

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0 | 352-6 | 2026

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

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. szeptember 24-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a településterv készítéséhez beérkezett előzetes javaslatok elbírálására

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése alapján a településeknek településtervet kell készíteniük, amely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése (Méptv. 16. § 124. pontja). A településfejlesztési terv váltja fel a hosszú távú fejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát, míg a településrendezési terv készítése során a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet előírásai kerülnek felülvizsgálatra.

A Méptv. 229. § (3) bekezdése értelmében az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet (a továbbiakban együtt: Településterv) legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magasabb szintű jogszabályi kötelezettségeknek eleget téve a 25/2026. (I. 29.) Kt. határozatával döntött a település új Településtervének elkészítésére vonatkozó tervezési folyamat megindításáról.

A tervdokumentum elkészítését megelőzően lehetőséget biztosított önkormányzatunk a lakosság számára a jelenleg hatályos dokumentumokkal (helyi építési szabályzat, településképi védelméről szóló rendelet, településképi arculati kézikönyv) kapcsolatos észrevételek és az előzetes módosítási igények, javaslatok megfogalmazására 2026. május 13. és 2026. május 28. között.

A lakossági felhívásra 23 db beadvány érkezett, amelyek tartalmaztak javaslatot, észrevételt és módosítási igényt is.

A beérkezett beadványok elbírálása során a Képviselő-testületnek mérlegelnie kell, hogy az adott javaslat a település fejlesztési elképzeléseibe illeszkedik-e, amelyet követően az alábbi döntési lehetőségek közül választhat.

- A beadvány a település fejlesztési elképzeléseivel megegyezik, ezért
 - o a Településterv elkészítésénél a javaslatot megvizsgálja, mert az olyan szabályra vonatkozik, amely a település egészére vagy nagyobb területre vonatkozó általános szabályozási javaslat;
 - o a javaslat támogatásához telepítési tanulmányterv készítését írja elő, mert a javaslat egy adott ingatlan vagy terület építési lehetőségeinek megváltoztatására vonatkozik, és a módosítás településre gyakorolt hatásait részletesen meg kell vizsgálni, és a hatások mérsékléséhez szükséges kötelezettségek rögzítése településrendezési szerződés megkötését igényli.
- A javaslat a település fejlesztési elképzeléseivel ellentétes, ezért nem támogatja.

A 23 db beérkezett javaslatot, beadványt a főépítész véleményezte, melyekről szükséges a Képviselő-testületnek döntenie. A beérkezett javaslatok, beadványok terjedelmi okok miatt nem kerülnek az előterjesztés mellékleteként csatolásra, azok megtekinthetők a Péceli Polgármesteri Hivatal Műszaki és Beruházási Irodáján.

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város településtervének elkészítésével kapcsolatban érkezett beadványokra tett főépítési javaslatokat (véleményeket) a határozat mellékletét képező tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jegyző úján gondoskodjon a kérelmezők értesítéséről.

A Képviselő-testület a kérelmezők által elkészített vagy elkészítendő telepítési tanulmánytervek benyújtásának határidejét 2027. január 5. napján határozza meg. A telepítési tanulmányterv elkészítése a Képviselő-testületet nem kötelezi annak tényleges elfogadására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal, az értesítésre 2026. október 2.

Pécel, 2026. szeptember 16.

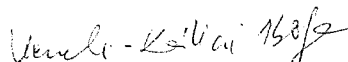


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés (határozati javaslat) melléklete:

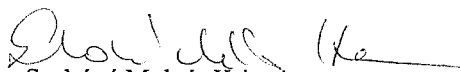
- táblázat a beérkezett kérelmekről és azokra vonatkozó főépítési véleményekről

Az előterjesztést készítette:



Veszeli-Kállai Ibolya / Károlyfi Levente

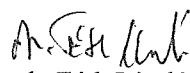
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető



Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



dr. Tóth László
jegyző

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

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Károlyfi Levente főépítést kívánom meghívni.

