



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok
elfogadásához egyszerű többség
szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

0/141-2/2026.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2026. január 15-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslát a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

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. határozatában úgy határozott, hogy 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 funkciójú épület, ezért szükséges 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 a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat, 1. számú melléklet) döntött a fenti 2 részterületre 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 szervek megkeresésre kerültek, annak eldöntése érdekében, hogy a módosítás során szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Az államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését. Az államigazgatási egyeztetés során beérkezett vélemények az előterjesztés 2. számú mellékleteként csatoltan olvashatók.

A HÉSZ módosításához szükséges tervdokumentációt az Area-Plan Kft. (Makkai Krisztina településtervező) készítette, amely alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § 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 Tagóvodája ingatlanának (hrsz.: 1013) a beépítési mód és az építési hely tekintetében az övezeti előírásainak megváltoztatására vonatkozóan, és kérte, hogy a jelenleg futó HÉSZ módosításai közé vegye fel Pécel Város Önkormányzata ezen módosítást is, az óvoda fejlesztési lehetőségeinek bővítése érdekében. A lakossági fórumon elhangzott javaslatról készült jegyzőkönyv az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi. Konkrét javaslat is érkezett az óvoda ingatlanának övezeti besorolására vonatkozóan: Vi-Z/6 (intézményi vegyes területek), zárt sorú beépítési móddal.

Tekintettel arra, hogy az eljárást megindító Határozat nem tartalmazta a 1013 helyrajzi számú ingatlan (Szivárvány Tagóvoda) beépítési módjának és az építési hely tekintetében az övezeti előírásainak megváltoztatását, így szükséges a Határozat kiegészítése is.

A beérkezett javaslatot a tervező és a főépítész megvizsgálta, amelyet a Képviselő-testület számára elfogadásra javasolnak az előterjesztés 4. számú mellékletét képező módosítási dokumentációnak megfelelően. Tekintettel arra, hogy a lakossági fórumon felmerült módosítási szándék érdemben nem tér el az indító határozatban megjelölt 1. számú módosítási szándéktól (óvodafejlesztés), ezért a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése miatt az államigazgatási szervek újbóli megkeresése nem vált indokolttá.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a beérkezett módosítási igény elfogadásáról, valamint a partnerségi egyeztetés és a környezeti értékelés eseti eldöntésének lezárásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2 részfeladatra vonatkozó módosításának megindítása érdekében hozott 423/2025. (X. 30.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

A Határozat kiegészül a következő ac) alponttal:

„ac) a Pécel, 1013 helyrajzi alatti ingatlan beépítési módjának és építési helyének módosítása érdekében;”

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozatával megindított helyi építési szabályzat módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) alapján úgy határoz, hogy

- a) a partnerségi egyeztetés során a Pécel, 1013 hrsz. alatti ingatlanra beérkezett módosítási javaslatot a határozat mellékletét képező módosítási dokumentáció szerint elfogadja;
- b) a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- c) a tervezet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a TTr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, így a jelen határozattal összefüggő településrendezési eszköz módosítása tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozat szerinti településrendezési terv módosítása államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészénél a TTr. 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti záró szakmai vélemény megkérését kezdeményezze.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: a kezdeményezés megtételére 2026. január 23.

Pécel, 2026. január 13.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozat
2. az államigazgatási egyeztetés során beérkezett vélemények a környezeti vizsgálat szükségességének tekintetében
3. a lakossági fórumon készült jegyzőkönyv
4. záró véleményezésre előkészített HÉSZ módosítási dokumentáció (egyben a II. határozati javaslat melléklete is)

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

1. melléklet

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. október 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

423/2025. (X. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megindítja az alábbi 2 részfeladatra vonatkozóan:

aa) a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon elhelyezhető rendeltetések kibővítése érdekében,

ab) a 2119 Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében, a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosításának tekintetében;

b) a HÉSZ módosításának a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le;

c) a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésének megfelelően a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja;

d) felhatalmazza a polgármestert, hogy a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést aláírja.

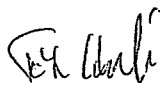
Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

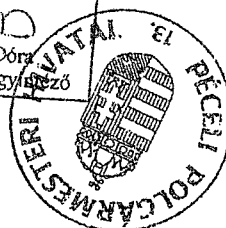
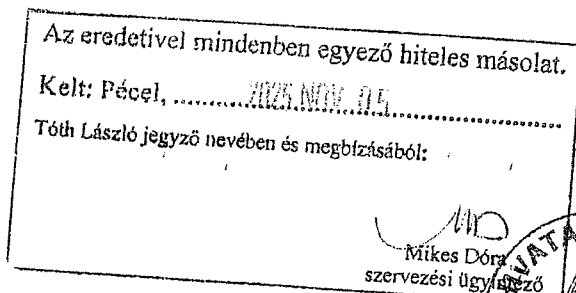
Határidő: azonnal

k.m.f.


dr. Kővári Alexandra
polgármester




Tóth László
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan

Módosítási igények:

1 részterület: 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 (1. melléklet). Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban 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 szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

2. részterület:

A Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása is szükséges.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben meghatározott tartalommal szükséges elkészíteni Pécel Város rendezési tervének (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A rendezési terv jelen módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennek megfelelően nem szükséges a biológiai aktivitás érték számításának bemutatása sem.

A módosítás során településrendezési szakági munkarész elkészítése szükséges.

Javasolt tartalmi elemek:

1. A tervmódosítás célja
2. Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció (Szakági javaslatok:
Településrendezési javaslatok)

Tahitótfalu, 2025. október 28.

Károlyfi Levente
települési főépítész

2. melléklet



Dátum:
2025.11.18.

Ügyiratszám:
31391-0285/2025

Előadó:
Szabó Attila

Melléklet:
-

tit

POLGÁRMESTERI HIVATAL		A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT Kiadományozta: 2025.11.18 16:03:44 Láng István s.k.	
2025 NOV 18.		Erkezett:	21300
M/1221-5/2025		Iktatta:	4
Előadó:	Melléklet:	Ügyintéző:	Országh

FŐIGAZGATÓ

Tárgy: Pécel Város HÉSZ módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan-tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

dr. Kővári Alexandra asszony
polgármester

Pécel Város Önkormányzata
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Asszony!

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere a M/1221-4/2025. számú levelében kérte, hogy a helyi építési szabályzat módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Asszonyt, 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Pécel város esetében a Pest Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

SZTFH

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

41

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025 NOV 19.	Érkeztető: 21940
Iktatószám:	M/1221-6	Iktató: 2025-41
Előadó:	Melléklet:	Ügyintéző: 041

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/10503-2/2025
Tárgy: Pécel Város HÉSZ módosítása 2
részfeladatra vonatkozóan –
környezeti vizsgálat készítésének
szükségessége, tájékoztatás

Iktatószámuk: M/1221-4/2025
Ügyintéző: Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
Telefon: +36 (1) 550 4458
E-mail: monika.somlai-ronyec@sztfh.hu

Pécel Város Önkormányzata
hivatali kapun

TISZTELT CÍMZETT!

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere (a továbbiakban: Önkormányzat) megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletére hivatkozva, véleményének megadása érdekében.

A Bányafelügyelet tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályaon 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 tárgyi eljárásban a Bányafelügyelet hatásköre 2024. július 1-ei megszűnt.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec
Mónika Magdolna

Digitálisan aláírta: Somlai-
Ronyec Mónika Magdolna
Dátum: 2025.11.19
13:45:56 +01'00'

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere (hivatali kapun)
2. Irattár

Aláíró: Váradi Tibor (2025.11.19. 15:23:33)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
2025 NOV 22	Értékelés: <i>cl</i>
01/1221-7/2025	21998
Melléklet:	Ugyintéző: <i>W</i>
	V-21

Ügyiratszám: PE/AF/00476-2/2025.

