



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/292-18/2025.

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

### Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. május 29-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő testület!**

#### **Településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) elsőként a 63/2024. (III. 28.) Kt. határozatával (2. melléklet) döntött a Kármel Pünkösdi Gyülekezet (székhely: 2119 Pécel, Pesti út 54.) által benyújtott telepítési tanulmánytervről és a kapcsolódó kérelemről, majd a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatában (3. melléklet) döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről és elfogadta a határozat szerinti szabályzási koncepció kiegészítését, módosítását.

#### **A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél**

A településrendezési eszközök módosításával az alábbi telkek érintettek: Pécel bel- és külterületén belül – a Pesti út mentén, az orvosi rendelővel szemben található telkek területén – a 1558-1563 és a 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124-126 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.

A Kármel Pünkösdi Gyülekezet, a rendezéssel érintett területen alapvetően egy közösségi, intézményi, és szolgáltató funkciókkal egyaránt rendelkező gyülekezeti központot kíván megvalósítani, amely 500-600 fős rendezvények, hangversenyek befogadására is alkalmas. Az elhelyezni tervezett vegyes rendeltetésű épületkomplexumban egy 2-3 csoportos óvodai nevelési rendeltetés, továbbá játszótér és vendéglátó, szolgáltató funkciók kialakítása is tervezett. Az épületkomplexum mellett, a területen belül játszótér és a terület kiszolgálását biztosító parkoló, továbbá összefüggő parkosított zöldfelület is kialakításra kerül, a rendezési terület telkek telekalakítást követően.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, a rendezés során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az ehhez kapcsolódó területrendezési követelmények biztosítása érdekében közkert és erdőterület kerül kijelölésre a rendezési területen belül a 1558, 1559 és a 0377/20 hrsz.-ú telkek, illetve a 0315/19-22 hrsz.-ú telkek területének felhasználásával.

#### **A településrendezési eljárás**

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdése alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Tr. 68. § (2) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-ban foglalt követelmények alapján, miszerint:

„2. § A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”

Ennek megfelelően a véleményezés elektronikus úton került lefolytatásra.

A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakaszt az Önkormányzat lezárta a 300/2024. (XI. 28.) Kt. határozatával (4. melléklet).

### **Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése**

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént. Az érintett szervek véleményük alapján környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek. A véleményekkel összhangban a Képviselő-testület a 300/2024. (XI. 28.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra

### **Hiánypótlás**

2024. december 19-ei keltezéssel, PE/AF/00320-4/2024. ügyiratszámom „Pécel - településrendezési eszközök módosítása – Kármel Pütkösdi Gyülekezet területe – dokumentum pótlására szóló felhívás – egyszerűsített eljárás” tárgyában az Állami Főépítész hiánypótlást (5. melléklet) kért az alábbi dokumentumok tekintetében:

- A partnerségi egyeztetést lezáró döntés.
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (1) bekezdése alapján az SKVr. 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni. Az SKVr. 4.§ (5) bekezdése szerint a kidolgozó az (1) bekezdés szerinti döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.  
A dokumentáció tárgyi döntést nem tartalmazta, melyet kértek pótolni.
- A feltöltött dokumentumok a partnerségi egyeztetés dokumentumait tartalmazták (2024. augusztusi keltezéssel), azonban a záró szakasz megindításához a záró véleményezési dokumentáció feltöltését kérték.

Kovács Beáta tervező a hiánypótlással kapcsolatban egyeztetett Ferencz Dórával, az Állami Főépítész Iroda képviselőjével, a hiánypótlásban kért dokumentumok elérhetőségéről, ugyanis a záró szakasz megindításához szükséges 2024. december 16-ai keltezésű dokumentum 2024. december 17-én feltöltésre került, mely tartalmazta a hiánypótlásban kért első két pont szerinti dokumentumokat is.

### **Záró szakmai vélemény**

Az Állami Főépítész PE/AF/00082-24/2025. iktatószámom adta ki záró szakmai véleményét (6. melléklet), amely alapján a tervezet pontosításra került az alábbiak szerint, illetve a TSZT módosítás tervezete és a rendelettervezet pontosítása vált szükségessé, mivel időközben a TSZT és a HÉSZ egyaránt módosult, másik területre.

