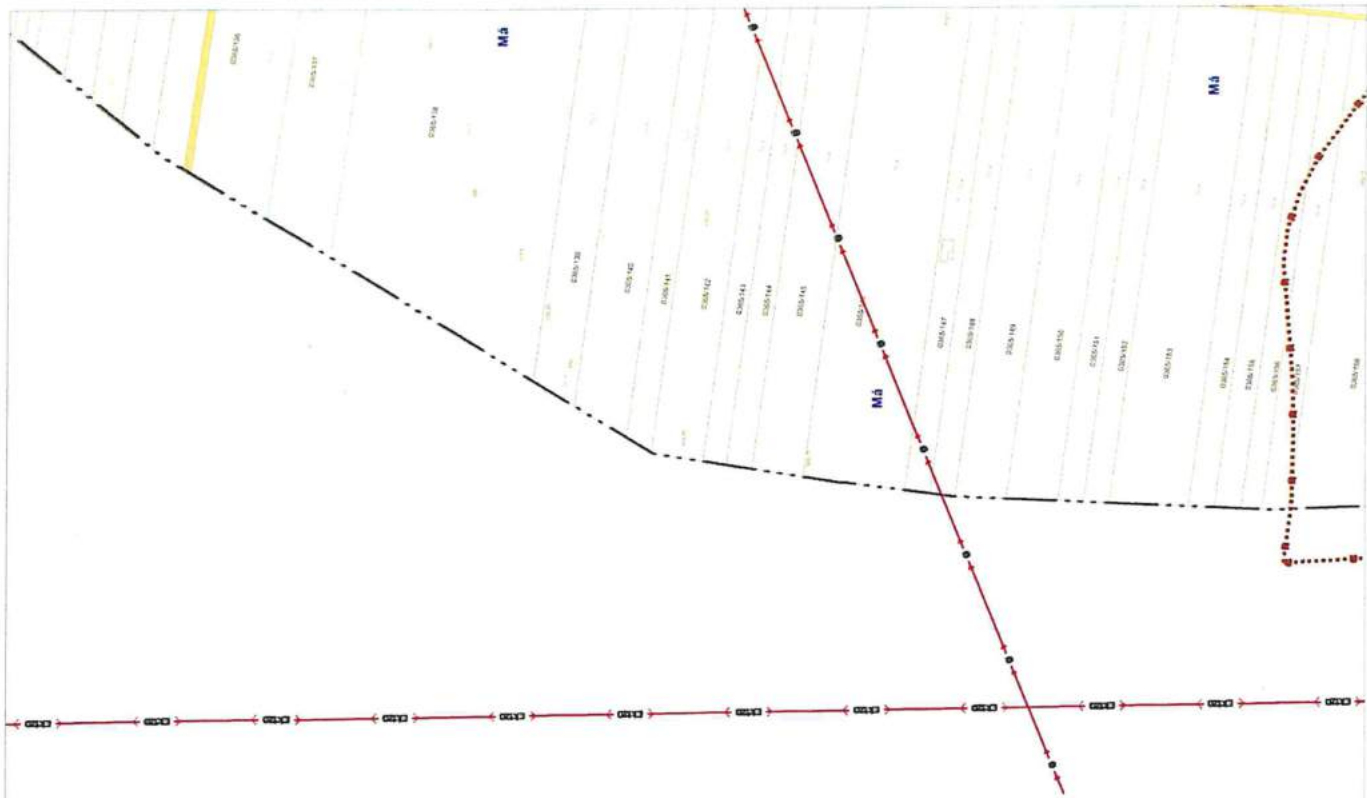


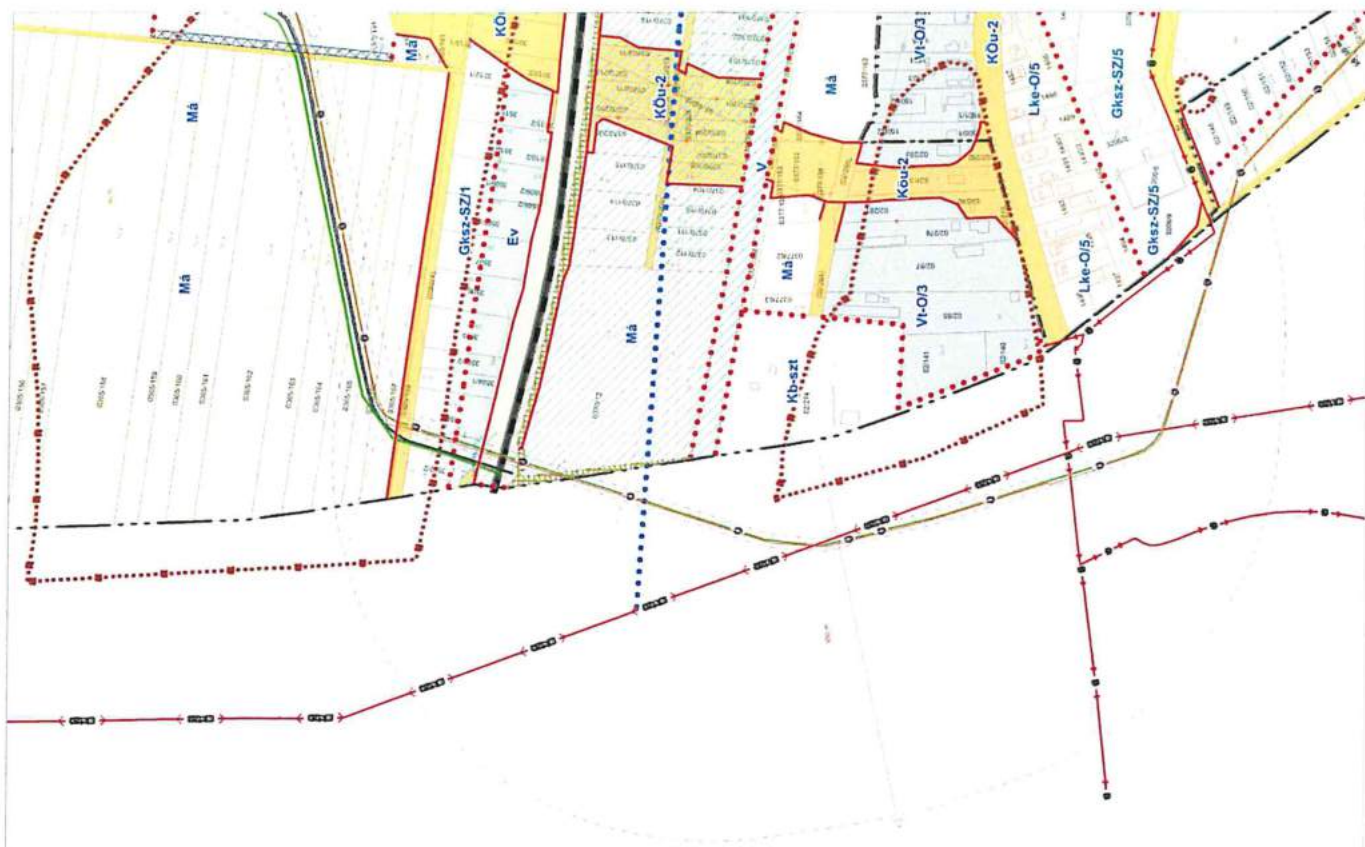
JELMAGYARÁZAT

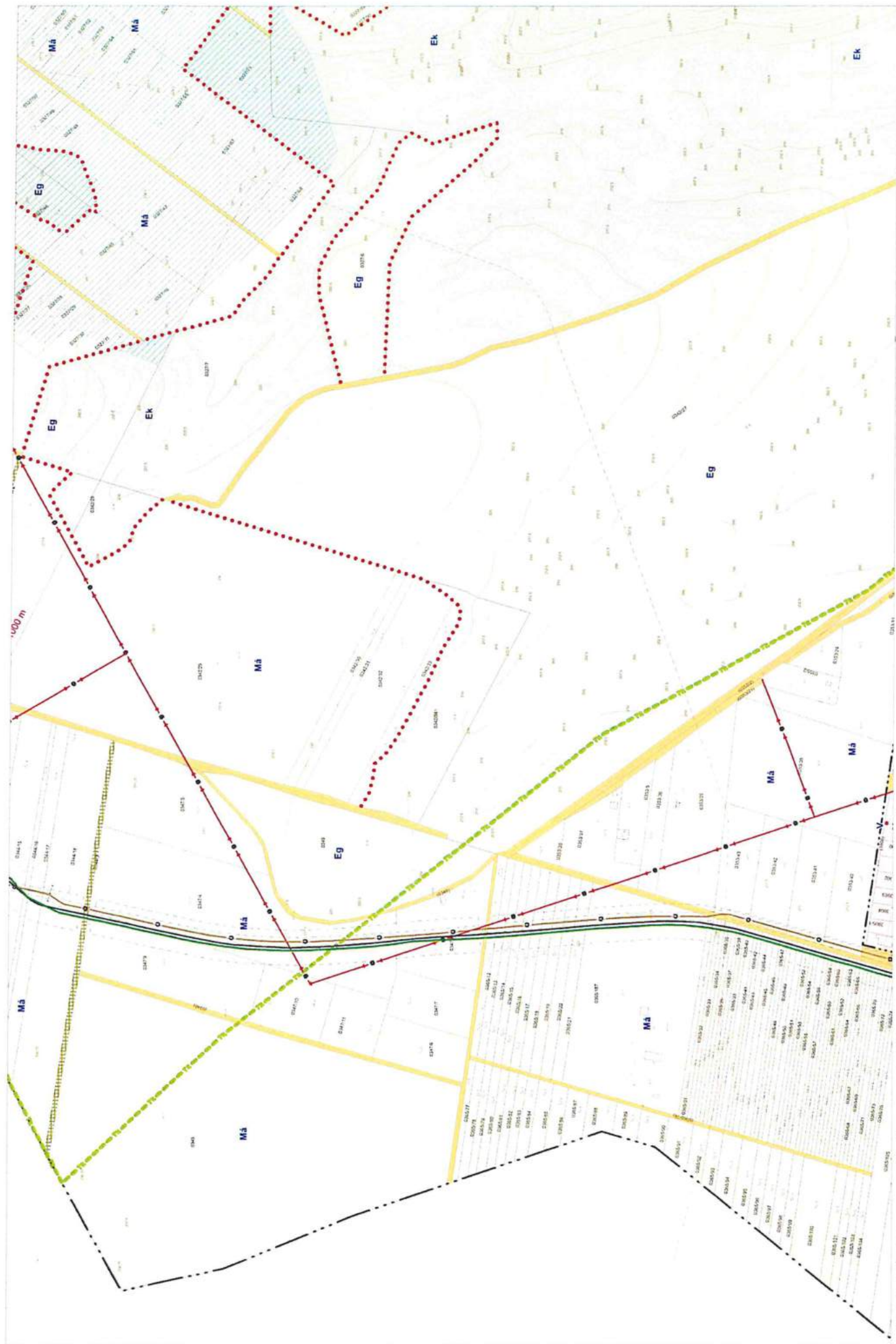
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	Építési övezeti, övezeti jele
	Építési övezeti, övezeti határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	terek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Közelező megszűnő jel
	általános építményhelyezési sáv
	távlati úthálózati fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület
	egyedi építmény
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerékpárút
	közpályás tömegközlekedés
VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-tege földvár és láp területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájvédelmi körzet határa (fokozottan védett terület)
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000	
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel. Utoljára módosította a .../2026 (.....) Önk. rendelet Hatályos 2026. napjától. →	

	Tájvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózati magterület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózati puffertérület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájértékek jele
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Olajvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület
	felületekhez kötött építési jog
	Beütelezési kötelezettségű terület határa
	hatalmos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő belterületi határ, Tervezett belterületi határ
	Meglátandó falcsoport
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánutak
	saját használatú utak
	új közforgalom elől elzárt magánút
BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Falusias lakóterület

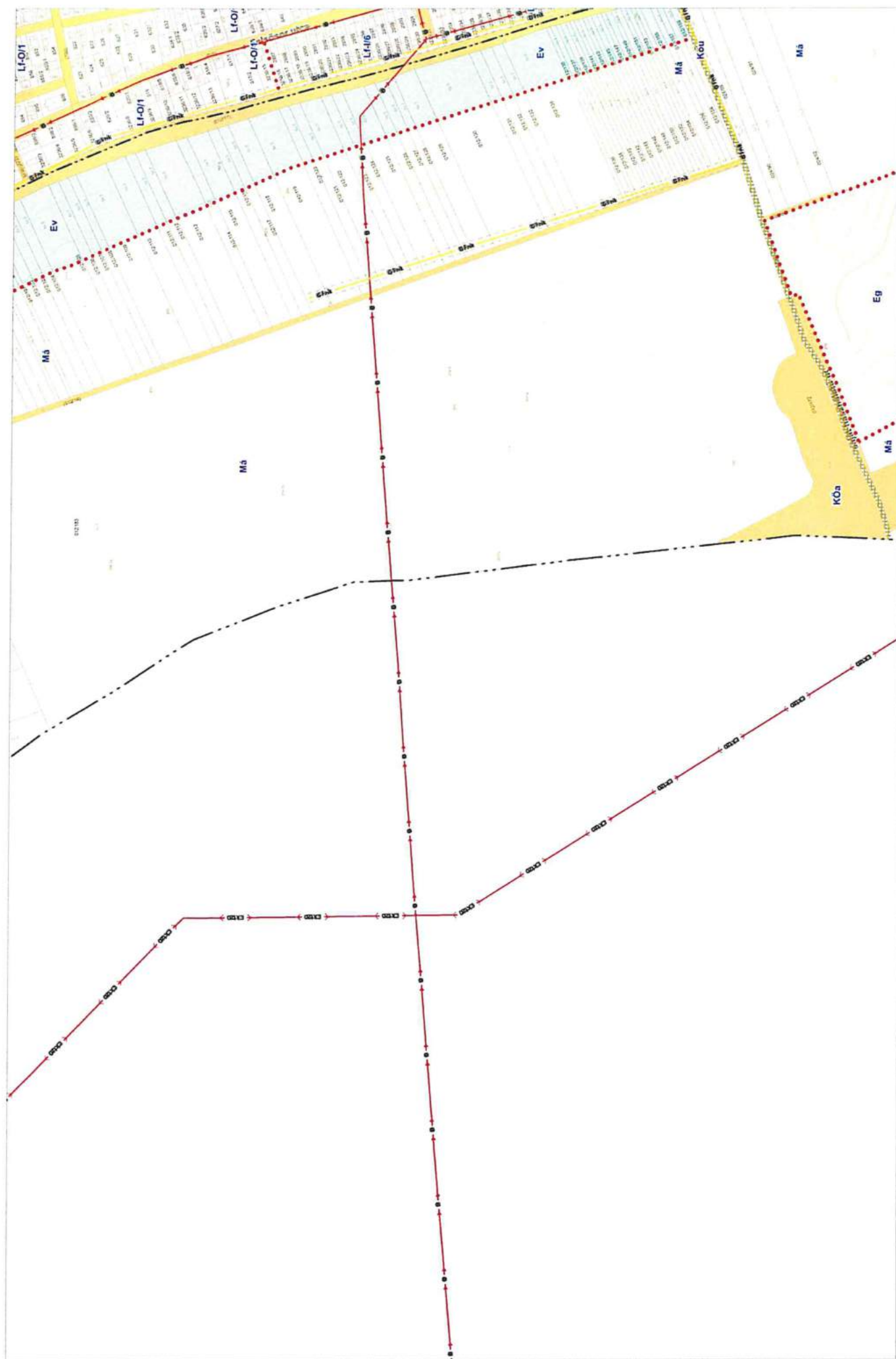
VI	Településközpont vegyes terület
VI	Intézményterület
Okaz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Hétfélig házas üdülőterület
Kerü	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Klt	Tájéki jelentőségű tanyás terület
BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüli közlekedési terület
KÖk	Közülpályás közlekedési terület
Zkk	Közüli terület
Zkp	Közüli terület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közüli erdőterület
Ma	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-azl	Hulladékkezelő, -lerakó, személynéztisztító terület
Kb-T	Termelő terület
Kbtl	Beépítésre nem szánt tájkepi jel. tanyás terület
Kb-km	Beépítésre nem szánt közmü terület
Kb-re Kb-REÜ	Beépítésre nem szánt rekreációs terület Beépítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület
Kb-ker	Beépítésre nem szánt kiserő terület
JELMAGYARÁZAT	