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Pécel – várható környezeti hatás jelentőségének
eldöntése – nyilatkozat – településrendezési
eszköz módosítás

Hiv.szám.: M/1221-4/2025.

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.

Fentiekén 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 314/2012. (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 a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélygezése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradai Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



Országos Környezetvédelmi Tanács

M/1221-9/2025

Szám: 067/2025/OKT
Hiv. szám: M/1221-4/2025.
Kizárólag elektronikus úton kézbesítve!

dr. Kővári Alexandra asszony
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az Országos Környezetvédelmi Tanács (a továbbiakban: OKT) köszönettel megkapta a „*Pécel Város Helyi Építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan - tervezési folyamat indítása-környezeti vizsgálat készítésének kérdése – egyszerűsített eljárás*” tárgyú és hivatkozott számú megkeresést, mellyel kapcsolatban T. Polgármester Asszonyt az alábbiakról tájékoztatom.

Az OKT – hatáskörének hiányában – nem kíván véleményt nyilvánítani a hivatkozott szakmai dokumentumról.

Az OKT, a vonatkozó jogszabályok szerint, a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik. Jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.

Az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Kr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének a beszerzése szükséges. **A Kr. 3. számú melléklete nem nevesíti az OKT-t véleményező szervként.**

A 3. számú melléklet II.1.a) alpontja értelmében a „környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság” került nevesítésre. E tekintetben a **Pest Vármegyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel**, figyelemmel a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátószervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ezen túlmenően - érintettség esetén - a 3. számú melléklet II.2.a) alpontja értelmében a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően pedig a települési önkormányzat jegyzője rendelkezik hatáskörrel.

Az OKT (jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.) Ennek értelmében (az **OKT a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve**, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik.)

A Kvt. 45. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az **OKT-nak van állásfoglalási hatásköre a Kvt. 44. § (2) bekezdés b) pontja szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatban, de csak abban az esetben „amennyiben a kidolgozó központi államigazgatási szerv”**. Ennek megfelelően kell a Kr. 8. § (3) bekezdésének és 11. §-ának rendelkezéseit az OKT véleményezési hatáskörére alkalmazni.

Kérem a megküldött dokumentummal kapcsolatos, a fent leírt indoklás szerinti álláspontunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2025. november 20.

Az Országos Környezetvédelmi Tanács nevében és megbízásából,

Tisztelettel:

dr. Csepregi István
főtitkár



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025 NOV 21.	Érkeztető: w 22063
Intézkedés:	M/1221-10/2025 w	
Előadó:	Melldics:	Ügykezelő: V-41



IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2025.11.18. 12:30 Mészáros László

Dátum:
Elektronikus
bélyegző szerint

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása – véleménykérés
környezeti vizsgálat szükségességéről - KDDVIZIG válasz

Ügyiratszám:
015051-0019/2025.

dr. Kővári Alexandra asszony
polgármester

Előadó:
Ádám Éva Anita

Péceli Polgármesteri Hivatal
PECELPMMH
KRID:300220368

Melléklet:

Tisztelt Polgármester Asszony!

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



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.11.20. 16:14:11)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Érkezett:	2025 NOV 21.
Érkezett:	22064
Iktatási szám:	04/1221-11/2025
Iktatási:	U
Működési:	
Ügykezelő:	U

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/6684-2/2025
Ügyintéző: Horváth József
Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Pécel Város településrendezési terve
módosítása –környezeti hatás vizsgálata
Hivatkozási szám: M/1221-4/2025

Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Károlyfi Levente

polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Asszony/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 igénybevételeivel 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

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata
2. Irattár

253576727

HK

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

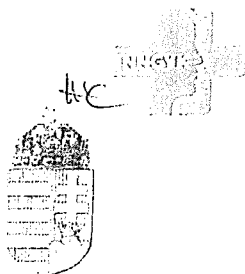
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

PÉCEL VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA		
Beérkezett:	2025. NOV 23.	Előzetes:
Előzetes:	22309	Beérkezett:
Előzetes:	M/1221-12 (2025)	Beérkezett:
Előzetes:	Melléklet:	Előzetes:
Előzetes:	U-21	Előzetes:



NNGYK Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
2025.11.25. 17:35:32

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/86853-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: M/1221-4/2025.
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya
Melléklet: -

dr. Kővári Alexandra
polgármester részére

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

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 módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az 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.

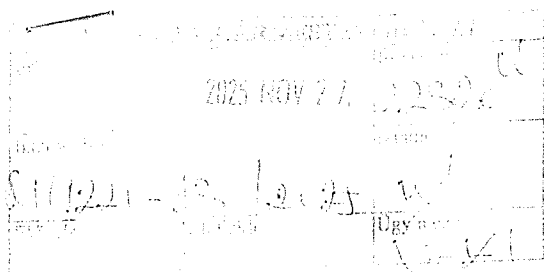
Kelt Budapest, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Iratok áttétele – Helyi Építési
Szabályzat tervezett módosítása – Pécel
Hiv. szám: M/1221-4/2025.
Ügyintéző: Juhász Károly tű. alezredes
Telefon: 21-002

V É G Z É S

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere által Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosítására benyújtott dokumentációval kapcsolatban megállapítom hatásköröm hiányát, ezért az ügyben keletkezett iratokat a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályhoz (1052 Budapest, Városház u. 7.), mint hatáskörrel rendelkező iparbiztonsági hatósághoz további eljárásra

átteszem.

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, a végzés elleni jogorvoslati jog az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

I N D O K O L Á S

Pécel Város Polgármestere kérelmet terjesztett elő hatóságomnál Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosítása kapcsán benyújtott dokumentációval kapcsolatban.

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítottam, hogy az eljárás lefolytatására a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság nem rendelkezik hatáskörrel.

Az iparbiztonsági hatóság hatáskörét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.2.j) pontja állapítja meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a alapján a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja, vagy az eljárást megszünteti.

A fentiek figyelembevételével megállapítottam hatásköröm hiányát, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem. Az ügyben keletkezett iratokat átteszem a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályhoz, melyről egyidejűleg Pécel Város Polgármesterét jelen végzésem megküldésével értesítem.

Végzésem az Ákr. 80. § (1) bekezdésén alapul. Az önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 112. §-a, és az Ákr. 116. § (1) és (3) bekezdése alapján zártam ki.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Branyiczky Márk tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

nevében és megbízásából

Juhász Károly tű. alezredes
mb. igazgatóhelyettes

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapja: 1. sz.: Pécel Város Polgármestere / Hivatali kapu
2. sz.: Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály / NOVA
Szeüsz

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/2359-1/2025.ált.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Dátum: 2025.11.27	22516
Időpont: 2025.11.27	22516
Előadó: 22516	22516
Előadó: 22516	22516



HK

Dr. Alvári
Andrea

Digitálisan aláírta:
Dr. Alvári Andrea
Dátum:
2025.11.27
14:19:17 +01'00'

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.136-4/2025.
Ügyintéző: dr. Váradi Edit
Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Pécel Város településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: M/1221-4/2025.

Dr. Kővári Alexandra polgármester asszony részére
Pécel Polgármesteri Hivatal

elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a tervezés által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a terv módosítása ellen kifogást nem emelek, és egyben nem látom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását sem.