A jóváhagyásra előkészített dokumentumban az alátámasztó javaslat és a jóváhagyandó munkarészek pontosításra kerültek a következők szerint:

- az alátámasztó javaslat 3.3. fejezetében az OTÉK hivatkozás és beidézett előírások a 2021. július 15-ig hatályos állapot szerint frissítésre került;



- az alátámasztó javaslat 4.2.3. fejeztében a beidézett OTÉK előírás a 2021. július 15-ig hatályos állapot szerint frissítésre került;
- a jóváhagyandó munkarész határozattervezetének 2. melléklete módosult az 56/2025. (II. 27.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosításának figyelembevételével;
- a jóváhagyandó munkarész rendelettervezetének 2. melléklete módosult az 5/2025. (III. 3.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatot érintő módosítás figyelembevételével;
- a jóváhagyandó munkarész rendelettervezete kiegészítésre került a szabályozási terv jelmagyarázatának módosításával a B4 jelű szabályozási tervlapon feltüntetett „tervezett belterülethatár” vonatkozásában.

Fentiekén túl, az egységes szerkezetű B4 jelű szabályozási tervlap a 3/2025. (II. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott B5 jelű szabályozási tervlapnak megfelelően frissítésre került, ezzel a módosítással csak jelen módosítás területi hatálya alatt változik.

A rendelettervezet kiegészült továbbá a Jelmagyarázat kiegészítésével, ami a jogszabályszerkesztés szabályai miatt az egyértelmű jogalkalmazás érdekében szükséges.

Az SZT módosítása az Önkormányzat által átadott adatszolgáltatás szerinti SZT-re kerül bedolgozásra az összeszerkesztésnél, az SZT tartalmi elemeit a módosítás területi hatályán túli területekre nem vizsgáljuk és ellenőrizzük.

A mellékelt dokumentáció a képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített, a hatályos településrendezési eszközök módosítására vonatkozó határozati javaslat és rendelettervezet összefoglaló dokumentuma, amely tartalmazza a tervezethez kapcsolódó minden iratot és az illetékes Állami Főépítész PE/AF/00082-24/2025. iktatószámon kiadott záró szakmai véleményét.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

#### 1. Társadalmi hatások

A rendelettervezetben foglaltaknak nincs társadalomra gyakorolt közvetlen hatása.

#### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

#### 3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltaknak a környezeti következménye nem jelentős.

#### 4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

#### 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

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

A jogalkotás megtörténtével egyes ingatlanok szabályozása valósul meg.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a terület beépítési paraméterei nem kerülnek meghatározásra.

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

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

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Kármel Pünkösdi Gyülekezet által benyújtott telepítési tanulmánytervvel és a kapcsolódó kérelemmel kapcsolatban, Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán az alábbi határozati és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és 9/B. §-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve módosításával kapcsolatban a következők szerint határoz:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel Város településszerkezeti tervének módosítását:
  - a) jelen határozat 1. mellékletét, a szerkezeti tervlap módosító tervlapját (TSZT),
  - b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.
2. A jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosítással
  - a) 1 ha területi nagyságot meg nem haladó új beépítésre szánt terület kijelölése történik;
  - b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad;
  - c) a települési térség területén kívüli beépítésre szánt területek nagysága nő, a későbbi módosítások során felhasználható területek nagysága 12,2216 ha-ra csökken.
3. Jelen határozat hatálybalépését követően a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
4. Jelen határozat hatálybalépését követően a Pécel Város közigazgatási területére készítendő szabályozási terveket a módosított településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni.
5. Jelen határozat 2025. június 3. napján lép hatályba.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester  
Határidő: 2025. június 3.

### **Rendeletalkotási javaslat**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2025. május 21.

dr. Kővári Alexandra  
polgármester

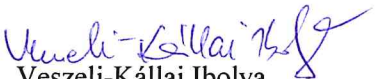




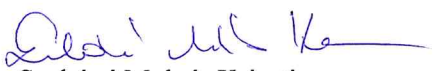
Az előterjesztés mellékletei:

1. rendelettervezet
2. a 63/2024. (III. 28.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
3. a 135/2024. (V. 30.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
4. a 300/2024. (XI. 28.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
5. a PE/AF/00320-4/2024. ügyiratszámú hiánypótlási felhívás
6. az állami főépítész záró szakmai véleménye (PE/AF/00082-24/2025.)
7. településszerkezeti terv (TSZT egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)
8. településszerkezeti terv leírás (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)

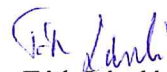
Az előterjesztést készítette:

  
Veszei-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

  
Szabóné Molnár Krisztina  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

  
Tóth László  
jegyző

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

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Kovács Beáta településtervezőt és Károlyfi Levente főépítészt kívánom meghívni.

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

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

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

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint – 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 foglalt feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárásban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, továbbá az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 16. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lk-SZ/13 építési övezet kivételével az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m<sup>2</sup>, a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m<sup>2</sup> telekterület nagyságig vonhatók össze telkek.”

