



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/57 - 5/2026

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség, a rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2026. január 29-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Pécel Város új településtervének elkészítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályban lévő helyi építési szabályzat (Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet) a korábbi R. alapján készült, ezért szükséges 2027. július 1. napjáig hatályba léptetni az új helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ).

Az új HÉSZ készítésének, egyeztetésének eljárásrendjét a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 63. § (1) bekezdése határozza meg, mely szerint általános eljárást (a továbbiakban: Eljárás) szükséges lefolytatni.

Pécel Város új településfejlesztési tervének és településrendezési tervének elkészítése érdekében Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Pécel Város Önkormányzatának beszerzési és közbeszerzési szabályzata alapján beszerzési eljárást folytatott le. A beszerzési eljárás eredményes volt, melynek következtében az Önkormányzat a legjobb ajánlatot tevő gazdasági szereplővel, a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.-vel tervezési szerződést írt alá 2025. december 12. napján, mely az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az új településfejlesztési terv együttesen fogja tartalmazni a korábbi integrált városfejlesztési stratégiát (IVS), településfejlesztési koncepciót (TFK) és településszerkezeti tervet (TSZT). Most nyílik lehetőség stratégiaiilag újragondolni a város fejlesztési szempontból rejtett tartalékait, fenntartható városfejlesztési szemlélettel megközelítve.

Az új településrendezési terv új jelkulccsal megjelenítve jelenti a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) és a szabályozási tervet (SZT), melyekbe integrálni kell a jelenleg külön rendeletben lévő településképi előírásokat is (TKR).

Az új településterv elkészítésének folyamatára a TTr. 59-67. §-ainak rendelkezései vonatkoznak.

Az új településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének a készítés tényét, és a TTr. szerinti tartalmú főépítési feljegyzés (2. melléklet) elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Az Eljárás mellett célszerű Pécel Város egyes területeire változtatási tilalmat elrendelni. A rendeletalkotás célja, hogy az Eljárás ideje alatt ne történjen olyan építkezés, hasznosítás a város, illetve a változtatási tilalommal érintett ingatlanok területén, mely után – egy esetleges építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igénnyel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.

A Méptv. 86. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A Méptv. 86. § (2) bekezdése értelmében a változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik, azaz hatályát veszti.

A Méptv. 86. § (4) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Javaslom, hogy a változtatási tilalom hatálya a következő területekre terjedjen ki:

- a) 02/148–159 helyrajzi számú ingatlanok,
- b) 940/1, 940/2, 04/3, 04/70, 04/91, 04/92 helyrajzi számú ingatlanok,
- c) 030/5–10, 030/12–14, 030/16–26, 030/28–35, 030/63–64 helyrajzi számú ingatlanok.

A változtatási tilalommal érintett ingatlanokra vonatkozó térképmásolatok az előterjesztés 4. mellékletét képezik.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírásainak megfelelően:

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotásának közvetlen társadalmi hatása nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotásának közvetlen gazdasági, költségvetési kihatása nincs.

3. Környezeti következmények

A rendelet megalkotásának környezeti következményei nincsenek.

4. Egészségi következmények

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtása önkormányzatunk részéről többletfeladatot nem jelent, az adminisztratív terhek nem növekednek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A helyi rendeletben a változtatási tilalom legfeljebb 3 évre, illetve az új településrendezési eszköz szerinti szabályozás hatályba lépéséig kerülhet elrendelésre. A rendeletalkotás elmaradása esetén felmerül a veszélye a területek olyan irányú fejlesztésének, amely az új településrendezési eszközök kidolgozása során szűkíti a település fejlesztési lehetőségeit.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat és rendeletalkotási javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy Pécel Város új településtervének (új településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban elindítja.
2. A Képviselő-testület az új településterv készítésére vonatkozó, jelen határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló .../2026. (...) önkormányzati rendeletét.

Pécel, 2026. január 21.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. rendeletervezet
2. főépítési feljegyzés (egyben a határozati javaslat melléklete is)
3. tervezési szerződés (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
4. térképmásolatok

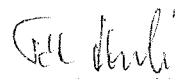
Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
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 Károlyfi Levente főépítészt kívánom meghívni.

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

a változtatási tilalom elrendeléséről

[1] A rendelet megalkotásának célja a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszköz módosítása érdekében a változtatási tilalom elrendelése.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és 86. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el Pécel Város új helyi építési szabályzata készítésének időszakára, a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.

2. §

Az 1. § szerinti változtatási tilalom

- a) a Pécel, 02/148–159 helyrajzi számokhoz,
- b) a Pécel, 940/1, 940/2, 04/3, 04/70, 04/91, 04/92 helyrajzi számokhoz,
- c) a Pécel, 030/5–10, 030/12–14, 030/16–26, 030/28–35, 030/63–64 helyrajzi számokhoz tartozó ingatlanokra terjed ki.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

4. §

Ez a rendelet a 2. §-ban megjelölt területekre vonatkozó új helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 évig hatályos.

Általános indokolás

A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében vált szükségessé a változtatási tilalom elrendelése Pécel Város egyes területeire.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Változtatási tilalmat rendel el.

A 2. §-hoz

A rendelet területi hatályát határozza meg.

A 3. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 4. §-hoz

A rendelet időbeli hatályát tartalmazza.

2. melléklet

Tárgy: főépítési feljegyzés
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján
Pécel Város készülő új településtervéhez.

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Pécel Város Településtervének (fejlesztési terv, helyi építési szabályzat, mint rendezési terv) a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) alapján a következő tartalommal határozza meg.

A tervező részt vesz a képviselő-testületi határozatban foglalt ütemterv elemeinek kidolgozásában és megvalósításában.

A településterv készítése során az elkészítendő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján az alábbiak:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján)

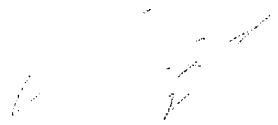
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján)

A településterv készítésénél a tartalmi elemek a település adottságaira tekintettel az 1. és 2. melléklet szerinti összevonhatók.

Az új településterv egyeztetési eljárása a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 59.-67.§-a követelményeknek megfelelően történik.

Pécel, 2026.01.13.


Károlyfi Levente
települési főépítész

h wellfleet