Budapest, digitális aláírás szerinti dátummal

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK	
Elkezelő:	2025.12.02.
Előterjesztő:	22698
Előterjesztés:	M/1221-17/2025
Előterjesztés:	U-4
1997	

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
 2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☐ 1525 Budapest, PF. 86.
 Ügyfélszolgálat: 1121 Budapest, Költő utca 21.
 Tel.: 1/221-4410 Fax: 1/200-1168
 E-mail: dnp@dnapi.hu www.dunaipoly.hu
 Hívatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: DINPI/6253-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, helyi építési szabályzat módosítása a
 4064/2 és 1460/10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
 – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése
 Hiv.sz.: M/1221-4/2025.

dr. Kővári Alexandra
 polgármester

Pécel Város Önkormányzat
Pécel

Tisztelt Polgármester Asszony!

Pécel Város helyi építési szabályzatának a 4064/2 és 1460/10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítása célja:

1. A 4064/2 hrsz-ú ingatlanon Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tanóvodájának elhelyezése céljából a jelenlegi Lk-SZ/9 jelű építési övezet helyett új Lk jelű építési övezet kijelölése.
2. A 1460/10 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatósága érdekében a magánút kialakításának szabályira vonatkozó előírások pontosítása.

A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai folyosó övezetet, tájképvédelmi terület övezetet nem érint.

Igazgatóságunk adatbázisában a tervezési területekre vonatkozóan védett növény- vagy állatfaj előfordulásáról adat nem található.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök 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, 2025. november 27.

Üdvözléssel:

Selmeczi-Kovács Ádám
 igazgató megbízásából

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
 2025.12.02 10:09:07
 Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
 Kissné Irizi Henriette

Baranyai Zsolt
 általános igazgatóhelyettes



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

KÖZLEKEDÉSI MINISZTERI HIVATAL	
Arckép:	Érkezett:
2025.01.02	22.00
Küldés:	Állomány:
M/1221-18(2025)	h
Melléklet:	Melléklet:
	0-1

Ügyiratszám: BP/2602/00904-2/2025
Ügyintéző neve: Bozoki-Ernyey Katalin

Tárgy: Pécel helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 db részfeladatra vonatkozóan – környezeti értékelés szükségességének véleményezése örökségvédelmi szempontból

Telefon: +36 (1) 795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: M/1221-4/2025
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya

dr. Kővári Alexandra polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban érkezett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a módosítással érintett területen régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

Ezúton felhívom a figyelmét arra, hogy amennyiben valamely tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás, 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. §. 23. pontja szerint nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

beruházás. Fenti jogszabály 7. §. 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre 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, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 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.	Digitálisan aláírta:
Zelenyánszki	Jevuczóné dr.
Éva	Zelenyánszki Éva
	Dátum: 2025.12.01
	15:18:56 +01'00'
dr. Zelenyánszki Éva	
ügyintéző	

Erről értesül:

1. Címzett – HK



4K

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Értékező:	2025. DEC 02.	Értékelő:	22705
Intézkedés:	M/1221-19/2025	Intézmény:	
Feladó:	Mellickecs	Ügyintéző:	0-121

dr. Kővári Alexandra polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/02115-4/2025.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: M/1221-4/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

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 az alábbi észrevétellel:**

BFKH felhívja figyelmet oktatási-nevelési intézményi beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott alábbi szabványokban 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 *egyres 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

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai 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 Önkormányzat Polgármestere – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



JK

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

dr. Kővári Alexandra polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Ügyazonosító:	2025.12.02.	22707
Előadó:	M/1221 - 2025. 4	
Ellátó:		
Ellátó:		

Iktatószám: BP/PNEF/02115-5/2025.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hiv. szám: M/1221-4/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

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).

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 Önkormányzat Polgármestere – Hivatali Kapu
2. Irattár

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Értékeztető:	2025.02.02. 22:03
Előadó:	1221-21
Ellátó:	2005 W
Melléklet:	
Dokumentum:	U-4

Ügyiratszám:	PE/KTHF/43318-2/2025.	Tárgy:	Pécel – településrendezési eszközök módosítása – vélemény
Ügyintéző:	Molnárné Fogarasi Anna	Hiv. szám:	M/1221-4/2025.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

dr. Kővári Alexandra asszony részére
polgármester

Péceli Polgármesteri Hivatal

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Asszony!

Pécel 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 tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezetével **nincsen átfedésben**.

A benyújtott dokumentum alapján a tervezett módosítással a 4064/2 hrsz-ú és 1460/2 hrsz-ú ingatlanok érintettek. Rendelkezésre álló adataink alapján a 4064/2 hrsz-ú ingatlan megosztottan Lk-SZ/9 övezetbe és Zkk övezetbe tartozik. Amennyiben az átsorolás csak az Lk-SZ/9 övezettel érintett területre vonatkozik a benyújtott módosítások ellen előzetes kifogást nem emelünk. Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás 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, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Galamb István

osztályvezető

Kapják:

1. Péceli Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID: 300220368



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2025.11.28 14:18:54
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Galamb István

Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.
Telefon: (06-1) 776-6280, KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

11/1221-22/2025.
3. melléklet

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2025. december 11. napján 13.00 órakor a Péceli Polgármesteri Hivatal tanácstermében (2119 Pécel, Kossuth tér 1. 2. ép.)

Tárgy: Pécel város helyi építési szabályzatának részleges módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan

Jelen vannak: Tóth László jegyző

Károlyfi Levente főépítész

Veszeli-Kállai Ibolya településrendezési ügyintéző

Tóthné Lehoczky Ágnes péceli lakos

Károlyfi Levente főépítész köszönti a megjelenteket és tájékoztatásként elmondja, hogy az 1. sz. célterületen, a Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan szükségessé vált Pécel Város helyi építési szabályzatának módosítása az övezeti előírások tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

A 2. számú célterületen a Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút szabályaira vonatkozó előírások pontosítása szükséges.

A 2 részterületet érintő helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

Tóthné Lehoczky Ágnes: javaslatot terjesztett elő a Pécel Város Óvodái Szivárvány Tagóvoda ingatlanának (hrsz.: 1013) a beépítési mód és az építési hely tekintetében az övezeti előírások 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, zártosított beépítési móddal.

A jelenlévők a lakos által beterjesztett javaslatot megvizsgálták, Jegyző Úr támogatja, Főépítész Úr pedig javasolja a helyi építési szabályzat módosításának kiegészítését a Pécel Város Óvodái Szivárvány Tagóvoda ingatlanának (hrsz.: 1013) övezeti előírásainak megváltoztatása tekintetében.

További kérdés a lakossági fórumon nem érkezett. 2025. december 16. napjáig a lakosságnak lehetősége van még kérdéseket feltenni az E-TÉR rendszeren keresztül.

Károlyfi Levente főépítész 13.30-kor lezárja a lakossági fórumot.

K. m. f.

Melléklet:

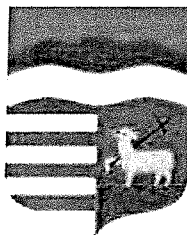
- Jelenléti ív

JELENLÉTI ÍV

a 2025. december 11. napján 13 órakor megtartott lakossági fórumon megjelentekről

[illegible]

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA
2 RÉSZFELADATRA VONATKOZÓAN
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:

Pécel Város Önkormányzata
2019 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

2026. január hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/01-4921
Area Plan Kft.		
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921

Önkormányzat képviselőjében

Önkormányzati	Károlyfi
Főépítész:	Levente

Bp. – Pécel 2026 január hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS.....	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.TERVEZÉSI FELADAT- INDOKLÁS	5
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	8
5.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
5.1.A módosítással érintett terület bemutatása és szabályozási módosítási javaslata	9
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	18
6.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK.....	18
6.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ	18
7.SZAKÁGI JAVASLATOK-Településrendezési javaslat.....	20
7.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata	20
7.2. Szabályozási koncepció.....	20
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszköz módosításáról	21
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról.....	24

1. BEVEZETÉS

Előzetes Önkormányzati intézkedések:

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozatával döntött Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában. (Lásd: 1. melléklet)

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) bb) alpontja alapján hozta meg az 59.§ (2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás:

Pécel Város Önkormányzata, és az Area Plan Kft. 2025 novemberében tervezési szerződést írt alá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában.