**2. §**

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 36. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

**3. §**

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

#### 4. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése a következő 7a. ponttal egészül ki:

*(A beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagozódnak:)*

„7a. Evi jelű vízgazdálkodási célú egyéb erdőterület övezete,”

#### 5. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 48. alcíme a következő 58/A. §-sal egészül ki:

#### „58/A. §

Az Evi jelű övezetben a vízzsállítás számára szükséges hely a vízzsállító képesség csökkenése nélkül biztosítandó a vízzsállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek biztosításával.”

#### 6. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az Má-5 övezet területén az Má övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók, kivéve a 2. mellékletben meghatározott beépítési határértékeket.”

#### 7. §

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

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

#### 8. §

Ez a rendelet 2025. június 3-án lép hatályba.

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

„1. melléklet

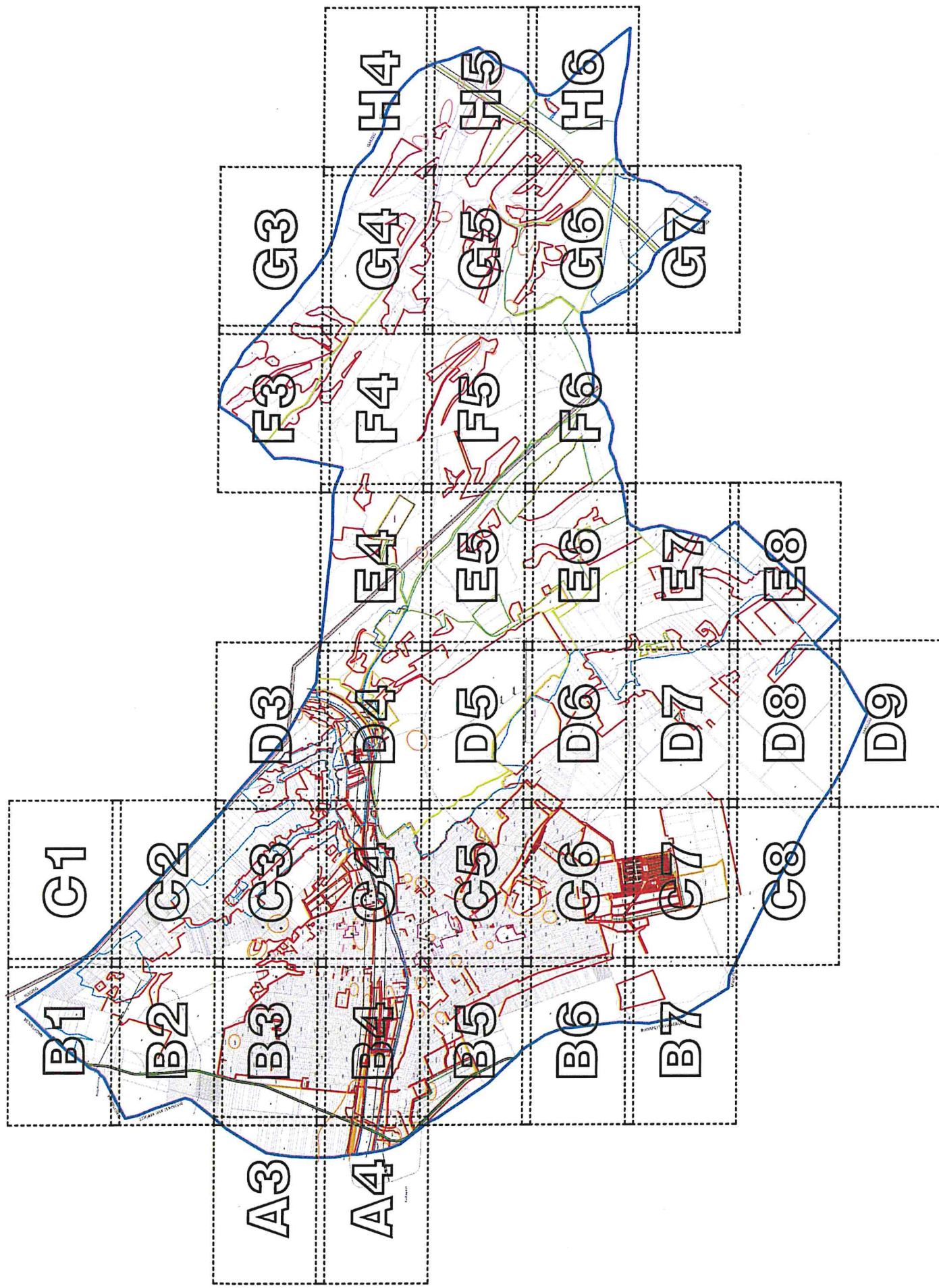
(A melléklet szövegét a(z) HESZ\_1\_melleklet\_teljes\_M7\_0415\_egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