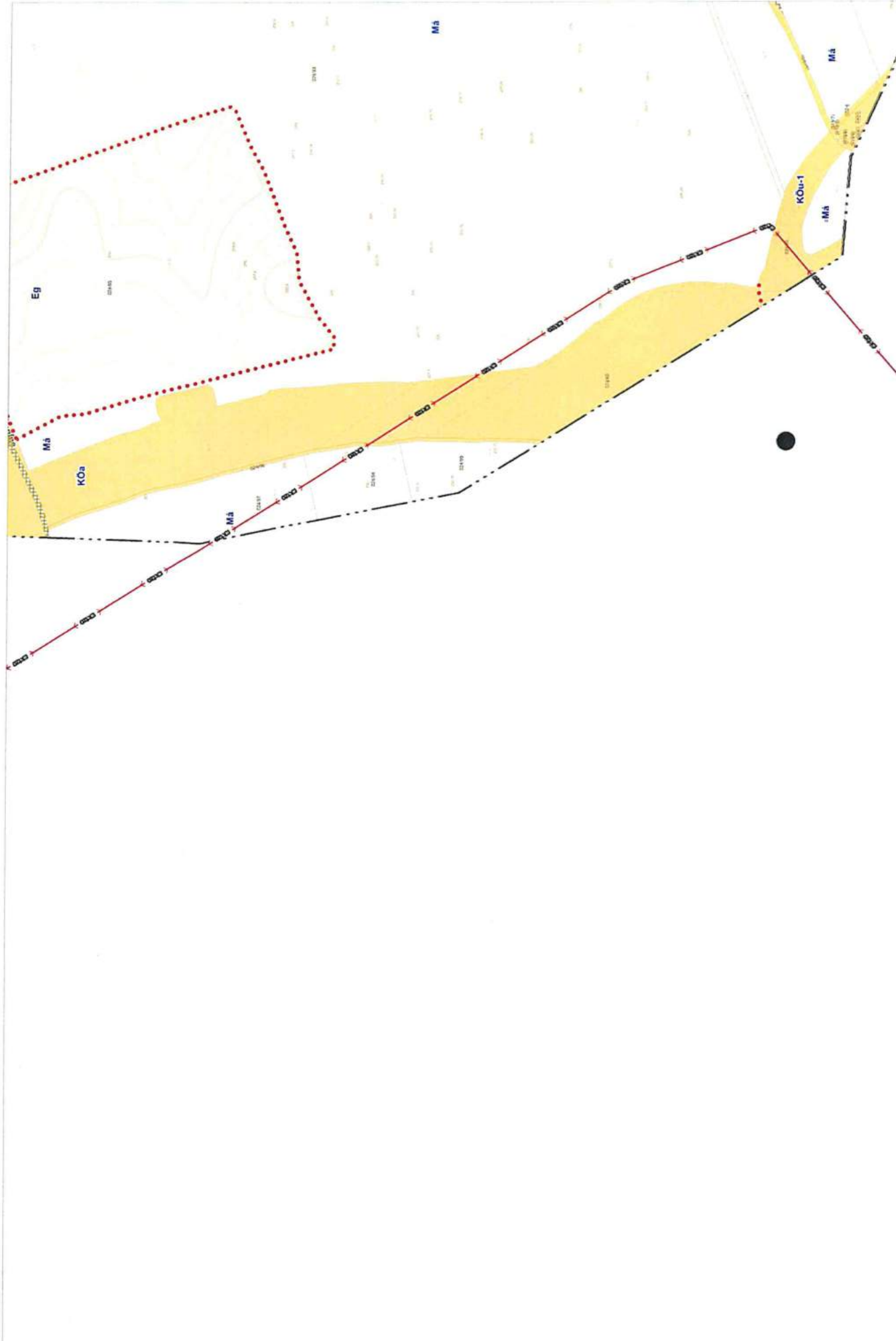














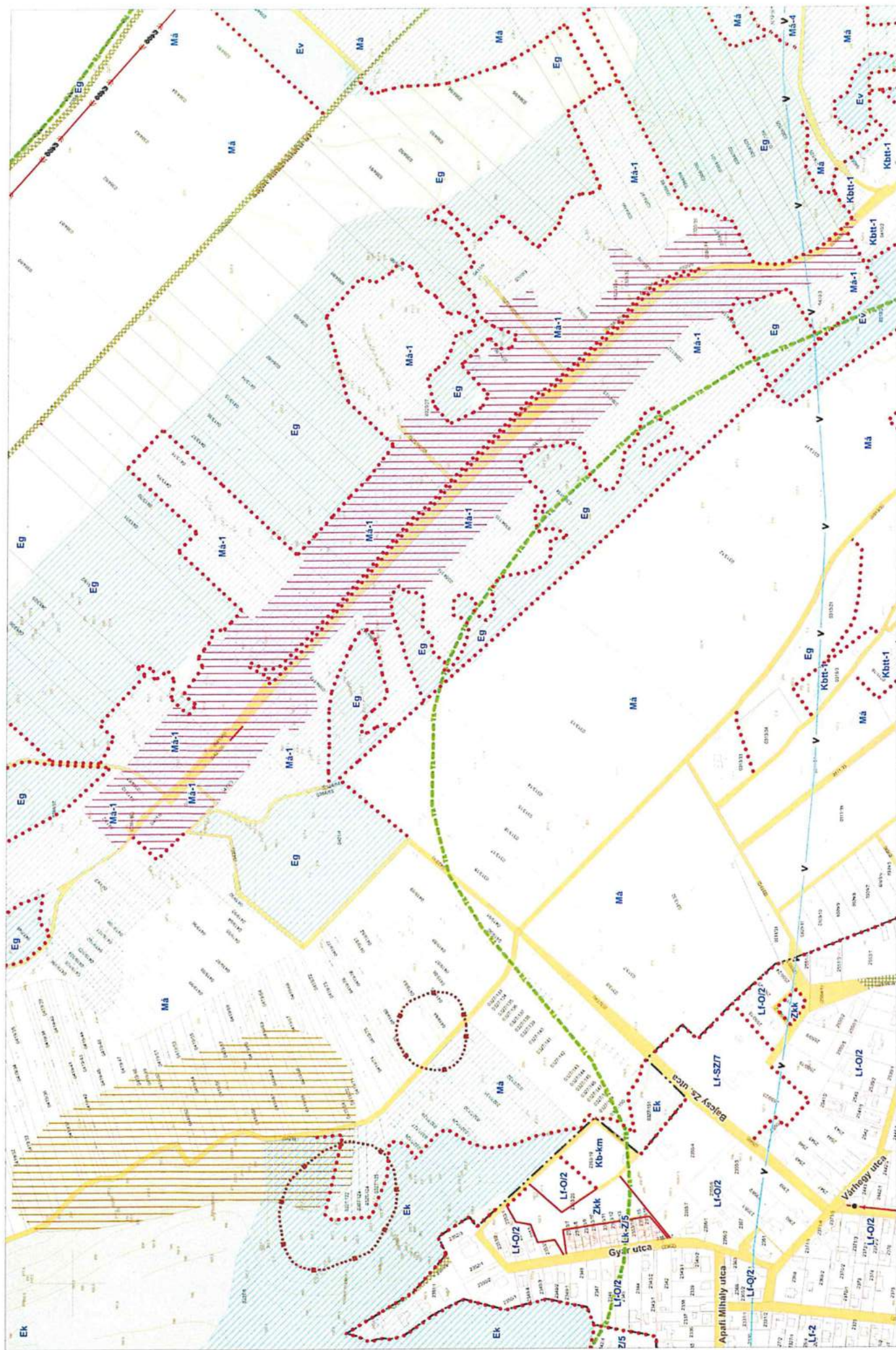


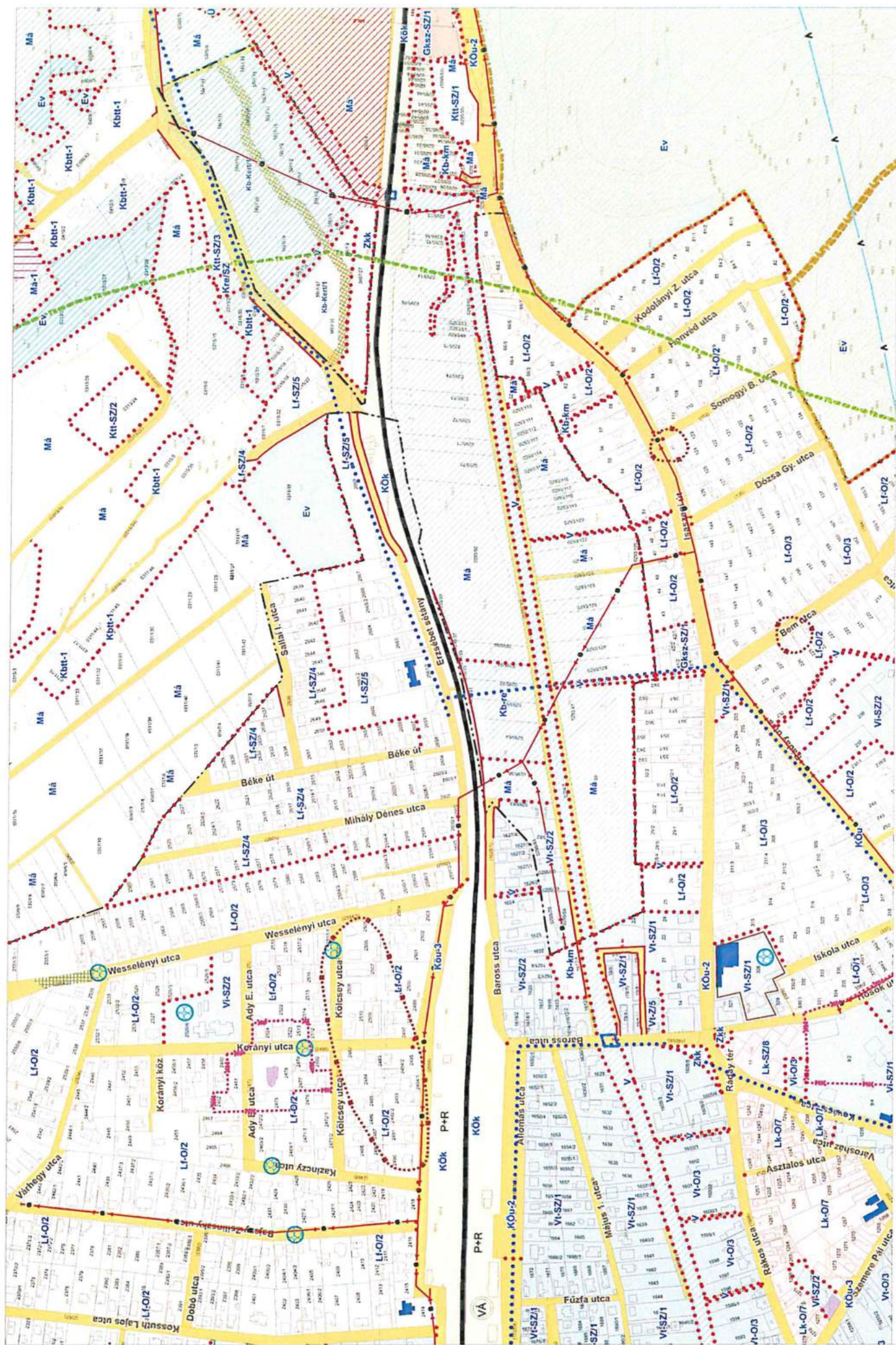
SZT-C2 SZELVÉNY

Jóváhagyva a 152/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI



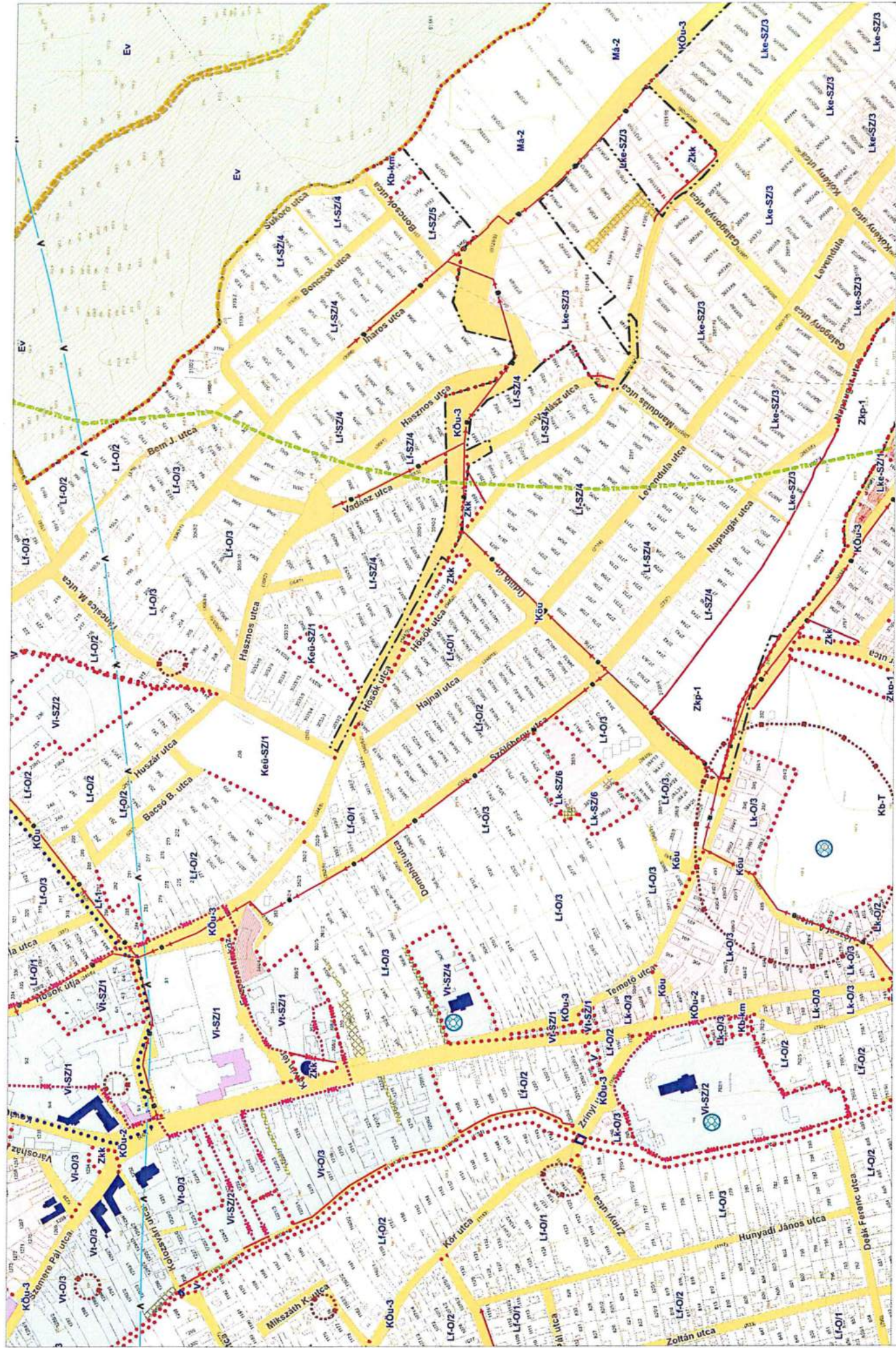


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI **SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000**

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

SZT-C4 SZELVÉNY

Jelentésként a 12/2022. (VI. 30.) önk. rendelettel, Módosította a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendelet.
Útjelző módosította: 18/2023. (IX. 8.) önk. rendelet.
Hatályos 2023. szeptember 9. naptól.