A létrejött tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Pécel Helyi Építési Szabályzatának módosítása 2 tématerületre vonatkozóan.

- 1.projektelelem: A 4064/2 helyrajzi számú ingatlan Lk-SZ/9 építési övezet területét új Lk-SZ/14 jelű övezetbe sorolása rendeltetésmódosítás mellett óvoda megvalósítása érdekében,
- 2.projektelelem: Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása.
- Partnerségi észrevétel alapján a tervanyag kiegészül a Pécel Város Szivárvány Tagóvoda ingatlana (hrsz.: 1013) vonatkozásában az övezeti előírás módosításával, mely kiterjed a beépítési mód és az építési hely előírásainak megváltoztatására

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítást indított el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére az érkezett vélemények alapján nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a) szerint.

Pécel Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a

településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2025. (.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd: 2. melléklet)

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

3. TERVEZÉSI FELADAT- INDOKLÁS

1. módosítási feladat:

A Lk-SZ/9 építési övezet besorolásának felülvizsgálata és módosítása, területfelhasználás módosítása nélkül, az OTÉK által is megengedett Lk építésen belül a rendeltetés bővítése és a tervezett használatnak megfelelően fő rendeltetésként is megengedett nevelési intézmény üzemeltetése érdekében.

1. módosítási feladat előzmények-indoklás:

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 Gesztenyész Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából. Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyész Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban 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 szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

2. módosítási feladat:

A Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása szükséges.

2. módosítási feladat előzmények-indoklás:

Pécel Határ út mentén érintett lakó ingatlanok előtt lévő Önkormányzati tulajdonú 1460/10 helyrajzi számú közterület a tervelőzmény módosításaként a tervezett rendeltetésnek megfelelően a mellette lévő ingatlanokkal megegyezően Lf-O/1 jelű falusias lakó építési övezetbe került.

(A tervmódosítás jóváhagyása előtt a javasolt közterületi telekosztás (darabolás) nem történt meg.)

Az Önkormányzat ezt a területet a kialakult használat szerint hozzá szeretné csatolni a mellette lévő lakó ingatlanokhoz. Első lépésben azonban a terület közforgalom elől elzárt magánútként

történő földhivatali átsorolása és feldarabolása tervezett, mely lépést követően, következő földhivatali eljárásban az ingatlanok elé eső darabokat lehetne a lakó telkekhez csatolni.

Azonban a hatályos HÉSZ magánutakra vonatkozó szabályozása kizárólag közforgalom elől el nem zárt utakról rendelkezik és azok előírt paramétereinek sem feleltethető meg a tervezett telekalakítás.

A tervezett cél megoldása érdekében a HÉSZ módosítása és a szabályozási terv módosítása szükséges a 1460/10 hrsz-ú telek közforgalom elől elzárt magánútként történő jelölésével.

3. módosítás Indoklás: A lakossági fórumon észrevétele alapján az Önkormányzat támogatja Pécel Város Szivárvány Tagóvoda ingatlanának (hrsz.: 1013) a beépítési mód és az építési hely tekintetében az övezeti előírásainak módosítását az óvoda fejlesztési lehetőségeinek bővítése érdekében.

A Péceli Óvodák kihasználtsága a legfrissebb adatok alapján szinte telített, ezért az intézményfejlesztés elengedhetetlen. A tervezett módosítás összhangban van a város fejlesztési stratégiájával. A Képviselő-testület a módosítást a közszolgáltatások színvonalának emelése és az intézményi infrastruktúra rehabilitációja érdekében támogatja. A tervmódosítás az óvodai ellátás megfelelő biztosítása érdekében történik hasonlóan az 1-es számú módosításhoz.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP-Tervezés által érintett terület

(egyszerűsített eljárás keretében a módosuló terület bemutatásával) 1. ábra



Tervezéssel, módosítással érintett terület határa.

A tervezési terület lehatárolását, Városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A részterületi változást az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településterv hatályos.

Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m ²	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett település- szerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	4064/2 helyrajzi számú ingatlanon a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése céljából történő övezetváltás rendeltetésmódosítással	4064/2	3125	Lk kisvárosias lakó terület	nem módosul	Lk-SZ/9 jelű kisvárosias lakó övezet	Lk-SZ/14 jelű kisvárosias lakó övezet
2.	a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása a 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatósága érdekében	1460/10	526	Lf falusias lakó terület	nem módosul	Lf-O/1. falusias lakó övezet	nem módosul A HÉSZ magánutakra vonatkozó szöveges módosítása és a szabályozási terven 1460/10 hrsz-ú területen új közforgalom elől elzárt magánút jelölése történik.
3.	1013 hrsz-on működő szivárvány óvoda bővítési lehetősége érdekében	1013		Vi intézményi vegyes	nem módosul	Vi-SZ/1 intézményi vegyes övezet	Vi-Z/6 intézményi vegyes övezet



googlemaps felvétel-E-közmű



googlempas felvétel-Szivárvány óvoda

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 25/2022.(X.26.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 18/2023.(IX.08.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 15/2023.(VI.01.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 25/2023.(X.26.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 3/2025.(II.17.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 5/2025.(III.3.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 19/2025.(VI.2.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 22/2025.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 29/2025.(VII.4.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 31/2025.(VIII.18.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) részterületekre vonatkozóan

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

5. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. A módosítással érintett terület bemutatása és szabályozási módosítási javaslata

1-es számú módosítással érintett terület:

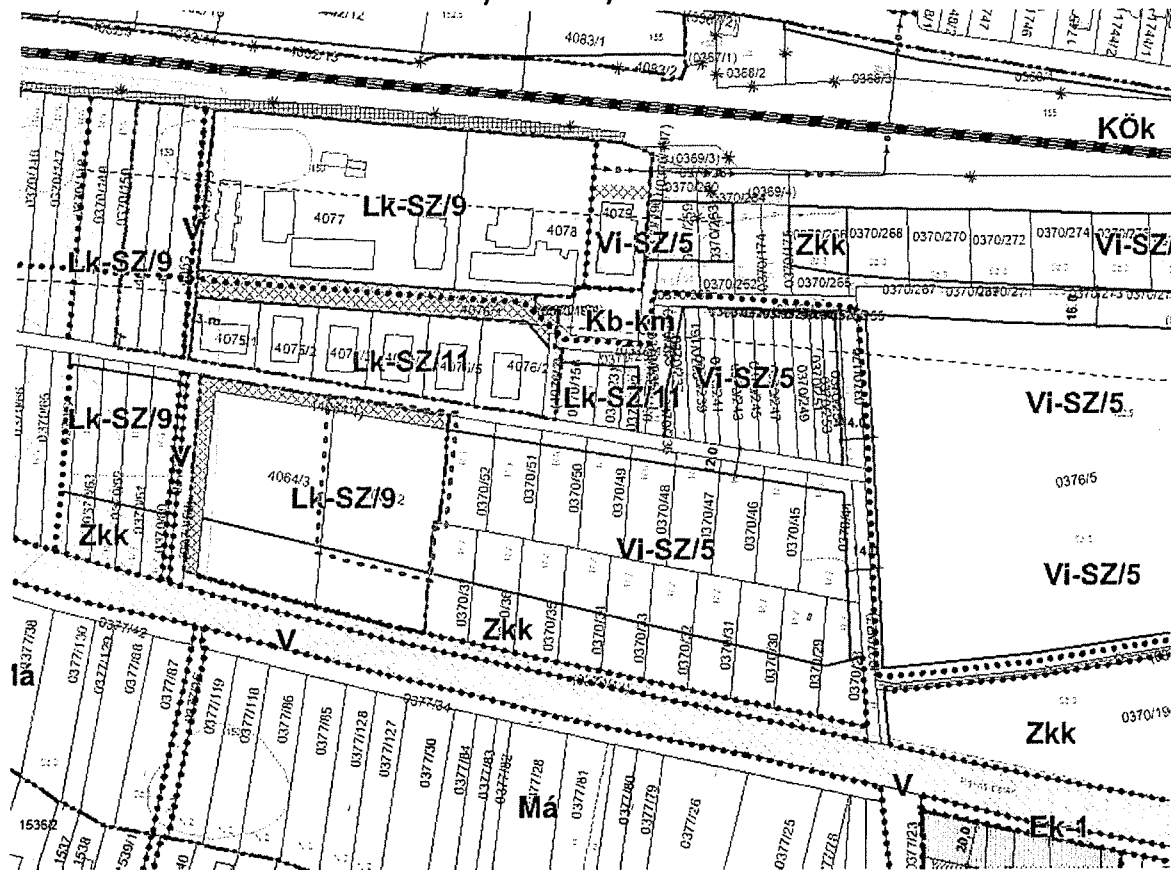
Helyszín, cél:

Pécel Topolyos településrészén A Tópart utca meti 4064/2 hrsz-ú területen Lk-SZ/9 építési övezetbe tartozó területen épült épület rendeltetismódosítása a cél, ahol óvoda nevelési intézményt szeretne az Önkormányzat üzemeltetni, de a hatályos építési övezet nem teszi lehetővé a lakó rendeltetésen kívül egyéb rendeltetés elhelyezését.

Tervezési feladat:

A Lk-SZ/9 építési övezet besorolásának felülvizsgálata és módosítása, területfelhasználás módosítása nélkül, az OTÉK által is megengedett Lk építésen belül a rendeltetés bővítése és a tervezett használatnak megfelelően fő rendeltetesként is megengedett nevelési intézmény üzemeltetése érdekében.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



Hatályos Lk övezetre vonatkozó előírások:

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

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

(2)²³ 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)²⁴ Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések - kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik - nem helyezhetők el.

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

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 végezhetők, 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)²⁵ Az Lk-Z/12 építési övezetekben:

a) a 36. §-tól eltérően különállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető;

b) az építési övezet területén melléképület elhelyezhető;

c) az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el;

d) a 31. § (1) bekezdés e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal;

e) a Csatári utca utcafronti telekhatártól mért 20,0 méterben helyezhetők el a 36. §-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.

f) különálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek számít, amelynek a közterületre merőleges oldal határának hossza kisebb, mint 40 méter;

g) a 30. § és a 32. § előírásaitól eltérően:

ga) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet;

gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők;

gc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet;

gd) amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén legfeljebb 3,5 méterrel módosítható;

ge) különálló melléképület legnagyobb épületmagassága a 30. § (20) bekezdés előírásától eltérően legfeljebb 6,5 méter lehet.

(8) Az Lk-SZ/13 építési övezetben:

a) a kialakítható legkisebb telekszélesség nem kerül meghatározásra,

b) a telken több épület is elhelyezhető,

c) telkenként összesen legfeljebb öt önálló rendeltetési egység, ezen belül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda és sport rendeltetés, továbbá legfeljebb egy szolgálati lakás, illetve az ezen rendeltetéseket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el,

d) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg.

2. MELLÉKLET.

1.1. TÁBLÁZAT

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
1.	építési övezet	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
10.	Lk-SZ/9	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 3. fejezetben ismertetett cél megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos Lk-SZ/9 övezeti besorolása nem teszi lehetővé az a nevelési rendeltetés elhelyezését, ezért a rendeltetésre vonatkozó előírások módosítása javasolt új Lk jelű építési övezet bevezetésével.

1-es számú módosítással érintett terület szabályozási tervi módosításai javaslata

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:

A4064/2 hrsz-ú területen új Lk jelű építési övezet bevezetése javasolt, ahol kizárólag a rendeltetésekre és azok elhelyezhetőségére vonatkozó előírások módosulnak, az övezet beépítési paraméterei a hatályos HÉSZ Lk-SZ/9 építési övezet paramétereivel azonosak.

Hész módosítást igénylő beavatkozások:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 37.§ -a (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) a) Az Lk-SZ/14 építési övezetben területén elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ab) kulturális, közösségi szórakoztató,

ac) igazgatási, iroda és

ad) sport

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az a) alpont szerinti rendeltetésű épületek önálló épületben is elhelyezhetők.

c) az építési övezetben területén kizárólag az a) alpont szerinti rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.

d) telkenként több épület is elhelyezhető;

1.1.Kisvárosias lakó építési övezetek táblázata a következő 15. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
1.	építési övezet	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
15.	Lk-SZ/14	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7

Összefoglalva:

- A 4064/2 hrsz-ú területen a Lk-SZ/9 építési övezeti besorolás módosításával a rendeltetés kiegészítés megoldható.
- A tervmódosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A területet érinti a vízminőségvédelmi terület övezete.
- Biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:

Kivonat a tervezett szabályozási tervből-



2-es számú módosítással érintett terület:

2.módosítási feladat:

A Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása szükséges.

2. módosítási feladat előzmények-indoklás:

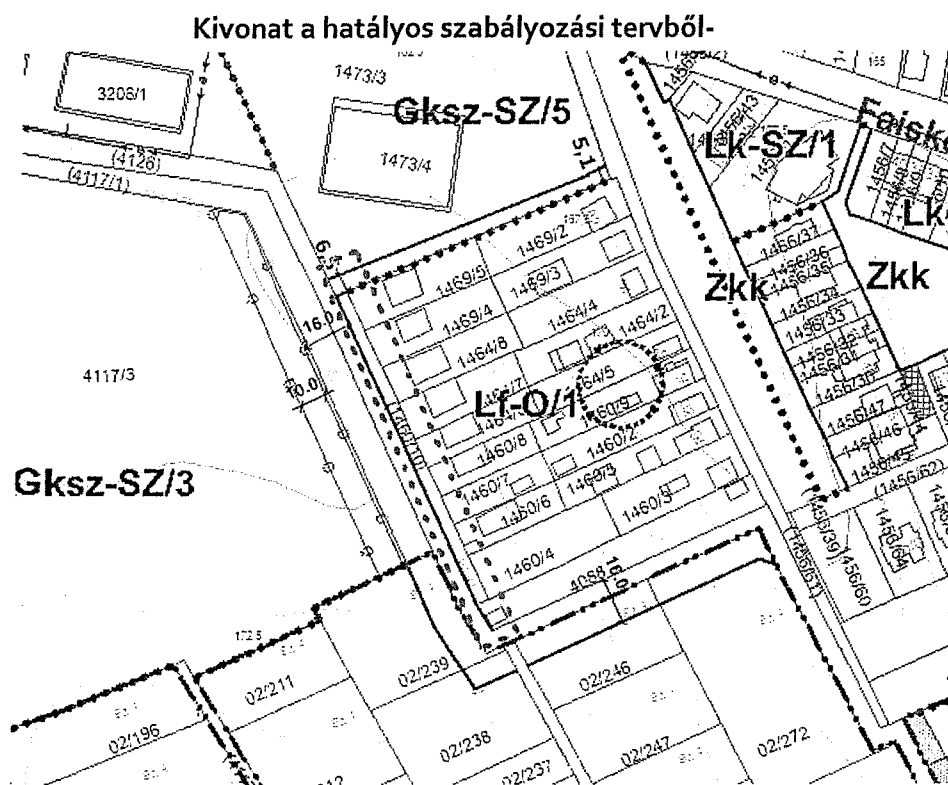
Pécel Határ út mentén érintett lakó ingatlanok előtt lévő Önkormányzati tulajdonú 1460/10 helyrajzi számú közterület a tervelőzmény módosításaként a tervezett rendeltetésnek megfelelően a mellette lévő ingatlanokkal megegyezően Lf-O/1 jelű falusias lakó építési övezetbe került.