## VÁROS

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

[illegible]





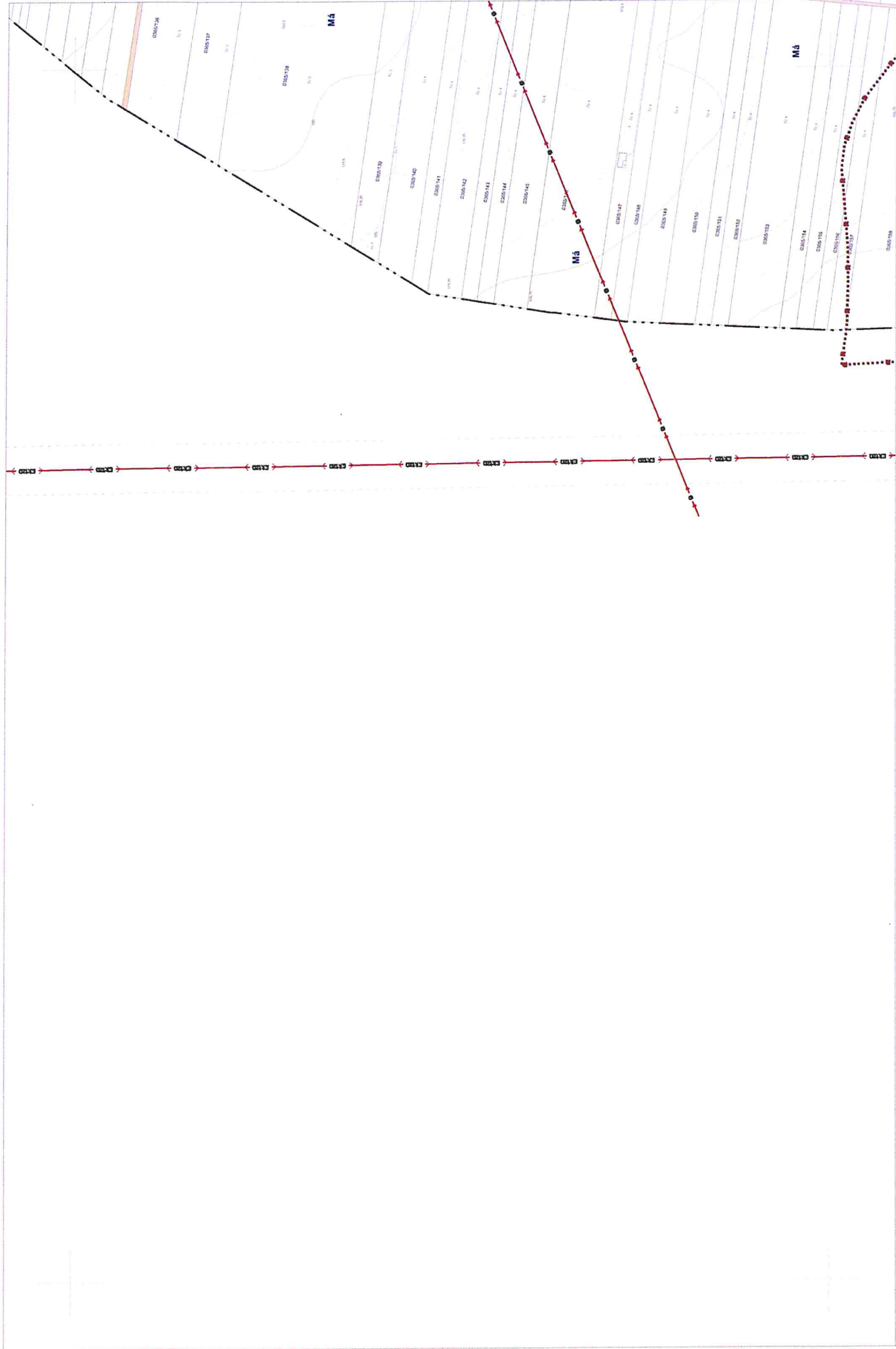
JELMAGYARÁZAT

| A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI                                                              |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|    | szabályozási vonal                                                    |
|    | szabályozási szélesség                                                |
|    | Építési övezet, övezet jele                                           |
|    | Építési övezet, övezet határa                                         |
| A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI                                                       |                                                                       |
|    | Építési hely                                                          |
|    | telek be nem építhető része (közterület előljára fenntartott terület) |
|    | Kötelező megszűntető jel                                              |
|    | távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület       |
|    | általános építményhelyezési sáv                                       |
|    | egyedi építmény                                                       |
| EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK                                                             |                                                                       |
|    | gyalogút                                                              |
|    | kerékpárút                                                            |
|  | kötőpályás tömegközlekedés                                            |
| 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 Tájkévédelmi Körzet határa                         |
|  | Tájkévédelmi körzet határa (fokozottan védett terület)                |