hellek

Sorszám	Helyrajzi szám	Módosítási szándék leírása	Főépítési vélemény	Kéviselő-terület döntése
M1	0195	A tervezett mezőgazdasági beruházás megvalósíthatósága és a telekszerkezet racionalizálása érdekében az ingatlan jelenlegi vízgazdálkodási besorolását változtassa Má (általános mezőgazdasági) övezetre.	A tanulmányterv elkészült lakossági véleményezése után a településrendezési szerződés megköthető.	tanulmányterv elkészült, lakossági egyeztetés és településrendezési szerződés megkötése szükséges
M2	3169	A 2002-ben lett Lf övezetből Zkk övezetbe sorolva. A kérelmező szeretné visszaminősíteni Lf övezetbe	A településszerkezeti terven Zkk besorolású, így új beépítésre szánt terület kijelölésére, továbbá zöldterület megszüntetésére lenne szükség. A település fejlesztési irányával ellentétes. A kérelem támogatása nem javasolt.	a település fejlesztési elképzeléseivel ellentétes, vagy nem időszerű, nem támogatott
M3		A település zöldfelületi rendszerének fejlesztésével kapcsolatban fogalmaz meg véleményeket.	A javaslatokat meg kell vizsgálni a fejlesztési terv készítésekor	a településterv készítése során megvizsgálásra kerül
M4	3063/11	Az Lf-O/3 övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m ² . A kérelmező a telekméret 600 vagy 800 m ² -re való csökkentését kéri.	A telekstruktúra sűrítése, és a beépítés növelése nem cél. A település fejlesztési irányával ellentétes. Nem javasolt a kérelem támogatása	a település fejlesztési elképzeléseivel ellentétes, vagy nem időszerű, nem támogatott
M5	1071/3, 1071/4, 1071/7	Épület feltüntetés pontatlan. A műhely mind a 3 telket érinti. A 1071/7 zárványtelek. A kialakítható legkisebb telekméret csökkentését kéri 800 m ² -ről 600 m ² -re, hogy a műhely a 1071/3-ra kerüljön, míg 1071/4 hrsz. külön telekké válik.	A település fejlesztési irányával nem ellentétes, azonban a módosítási javaslat kidolgozásához településrendezési szerződés szükséges. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszinten a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges
M6	1456/39, 1728/15	A 1456/39 közterületként legyen kijelölve. A Topolyosban csak sport és rekreáció lehessen, A 1728/15 hrsz. alatti épület nem bővíthető, mert KÖK övezetben van, javasolt annak módosítása.	A módosítási javaslatok egy része nem releváns. A 1456/39 hrsz. jelenleg is közterület KÖU és Zkk. A Topolyosban felhasználása a település fejlesztési irányával ellentétes. A 1728/15 hrsz. alatti épület állami tulajdonú. A módosítás az ingatlan tulajdonba kerülését követően javasolt.	a település fejlesztési elképzeléseivel ellentétes, vagy nem időszerű, nem támogatott
M7		Vízmeztartó települési rendszer, Hősziget-csökkentés, árnyékolás és növényvédelem, Kompakt városfejlesztés, utcák élővé tétele, Család és gyermekbarát városfejlesztés, Hulladékgyűjtők, mérőpontok telepítése, válságtervek	A javaslatokat meg kell vizsgálni a fejlesztési terv készítésekor.	a településterv készítése során megvizsgálásra kerül
M8	0119/2-15 hrszek	A 0119 hrsz. alatti telektömb jelenleg Má jelű mezőgazdasági övezet. Egy korábbi helyi építési szabályzat módosításba beépítésre került, de a tulajdonosokkal a településrendezési szerződés nem került megkötésre. A kérelem tárgya a teljes telektömbre egy új mezőgazdasági övezet kialakítása.	A teljes telektömb együttes kezelése esetén a település fejlesztési irányával nem ellentétes a mezőgazdasági hasznosítás elősegítése. Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszinten a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges
M9	02/144	A kérelmező tanösvényt szeretne kialakítani a területen, ezért rekreációs erdőterület kijelölését kéri.	Tanulmányterv készítése szükséges, hogy a pontos hasznosítás megítélhető legyen.	tanulmányterv készítése szükséges
M10	0132/81	Az engedély nélküli épület jogszerűsítése miatt az övezet módosítására tett javaslatot (Má-6 övezet). Korábban már volt erre javaslat az általános eljárásban, amelyre településrendezési szerződés nem került megkötésre, így nem került módosításra a javaslat.	Az engedély nélküli építet épületek utólagos jogszerűsítése a település fejlesztési irányával ellentétes. Nem javasolt a módosítás.	a település fejlesztési elképzeléseivel ellentétes, vagy nem időszerű, nem támogatott