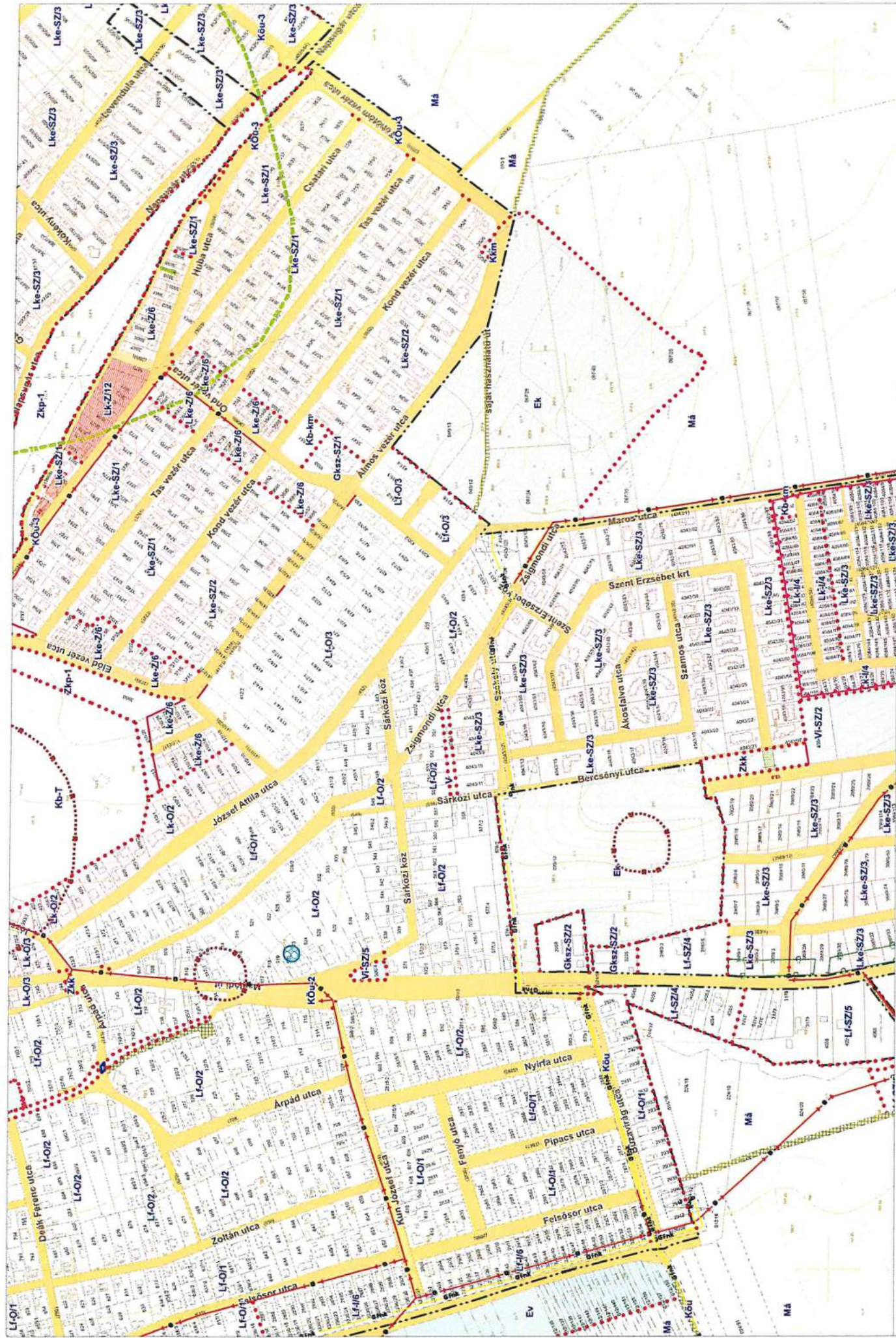


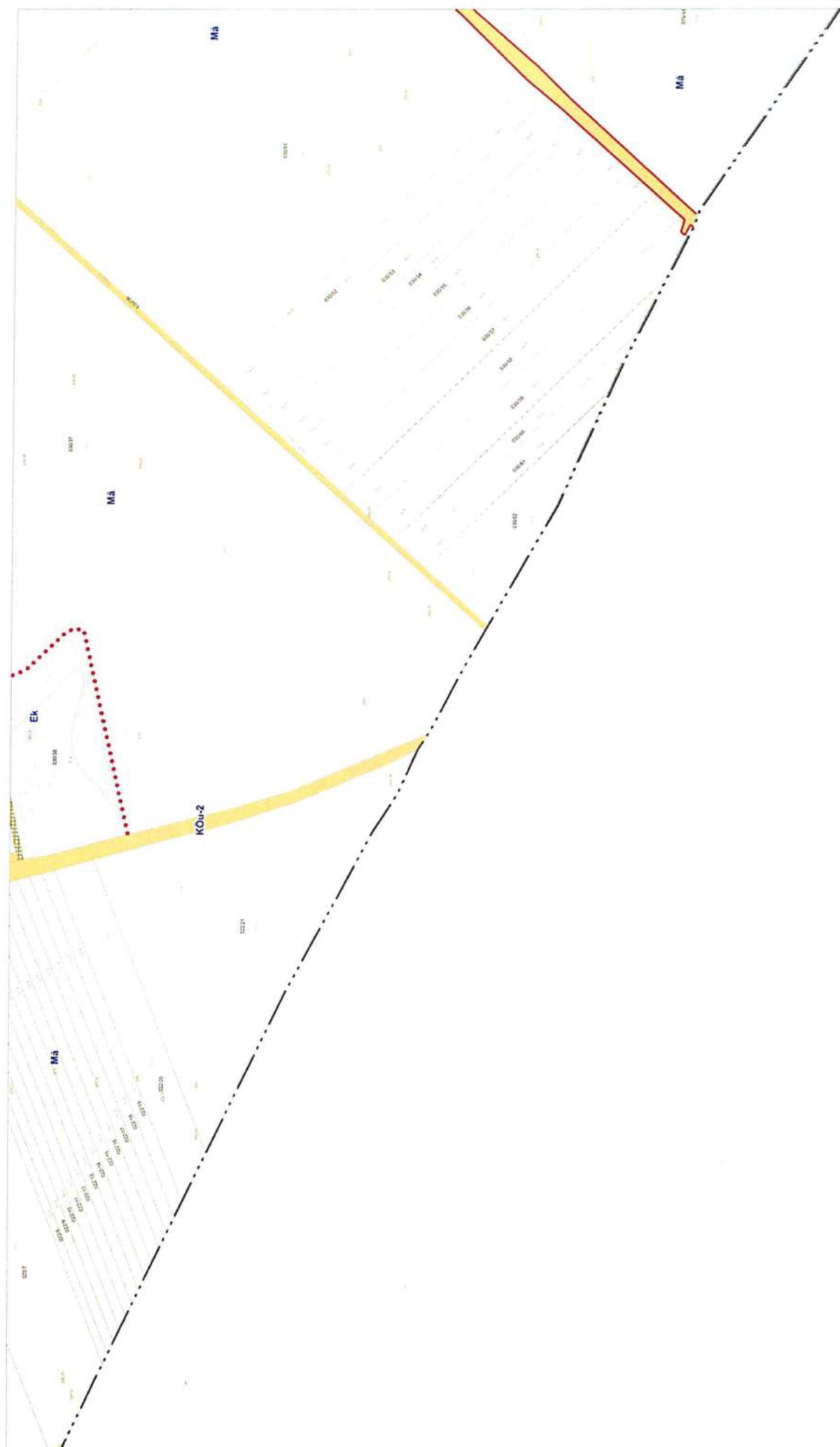
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
 Utolsó módosítás a 22/2022. (VI. 30.) önk. rendelet.
 Hatályos: 2023. július 1. napjától.

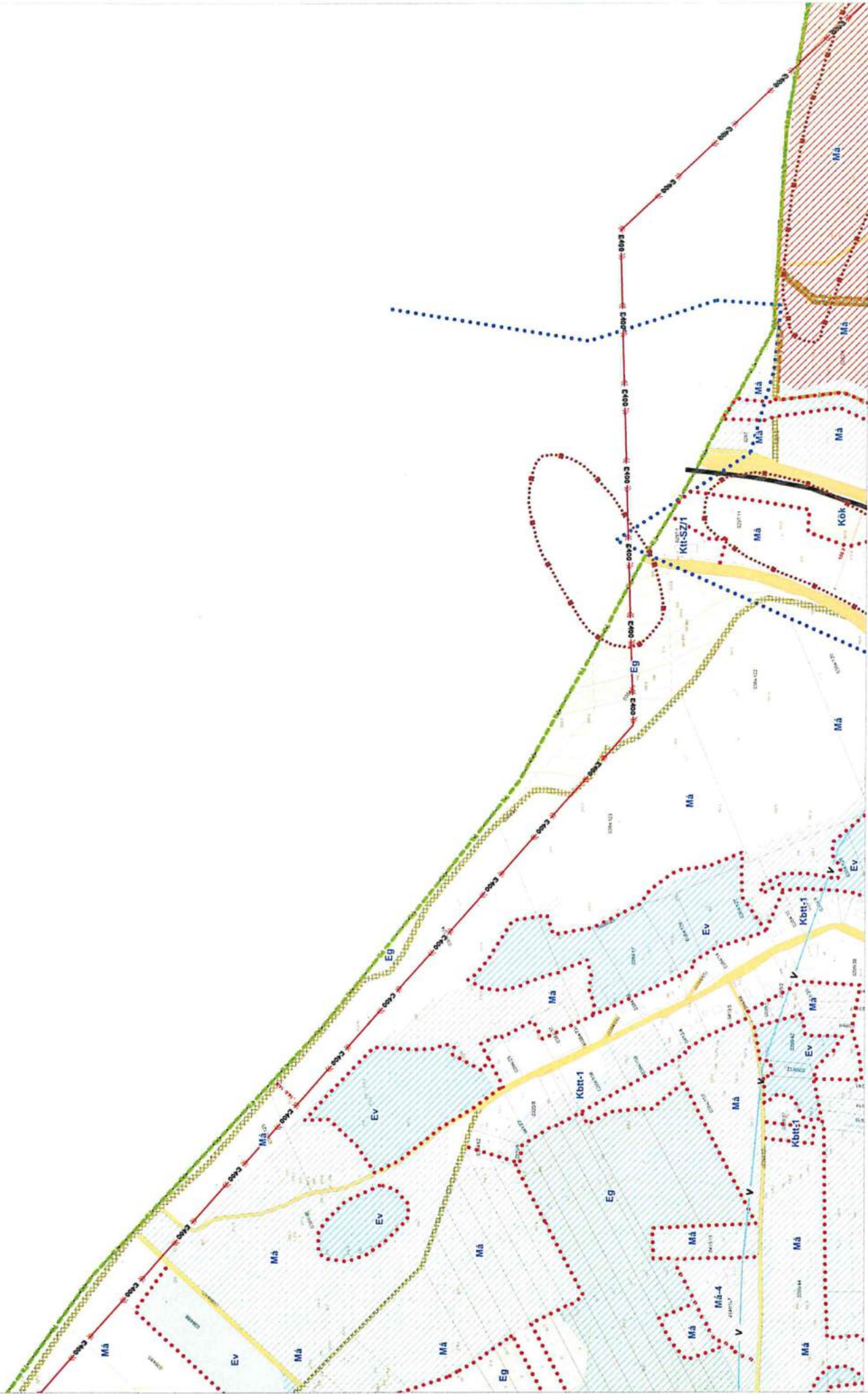
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