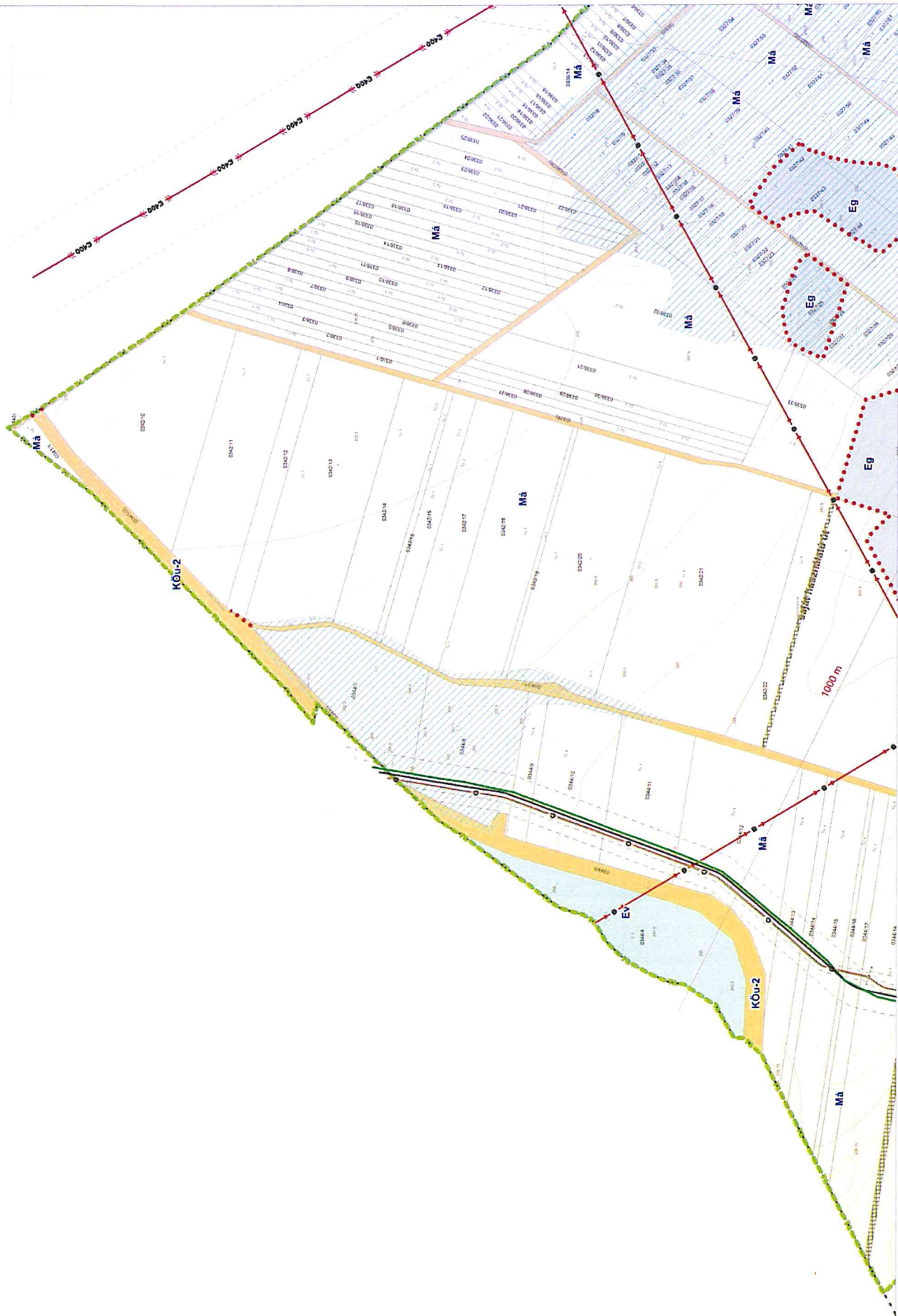
|    | Tájkévédelmi terület határa                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|    | Országos ökológiai hálózati magterület határa                              |
|    | Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa                       |
|    | Országos ökológiai hálózati puffterület határa                             |
|    | Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájértékek jele |
|    | 22 kV-os elektromos távvezeték                                             |
|    | 120 kV-os elektromos távvezeték                                            |
|    | 400 kV-os elektromos távvezeték                                            |
|    | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték                                        |
|    | Csajvezeték                                                                |
|    | vízminőségvédelmi terület határa                                           |
|    | Vadásáv, védőterület                                                       |
| EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK                                                          |                                                                            |
|    | Beülési kötelezettségű terület határa                                      |
| TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK                                                                    |                                                                            |
|  | hatályos szabályozás által nem érintett terület                            |
|  | Meglévő belterület-határ és tervezett belterület-határ                     |
|  | Megtartandó facsoport                                                      |
|  | meglévő és tervezett közlekedési csúszó út terület                         |
|  | közforgalom elől elzár és el nem zárt magánutak                            |
|  | saját használatú utak                                                      |
| BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK                                                            |                                                                            |
|  | Kisvárosias lakóterület                                                    |
|  | Kertvárosias lakóterület                                                   |
|  | Falusias lakóterület                                                       |