(A tervmódosítás jóváhagyása előtt a javasolt közterületi telekosztás (darabolás) nem történt meg.)

Az Önkormányzat ezt a területet a kialakult használat szerint hozzá szeretné csatolni a mellette lévő lakó ingatlanokhoz. Első lépésben azonban a terület közforgalom elől elzárt magánútként történő földhivatali átsorolása és feldarabolása tervezett, mely lépést követően, következő földhivatali eljárásban az ingatlanok elé eső darabokat lehetne a lakó telkekhez csatolni.

Azonban a hatályos HÉSZ magánutakra vonatkozó szabályozása kizárólag közforgalom elől el nem zárt utakról rendelkezik és azok előírt paramétereinek sem feleltethető meg a tervezett telekalakítás.

A tervezett cél megoldása érdekében a HÉSZ módosítása és a szabályozási terv módosítása szükséges a 1460/10 hrsz-ú telek közforgalom elől elzárt magánútként történő jelölésével.



Hatályos HÉSZ Magánutakkal összefüggő előírásai:

6. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

9. § (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.

(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 vízvezetés 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.

12. Telekalakítás

16. § (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.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 3. fejezetben ismertetett cél megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat nem igényel.

A HÉSZ szövegezésének módosításával és a szabályozási terven a közforgalom előtt elzárt magánút szabályozásával kezelt tervezési feladat a tervezett telekalakítások megvalósítása érdekében.

2-as számú tervezési feladat és szabályozási módosítási javaslata:

Javasolt új HÉSZ előírás:

2.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet

9.§ (1) bekezdése a következők szerint módosul:

„9. § (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani

a) közforgalom előtt el nem zárt magánútként a közutakra vonatkozó előírásoknak megfelelően,

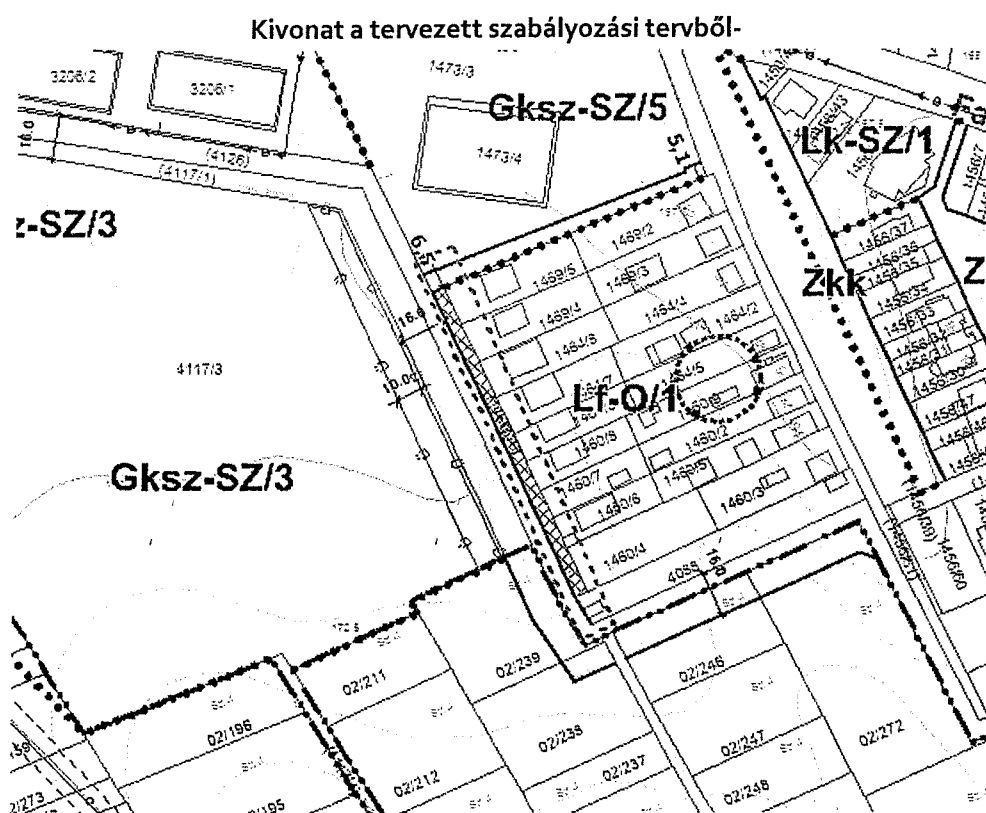
b) új közforgalom előtt elzárt magánútként a szabályozási terven jelölt területen lehet.”

3.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet

16.§ -a (7a) bekezdéssel egészül ki:

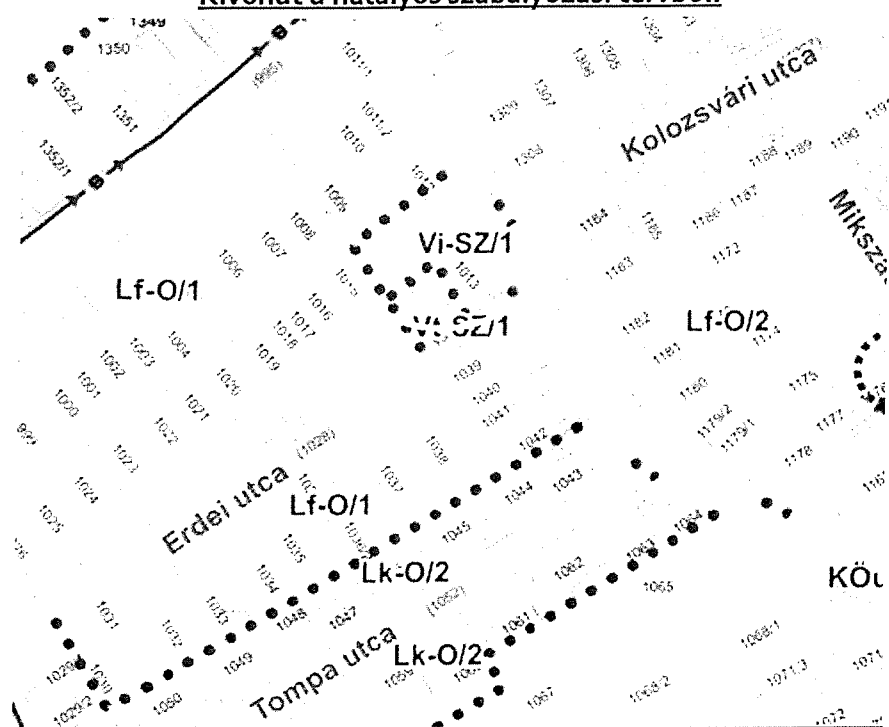
„16.§. (7a) A szabályozási terven jelölt új közforgalom elzárt magánút kialakítása esetén a 9.§. (2) és (6) bekezdés előírásait nem kell figyelembe venni. A magánút építési övezetére, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni.”