SZT-C5 SZELVÉNY







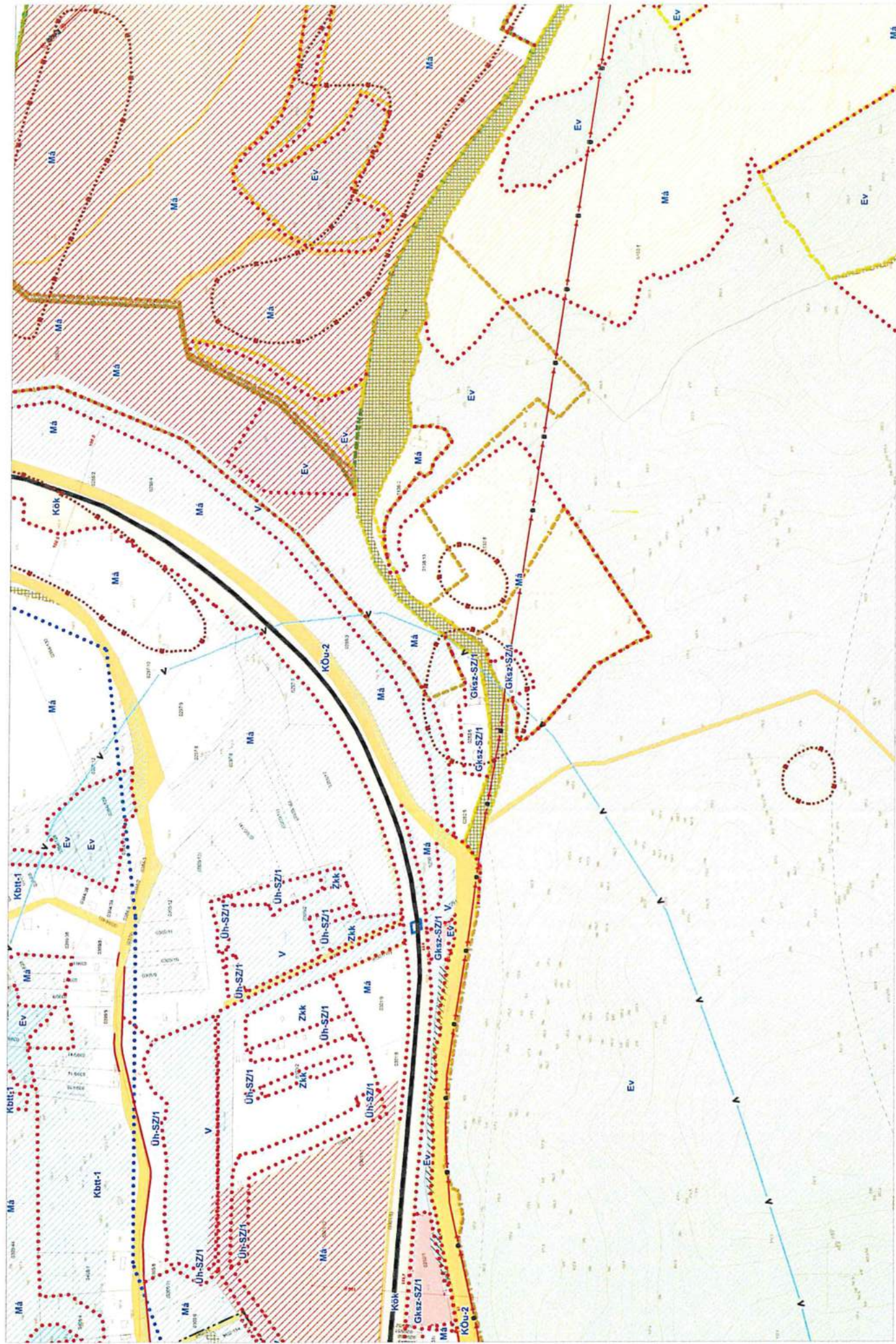
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