| Vt                             | Településközpont vegyes terület                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Vi                             | Intézményterület                                     |
| Gk-sz                          | Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület           |
| Üh                             | Hévígyi házias üdülőtér                              |
| Keü                            | Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület   |
| Kmü                            | Mezőgazdasági üzemi terület                          |
| Kre                            | Rekreációs terület                                   |
| Ktt                            | Tájképi jelentőségű tanyás terület                   |
| BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK |                                                      |
| KÖu                            | Közüti közlekedési terület                           |
| KÖk                            | Kötőpályás közlekedési terület                       |
| Zkk                            | Közkert terület                                      |
| Zkp                            | Közpark terület                                      |
| Ev                             | Védelmi erdőterület                                  |
| Eg                             | Gazdasági erdőterület                                |
| Ek                             | Közülti erdőterület                                  |
| Ma                             | Általános mezőgazdasági terület                      |
| V                              | Vízgazdálkodási terület                              |
| Kb-hon                         | Honvédelmi terület                                   |
| Kb-hull / Kb-szt               | Hulladékkezelő, -lerakó, személtisztító terület      |
| Kb-T                           | Temető terület                                       |
| Kbt                            | Beépítésre nem szánt tájképi jel. tanyás terület     |
| Kb-km                          | Beépítésre nem szánt közmű terület                   |
| Kb-re                          | Beépítésre nem szánt rekreációs terület              |
| Kb-REÜ                         | Beépítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület |
| Kb-kert                        | Beépítésre nem szánt kiserkes terület                |