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:

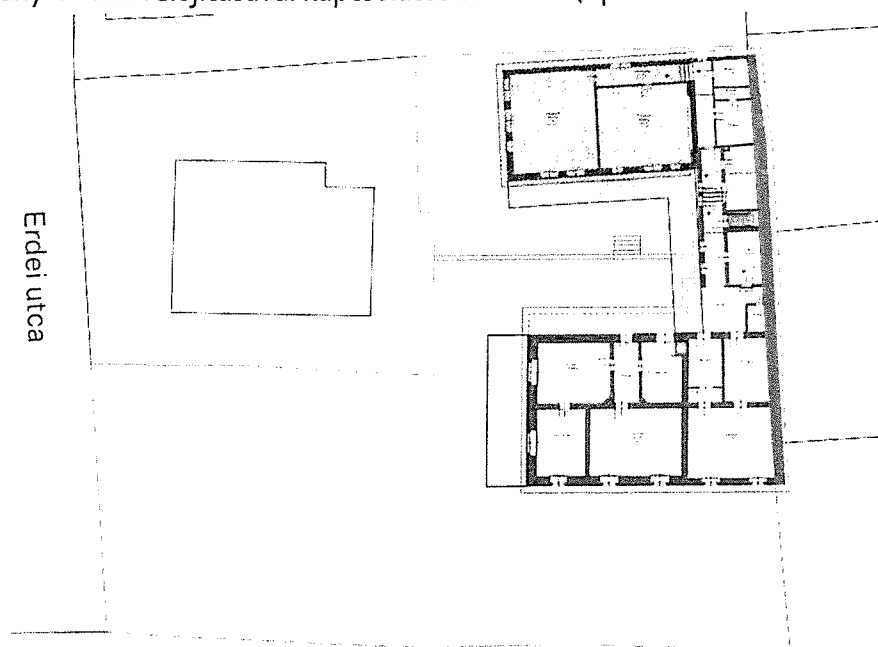


3. módosítási igény:

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Szivárvány Óvoda felújításával kapcsolatos tervezet: (Épületbővítés a hátsókert irányába)



Az ingatlan a Szent Imre körút és Erdői út sarkán helyezkedik el, helyrajzi száma 1013. és az övezeti besorolása Vi-Sz/1.

3-as számú tervezési feladat és szabályozási módosítási javaslata:

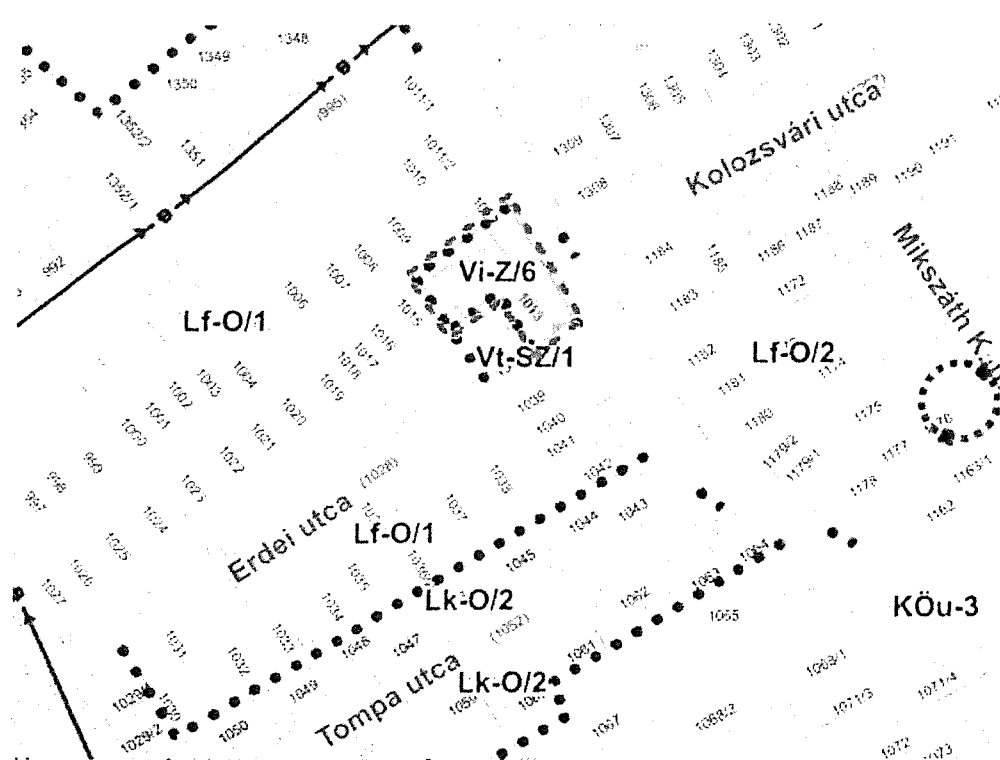
A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 45.§ -a (3) bekezdéssel egészül ki:

„45.§ (3) Az 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;
- d) Az épületek közötti telepítési távolság a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével határozandó meg, de legalább 3 méter.”

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:

Kivonat a tervezett szabályozási tervből-



6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

A terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki és a településszerkezeti terv nem módosul.

Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel.

6.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti az 1-es számú módosítási területet.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen övezeti előírás módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által. A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek, azzal összhangban vannak.

VI. Nyilatkozat

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2025. november 27.

7.SZAKÁGI JAVASLATOK-Településrendezési javaslat

7.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata

Lásd az 5. fejezetben bemutatottak szerint.

7.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban két részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merültek fel módosítási igényként.

A tervmódosítási szándékok igényelték a szabályzat és szabályozási terv mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszáma	terület (m ²)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	3125	4064/2	Lk-SZ/9 jelű kisvárosias lakó övezet	Lk-SZ/14 jelű kisvárosias lakó övezet A Lk-SZ/9 jelű övezet építési paramétereivel, de bővített rendeltetéssel
2.	526	1460/10	A HÉSZ magánutakra vonatkozó szöveges módosítása és a szabályozási terven 1460/10 hrsz-ú területen új közforgalom elől elzárt magánút jelölése történik.	

A szabályozási terv módosítása az SZT-B4 és SZT-B5 jelű szabályozási tervlapokat érinti.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszköz módosításáról

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. október 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

423/2025. (X. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megindítja az alábbi 2 részfeladatra vonatkozóan:

aa) a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi szám alatti ingatlanon elhelyezhető rendeltetések kibővítése érdekében,

ab) a 2119 Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megoszthatóságának érdekében, a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosításának tekintetében;

b) a HÉSZ módosításának a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le;

c) a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésének megfelelően a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést elfogadja;

d) felhatalmazza a polgármestert, hogy a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést aláírja.

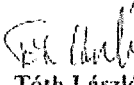
Felélős: dr. Kövári Alexandra polgármester

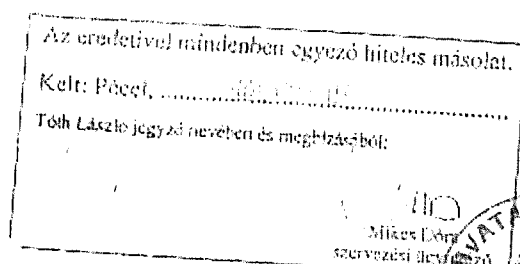
Határidő: azonnal

k.m.f.


dr. Kövári Alexandra
polgármester




Tóth László
jegyző



a 423/2025. (X. 30.) Kt. határozat melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 2 részfeladatra vonatkozóan

Módosítási igények:

I részterület: 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 (1. melléklet). Az egyeztető tárgyalások következtében a Képviselő-testület a 394/2025. (X. 27.) Kt. határozatával arról döntött, hogy a Pécel Város Óvodái Gesztenyés Tagóvodájának végleges elhelyezése érdekében megállapodást köt a 2119 Pécel, 4064/2 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban 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 szükséges a HÉSZ módosítása ezen Ingatlan övezeti előírásainak tekintetében, annak érdekében, hogy óvoda elhelyezhető legyen az Ingatlanon.

2. részterület:

A Pécel, 1460/10 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú út megszüntetése és megoszthatóságának érdekében a magánút kialakításának szabályaira vonatkozó előírások pontosítása is szükséges.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben meghatározott tartalommal szükséges elkészíteni Pécel Város rendezési tervének (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A rendezési terv jelen módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennek megfelelően nem szükséges a biológiai aktivitás érték számításának bemutatása sem.