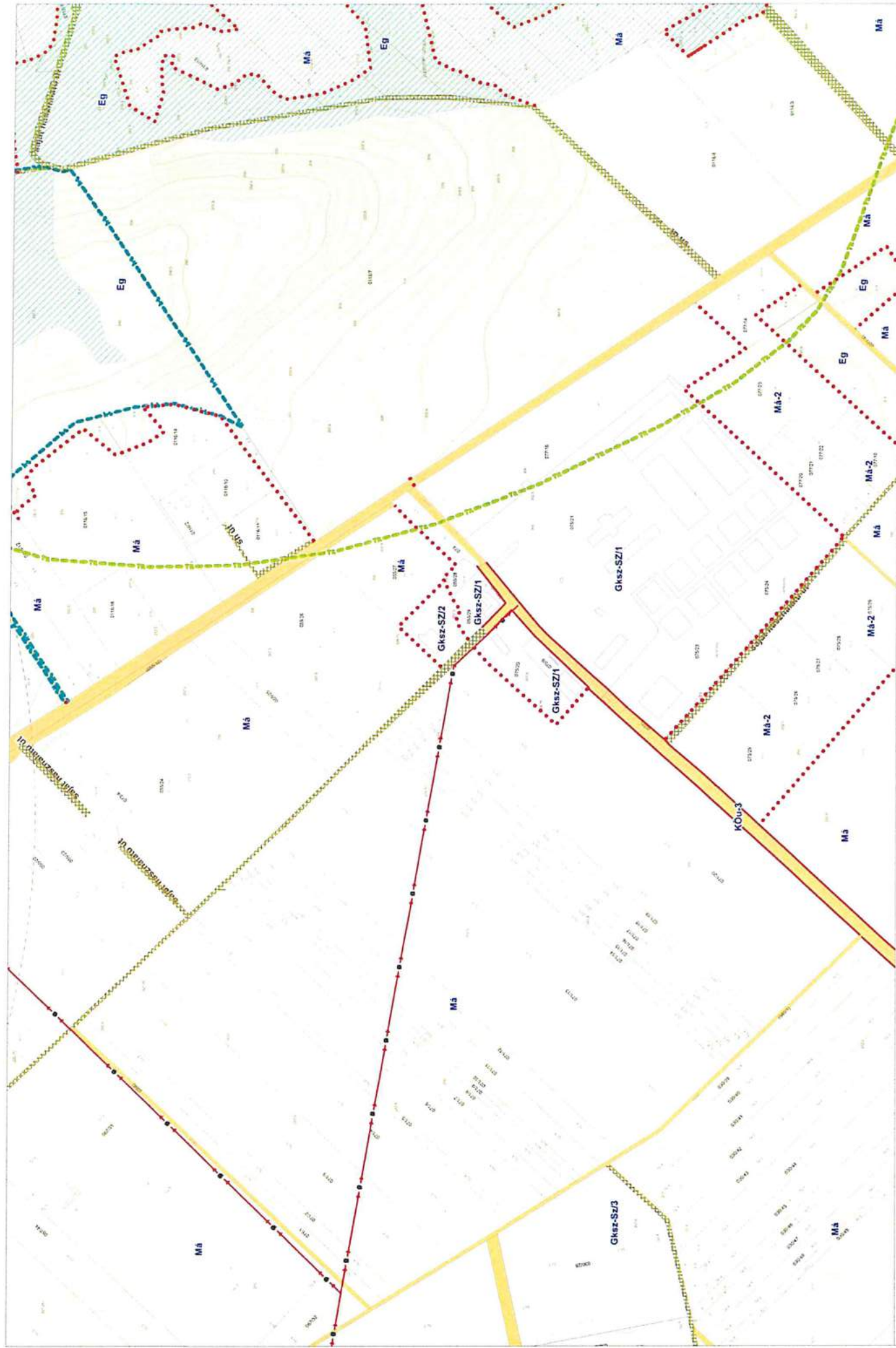
SZT-D3/M

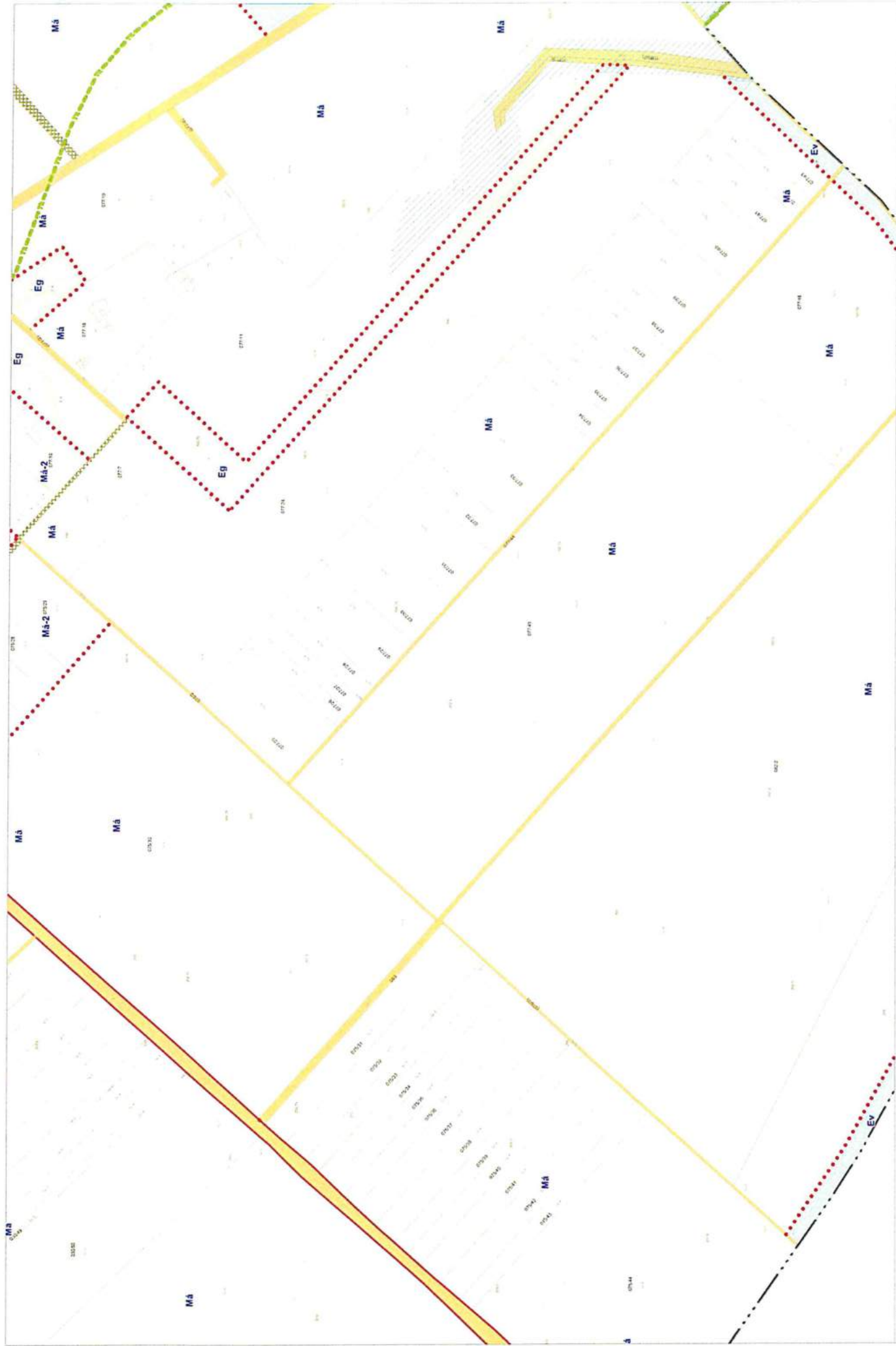
SZELVÉNY

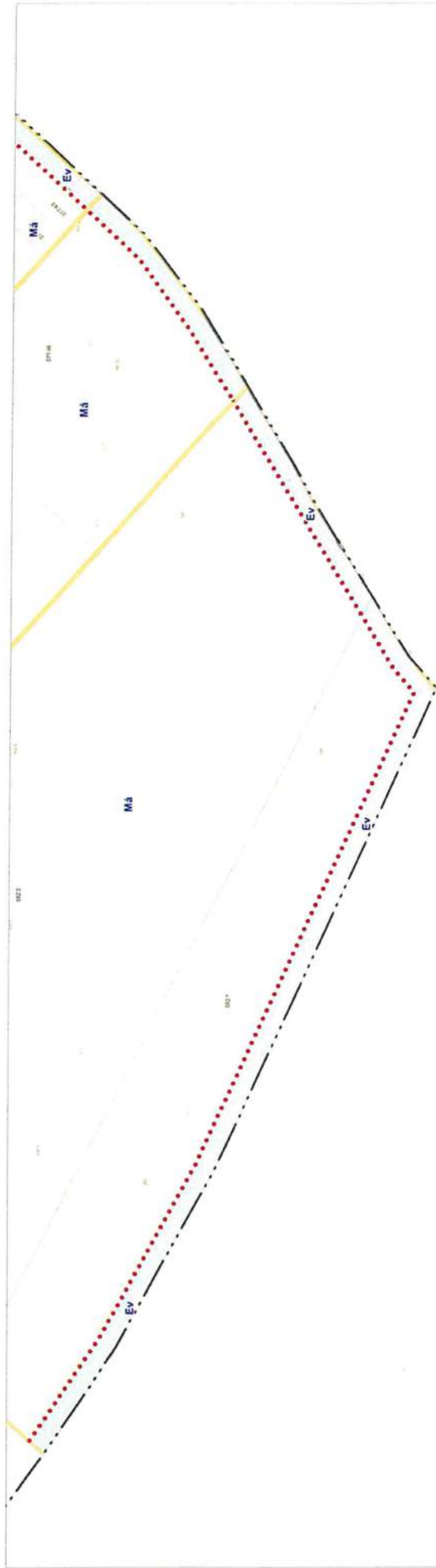
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Helyi önkormányzatok és szervezetek közösen.
Hatályos: 2022. december 15. napjától.