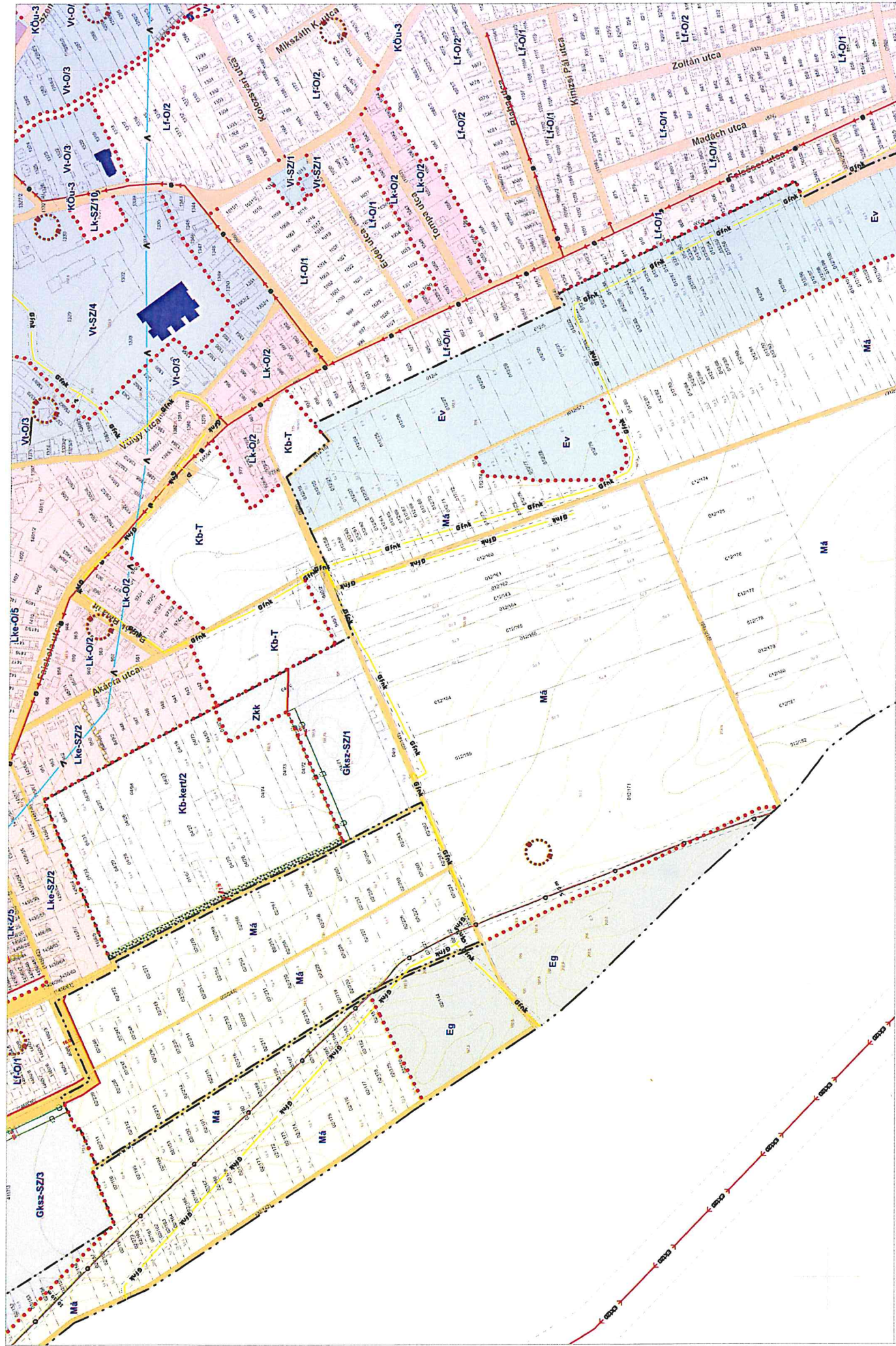






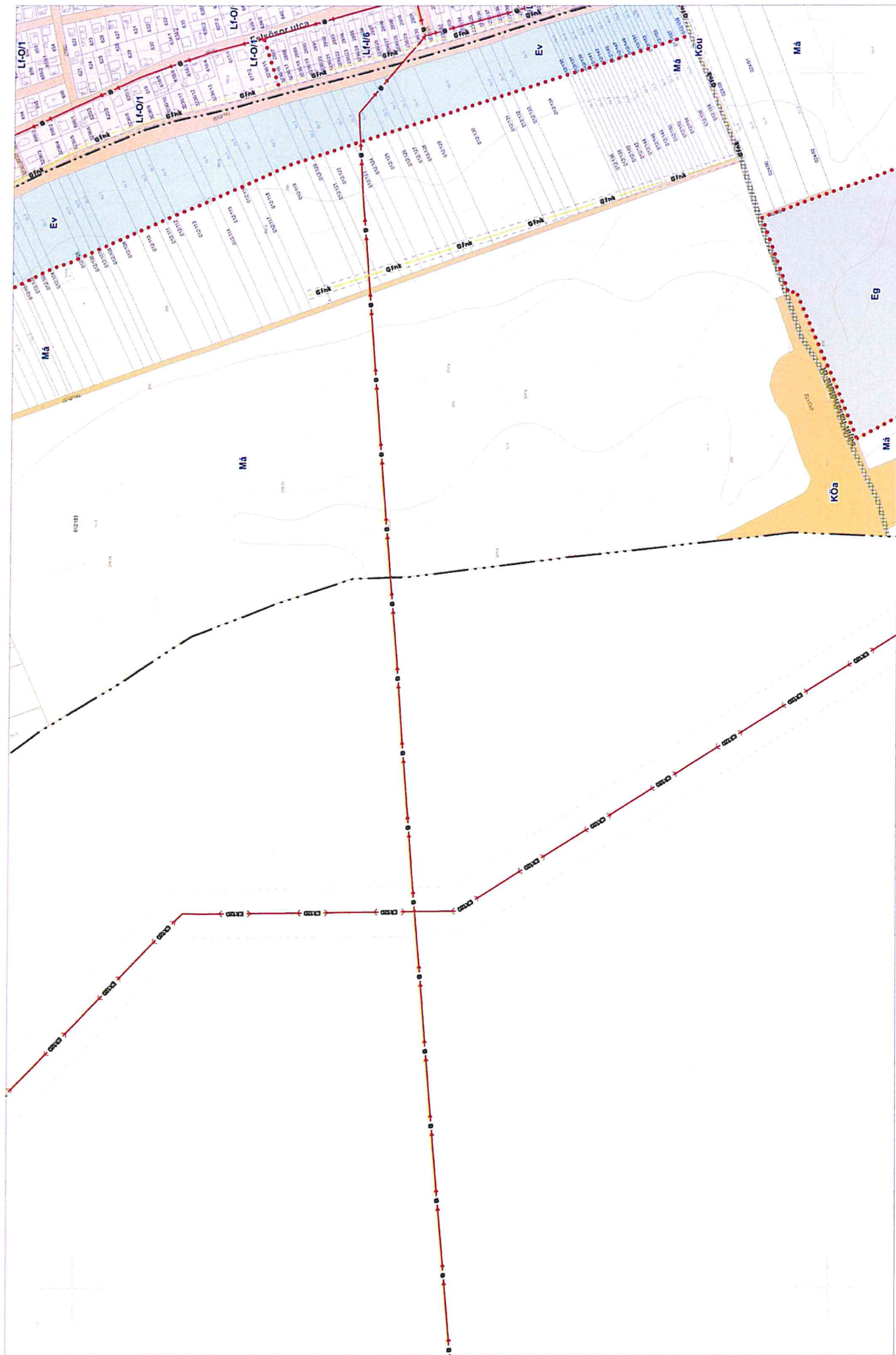