Sorszám	Helyrajzi szám	Módosítási szándék leírása	Főépítési vélemény	Kéviselő-terület döntése
M11	0119/1-22, 055/15-24	A 0119 hrsz. alatti telektömb jelenleg Má jelű mezőgazdasági övezet. Egy korábbi helyi építési szabályzat módosításba beépítésre került, de a tulajdonosokkal a településrendezési szerződés nem került megkötésre. A kérelem tárgya a teljes telektömbre egy új mezőgazdasági övezet kialakítása.	A 0119 hrsz. alatti teljes telektömb együttes kezelése esetén a település fejlesztési irányával nem ellentétes a mezőgazdasági hasznosítás elősegítése. A 055/14-24 hrsz. alatti ingatlanok telekmérete és hasznosítása eltérő a 0119 hrsz. alatti tömbtől, ezért azokra eltérő szabályok kialakítására van szükség. Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszínt a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges
M12	0119/11	A 0119 hrsz. alatti telektömb jelenleg Má jelű mezőgazdasági övezet. Egy korábbi helyi építési szabályzat módosításba beépítésre került, de a tulajdonosokkal a településrendezési szerződés nem került megkötésre. A kérelem tárgya a teljes telektömbre egy új mezőgazdasági övezet kialakítása.	A teljes telektömb együttes kezelése esetén a település fejlesztési irányával nem ellentétes a mezőgazdasági hasznosítás elősegítése. Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszínt a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges
M13		Helyi védett épületek kijelölése, és köztéri alkotások védetté tételére tesz javaslatot.	A javaslatok a településtervezési készítés során javasolt megvizsgálni.	a településtervezési készítése során megvizsgálásra kerül
M14	233, 240 hrsz.	A 240 hrsz. alatti ingatlanok közötti kapcsolata. Korábban már volt erre javaslat az általános eljárásban, amelyre településrendezési szerződés nem került megkötésre, így nem került módosításra a javaslat.	Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető.	tanulmányterv készítése szükséges
M15	1222/1	A módosítás 2022-ben történt (Vt-O/2 volt). A tulajdonos szeretne lakó funkciót elhelyezni az ingatlanján.	Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető.	tanulmányterv készítése szükséges
M16	04/20	Kb-kert/2 övezetben a beépítési mértékének 3% növelése 10%-ra	A település fejlesztési irányával ellentétes. Nem javasolt a támogatása	a település fejlesztési elképzeléseivel ellentétes, vagy nem időszzerű, nem támogatott
M17		Általános fejlesztési elképzelések a településtervezési készítéséhez	A fejlesztési terv készítésekor javasolt megvizsgálni	a településtervezési készítése során megvizsgálásra kerül
M18	055/13, 055/19, 067/28, 067/28	A beépíthető telekméret 5 ha-ról 2 ha csökkentése, beépítési mérték 6%-ra emelése	A teljes telektömb együttes kezelése esetén a település fejlesztési irányával nem ellentétes a mezőgazdasági hasznosítás elősegítése. Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszínt a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges
M19		Lke-SZ/9 övezetben lévő egyes telkek érintettek az országos ökológiai hálózattal. 37.§ (2) bekezdés alapján most sem beépíthető. Javaslat ennek visszaminősítése Má övezetre.	A kártalanítást érdemes megvizsgálni, de a javaslat támogatandó.	a településtervezési készítése során megvizsgálásra kerül
M20	0307/3-10, 0308, 0309/5-11, 0310, 0311/27-43 hrsz.	Pécel belterület határa és a 0313/2. számú út és a 0313/6 számú út közé eső MA besorolású külterületi szántó területet szeretné a tulajdonosi közösség olyan formában beépíteni, ami a külterületi tanya övezet 2500 nm – 10000 nm nagyságú telkek 10%-os beépítési lehetőségét biztosítja.	A teljes telektömb együttes kezelése esetén a település fejlesztési irányával nem ellentétes a mezőgazdasági hasznosítás elősegítése, amennyiben az nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszínt a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges

Sorszám	Helyrajzi szám	Módosítási szándék leírása	Főépítési vélemény	Kéviselő-tesület döntése
M21	2226/2 hrsz	Az épületre fennmaradási engedélyt nem kaphat, mert a meglévő épület nem felel meg az épületmagasság értékének, ezért kéri a módosítást.	A TÉKA megszünteti az épületmagasság fogalmát, így meg kell vizsgálni, hogy a párkánymagasságnak megfelelhet-e.	a településterv készítése során megvizsgálásra kerül
M22		A településen található víziközmű létesítmények övezeti besorolásának felülvizsgálatát kéri.	A településterv készítésénél az érintett ingatlanok besorolását meg kell vizsgálni.	a településterv készítése során megvizsgálásra kerül
M23	0125/63-64, 0125/66-68, 0125/502 hrsz.	A jelenleg Má jelű övezet a szomszédos Má-3 jelű övezetbe sorolása.	A teljes telektömb együttes kezelése esetén a település fejlesztési irányával nem ellentétes a mezőgazdasági hasznosítás elősegítése. Tanulmányterv alapján településrendezési szerződés köthető. A tanulmánytervet részletes kidolgozása szükséges, telekszínt a meglévő épületek feltüntetésével. Településfejlesztési hozzájárulás vállalása szükséges.	tanulmányterv készítése szükséges