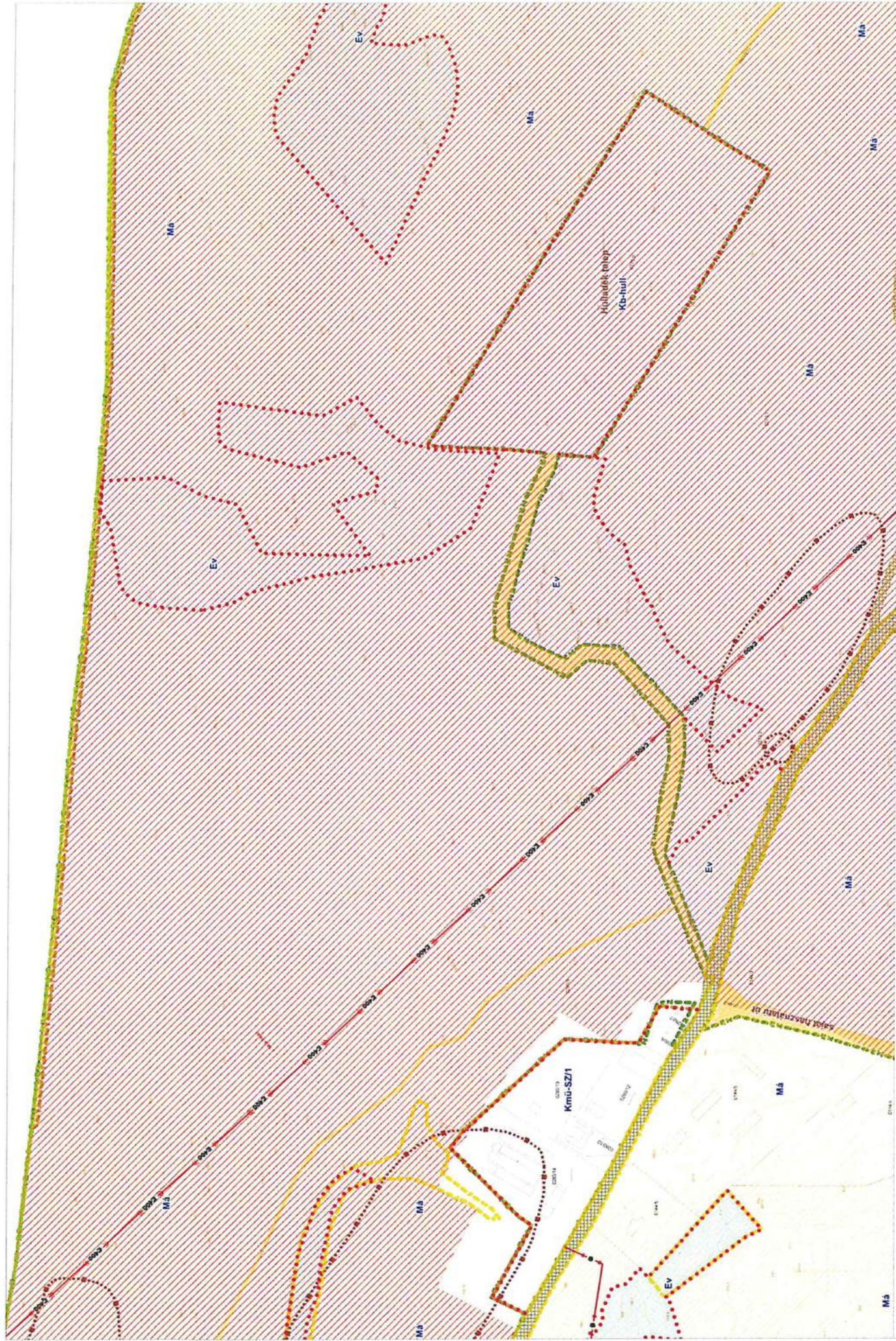




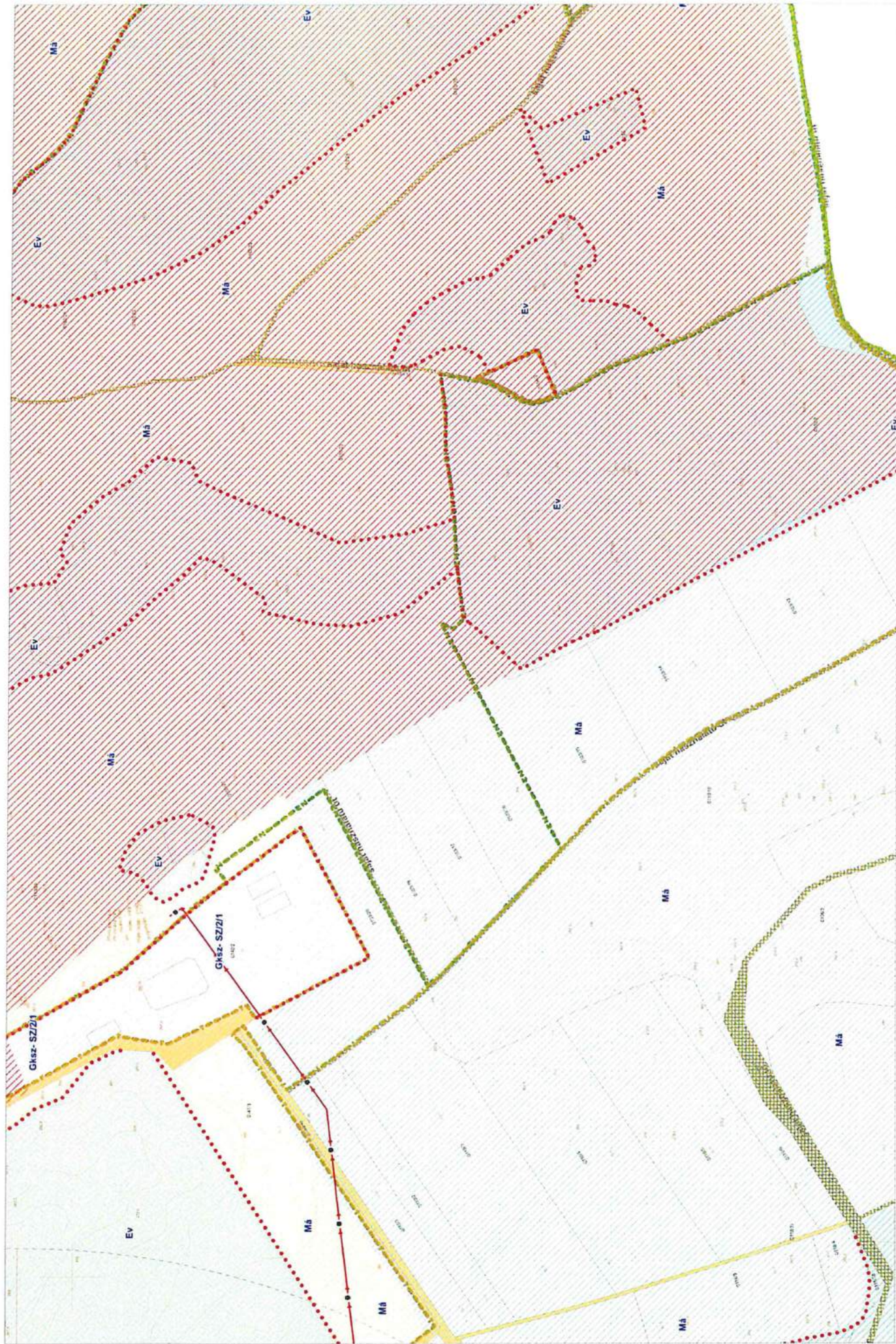


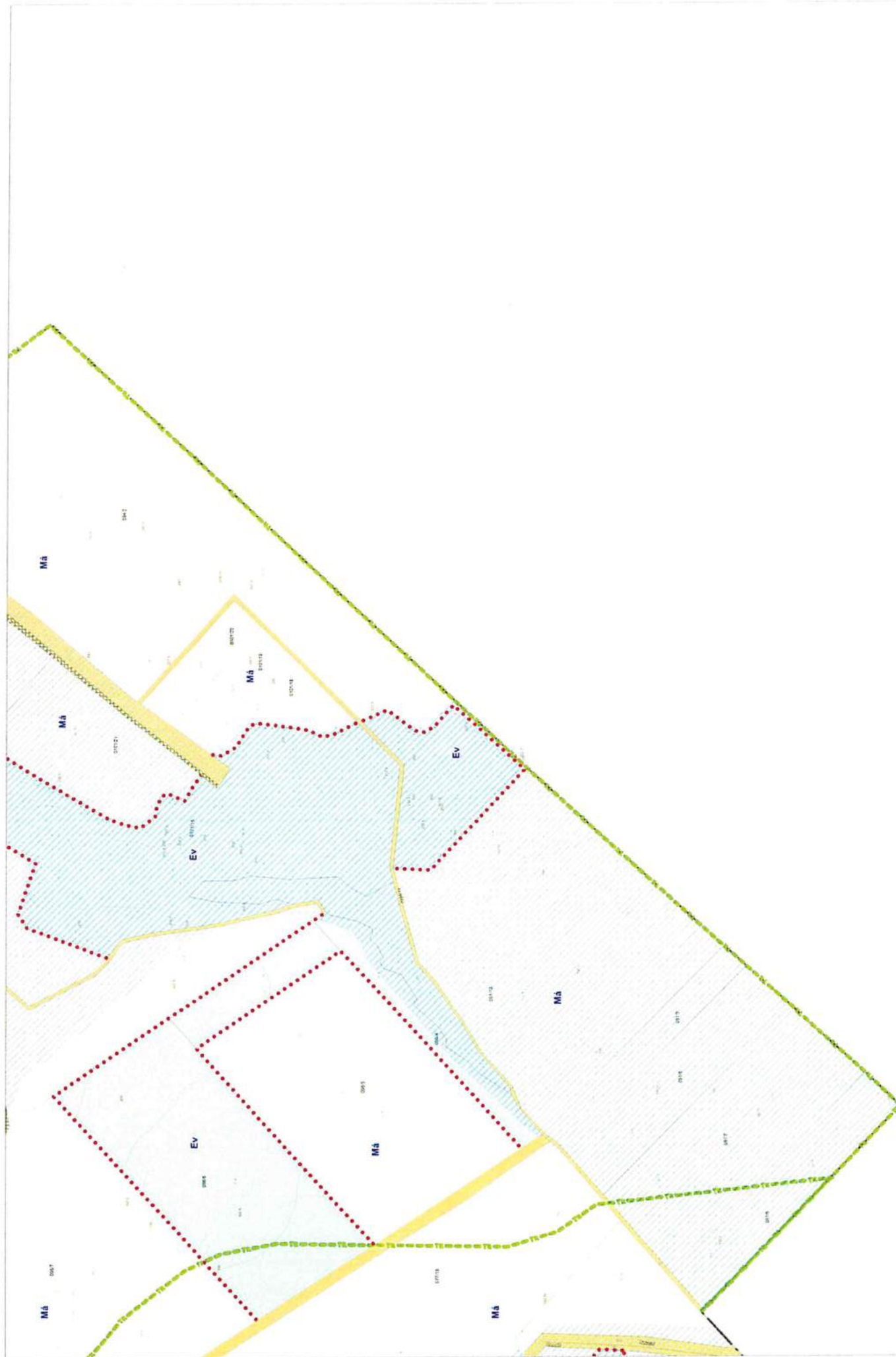






















PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

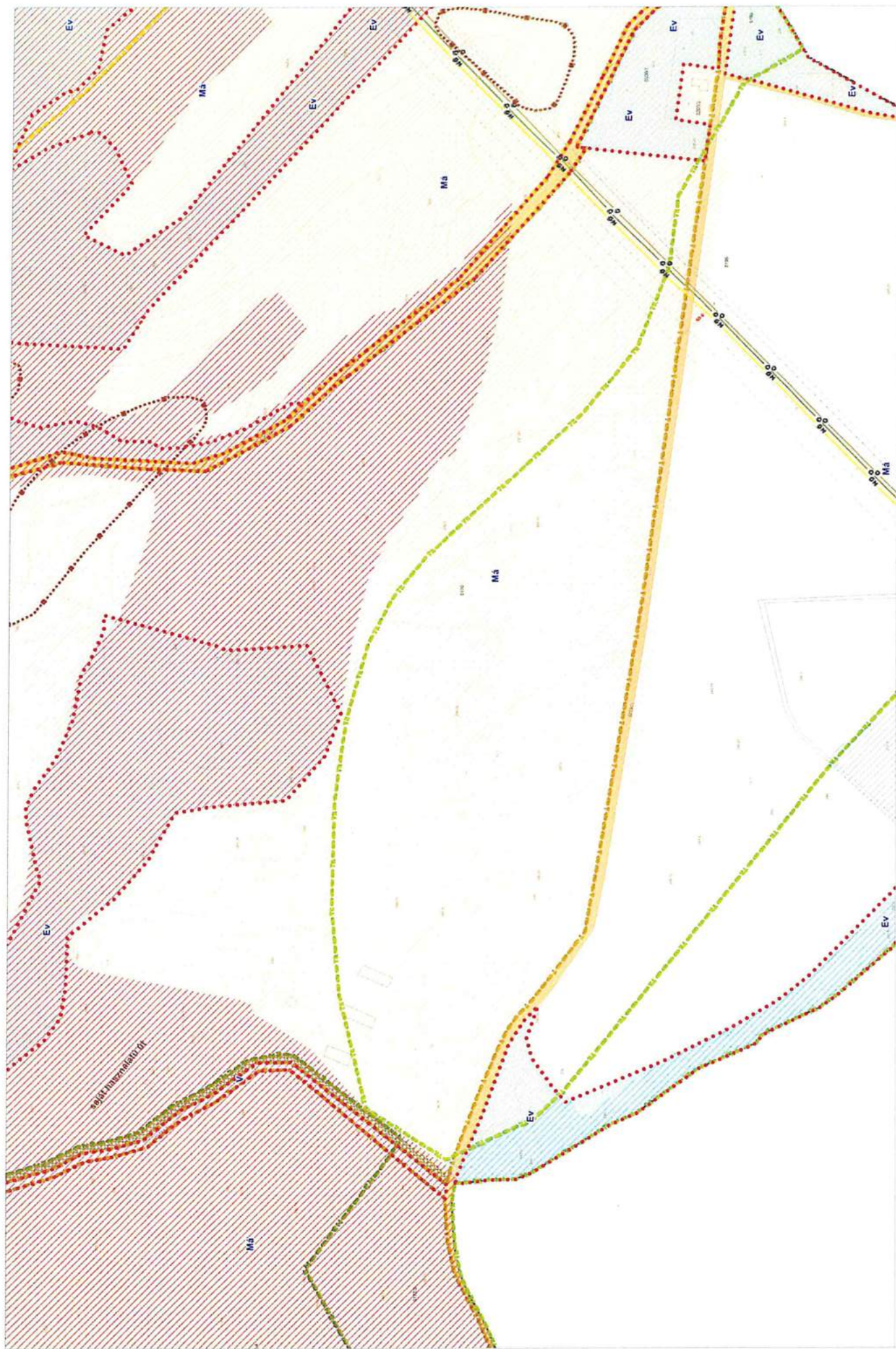
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

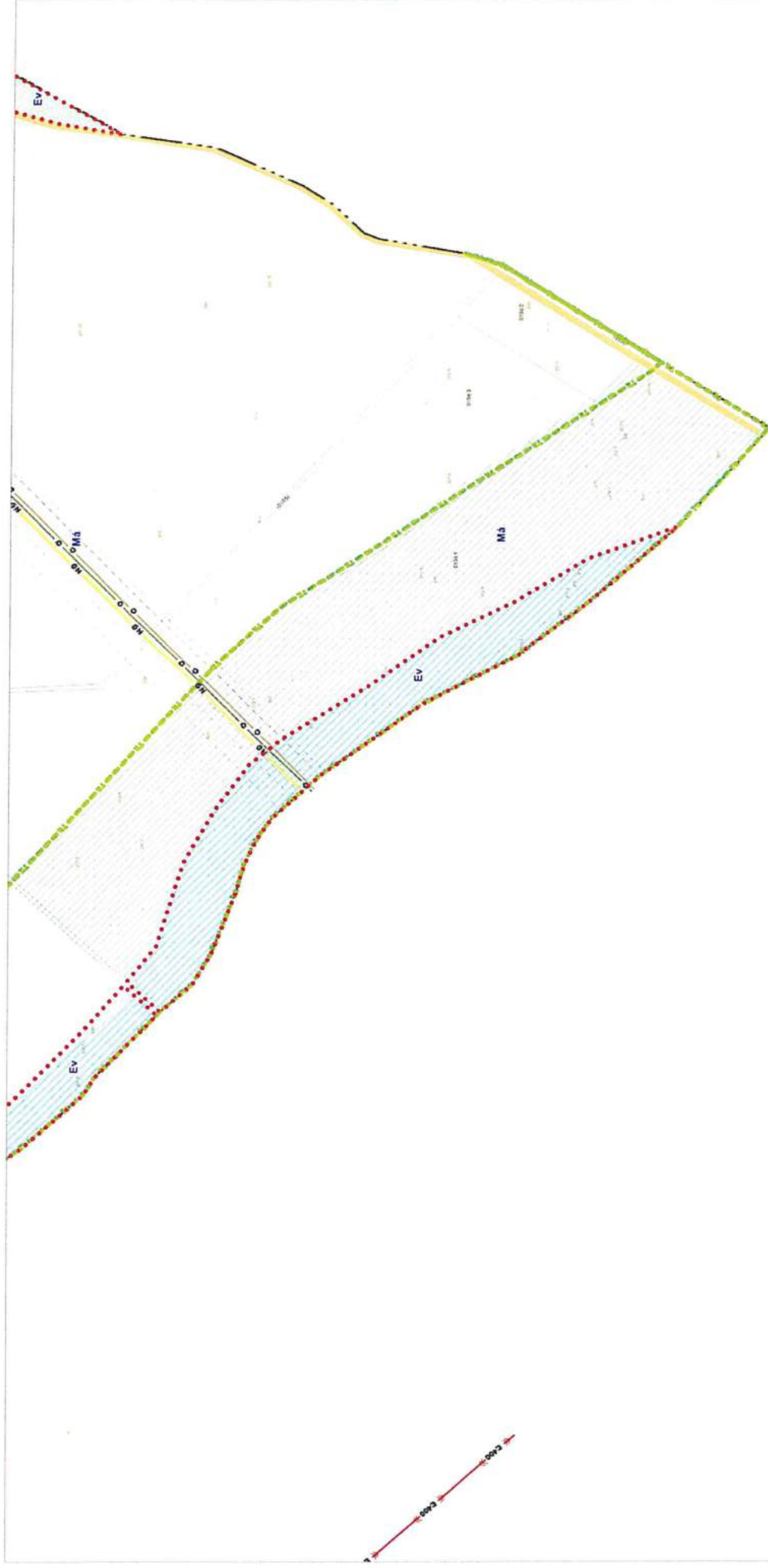
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G3 SZELVÉNY