A módosítás során településrendezési szakági munkarész elkészítése szükséges.

Javasolt tartalmi elemek:

1. A tervmódosítás célja
2. Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció (Szakági javaslatok: Településrendezési javaslatok)

Tahitótfalu, 2025. október 28.

Károlyfi Levente
települési főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....). önkormányzati rendelete
Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló,
12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Jelen rendelet célja Pécel Város közigazgatási területén egyes területek rendeltetésének meghatározása, módosítása.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, —figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezésekre —, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában és 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. és 65. §-ban rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdése a következők szerint módosul:

„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 Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 16.§ -a (7a) bekezdéssel egészül ki:

„16.§. (7a) A szabályozási terven jelölt új közforgalom elzárt magánút kialakítása esetén a 9.§. (2) és (6) bekezdés előírásait nem kell figyelembe venni. A magánút építési övezetére, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni.”

3.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 37.§ -a (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) a) Az Lk-SZ/14 építési övezetben területén elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ab) kulturális, közösségi szórakoztató,

ac) igazgatási, iroda és

ad) sport

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az a) alpont szerinti rendeltetésű épületek önálló épületben is elhelyezhetők.

c) az építési övezetben területén kizárólag az a) alpont szerinti rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.

d) telkenként több épület is elhelyezhető;

4.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 45.§ -a (3) bekezdéssel egészül ki:

„45.§ (3)Az 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;

d) Az épületek közötti telepítési távolság a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével határozandó meg, de legalább 3 méter.”

5.§ (1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép, amelyben a jelmagyarázat tervlapszelvény, az SZT-B4 és SZT-B5, jelű szabályozási tervlapszelvények módosulnak a módosítás területi hatályával érintett területen.

6.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

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

2. melléklet 1.1.pontjában foglalt táblázata a következő 15. sorral egészül ki:

1.1. Kisvárosias lakó építési övezetek táblázata a következő 15. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
15.	Lk-SZ/14	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7

2. melléklet 1.5.pontjában foglalt táblázata a következő 7. sorral egészül ki:

1.5. Intézmény építési övezetek táblázata a következő 7. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
7.	Vi-Z/6	800	18	zárt sorú	30	30	30	6,0	1,5

2. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(Z) HESZ I melléklet egyszerűsített M9 06 30 egybe Egyszerűsített eljárás.pdf elnevezésű fájl
tartalmazza.)"

JELMAGYARÁZAT

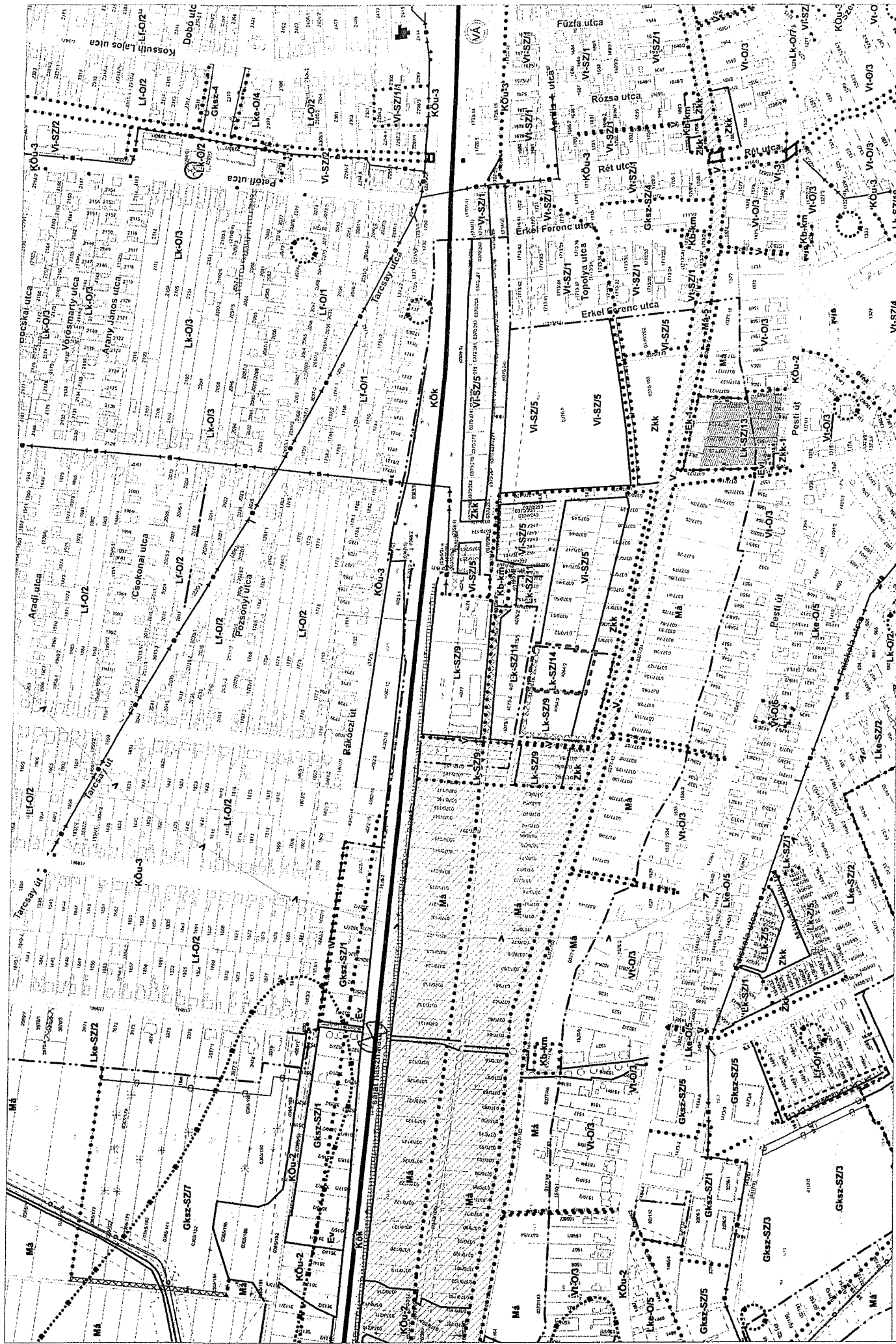
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezeti jele
	Építési övezet, övezeti határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	telék be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Kötelező megszűnő jel
	Általános építményelhelyezési sáv
	távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület
	egyesedi építmény
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerékpárút
	kötőpályás lömvegkőtelekedés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-lege földvár és láp területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájképző Körzet határa
	Tájképvédelmi körzeti határa (fokozottan védett terület)

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította a .../2025. (.../...) Önk. rendelet
Hatályos 2026. napjától. →

JELMAGYARÁZAT

Vt	Településközpont vegyes terület
Vi	Intézményterület
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üht	Hétfélti háza üdülterület
Ked	Egészsegügyi épület elhelyezése szolgáltató terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Klt	Tájképi jelentőségű tanyás terület
BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüti közlekedési terület
KÖk	Közpályás közlekedési terület
Zkk	Közüti terület
Zkp	Közpark terület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közüti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-est	Hulladékkezelés, -terakó, szennyvíztisztító terület
Kb-T	Tennető terület
Kbt	Béplésre nem szánt tájképi jel. tanyás terület
Kb-hm	Béplésre nem szánt közmű terület
Kb-ro	Béplésre nem szánt rekreációs terület
Kb-REü	Béplésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület
Kb-ker	Béplésre nem szánt kiskert terület



Jelölés a 12/2022 (IV. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utoljára módosította: 2023. (.....) évi rendelet.
Hatályos 2023. napjától.