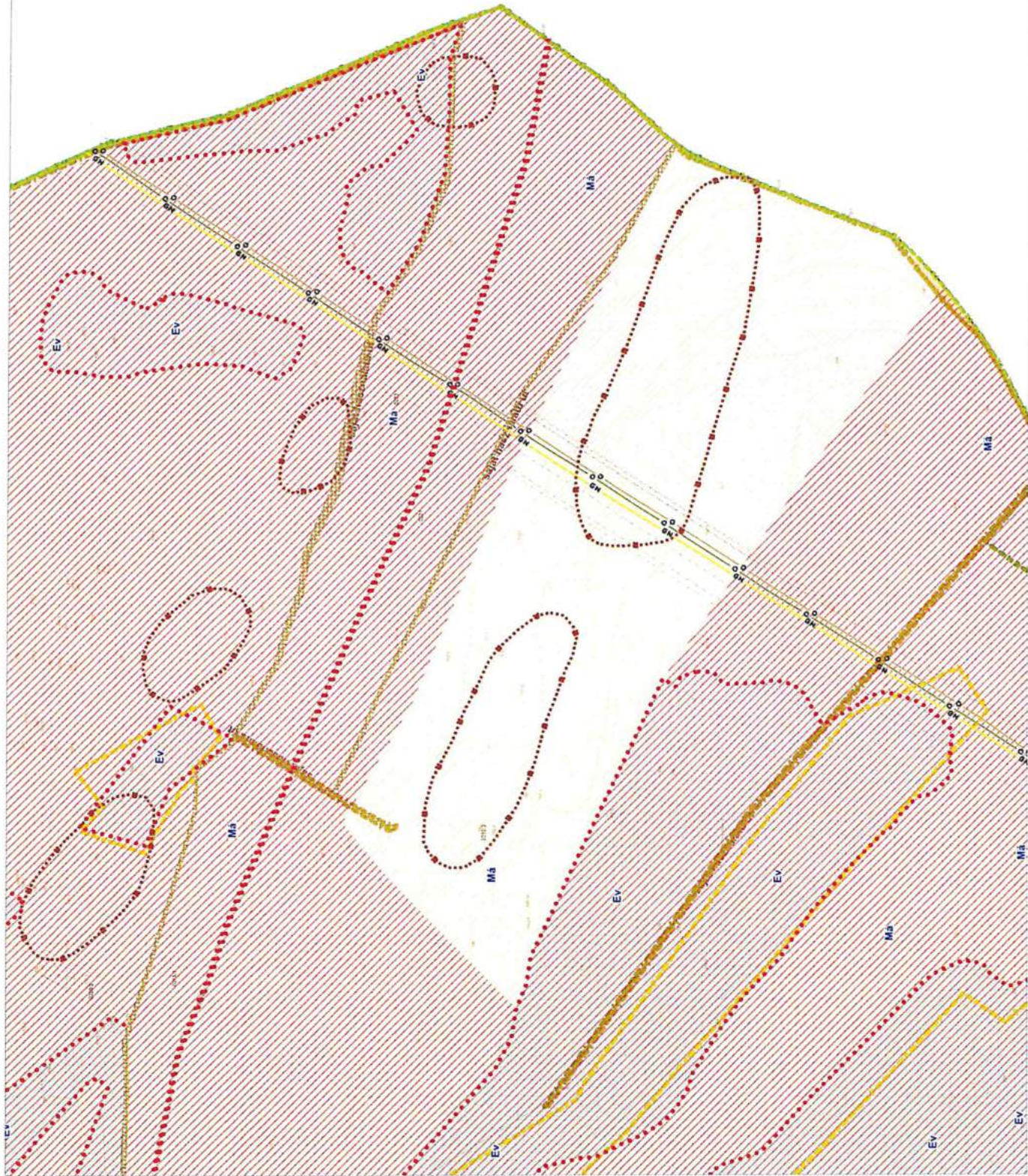


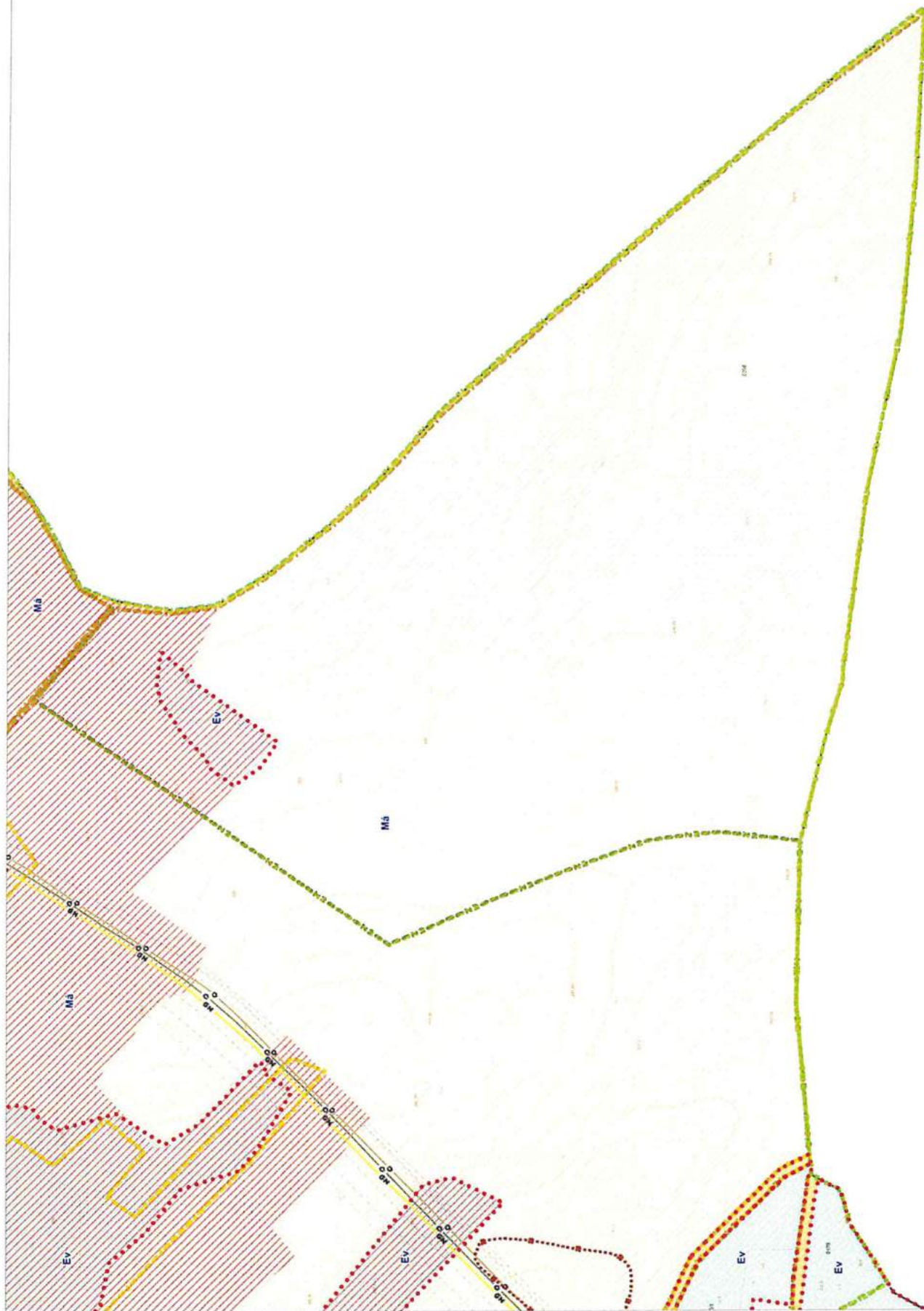












2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat a következő 15. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
15.	Lk-SZ/14	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7

”

2. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.5. pontjában foglalt táblázat a következő 7. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
7.	Vi-Z/6	800	18	zárt sorú	30	30	30	6,0	1,5

”

Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé Pécel Város közigazgatási területén egyes nevelési, oktatási területfejlesztésre szánt területek rendeltetésre vonatkozó előírásainak kiterjesztése, építés helyének meghatározása, valamint a magánút előírásainak pontosítása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 9. § módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 16. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 4. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 45. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

Az 5. §-hoz

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

A 6. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00088-19/2026.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 31779

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Pécel településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

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

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00088-18/2026.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2026. február 4.

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

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

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

Az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pécel Város Önkormányzata által megbízott Area Plan Kft. képviselőjében, Makkai Krisztina településtervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

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

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

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00085-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/619-1/2025.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/5797-1/2026/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 1256-3/2026/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 018424-0009/2026
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: K/1979-2/2026.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAHJSZFO/3-31/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.119/2026..
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: 10.119/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: PE/UT/00295-2/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 36300/155-1/2026.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: 13000/892-16/2026.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapesti Főváros Önkormányzata	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/951-2/2026.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzata** képviselőjében, **Schindler-Kormos Eleonóra**, aki ismertette a 117-2/2026. számú véleményében foglaltakat, a módosítási szándék ellen kifogást nem emel, az alábbi kiegészítéssel:

„A 2. sz. módosítás esetén a magánút jelölés valóban lehetőséget biztosít a jelenlegi közterület későbbi felosztására, de a magántulajdonban lévő ingatlanokkal való telekösszevonások érdekében újabb HÉSZ módosításra lesz szükség, mert ahhoz le kell venni majd a magánút jelölést.

Ezért javasolt a jelen módosításban a telekalakításra vonatkozó szabályt megfogalmazni és kiegészíteni a HÉSZ-et a közterületek felosztásának lehetőségével az övezeti előírások figyelembevételével. Ebben az esetben nem szükséges a jelenlegi magánúttá való átminősítési lehetőség feltüntetése, és egy lépésben biztosítható a telek felosztása és a magáningatlanokkal való összevonása. Megjegyzem, hogy a forgalomképtelen vagyontól való kivonáshoz a hatályos TSZT és SZT is biztosítja a jogi hátteret.”

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:

A módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXII. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-éig hatályba kell léptetniük.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00088-...../2025.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása - egyeztető tárgyalás

Időpont: 2026. február 4. 10:30 óra

Helyszín: PVKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviseelt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pécel Város Önk.	Károlyfi László	
ARGA PLAN KFT	HAKKAI KRISTINA	
PVKH KÖRNYVED., TERM. VED. ÉS HULL. GAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY	NÉMETH ORSIOLA	
PVKH Körny. ved., Term. ved. és Hull. gazdálkodási Főosztály	MOLNÁRNE FŐGÁRÁS: ANNA	
PÁPOSMENTE ÖNK.	MORVAI GERGELY	
PVKH ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA	TÓTH OLIMPIA	
PVKH ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA	VOJTNIK ANDRÁS ÁRS	

Folytatás a következő oldalon.