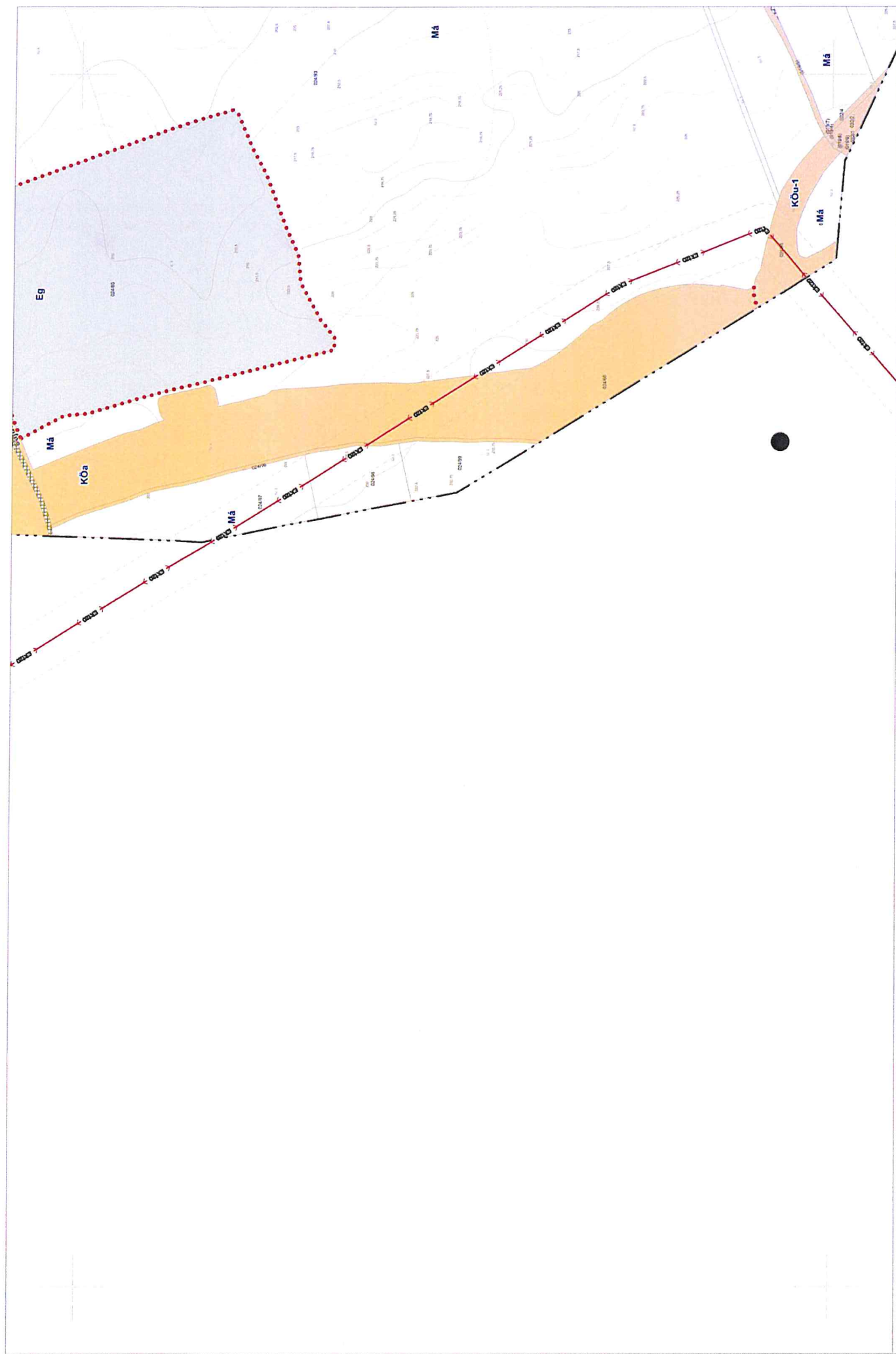


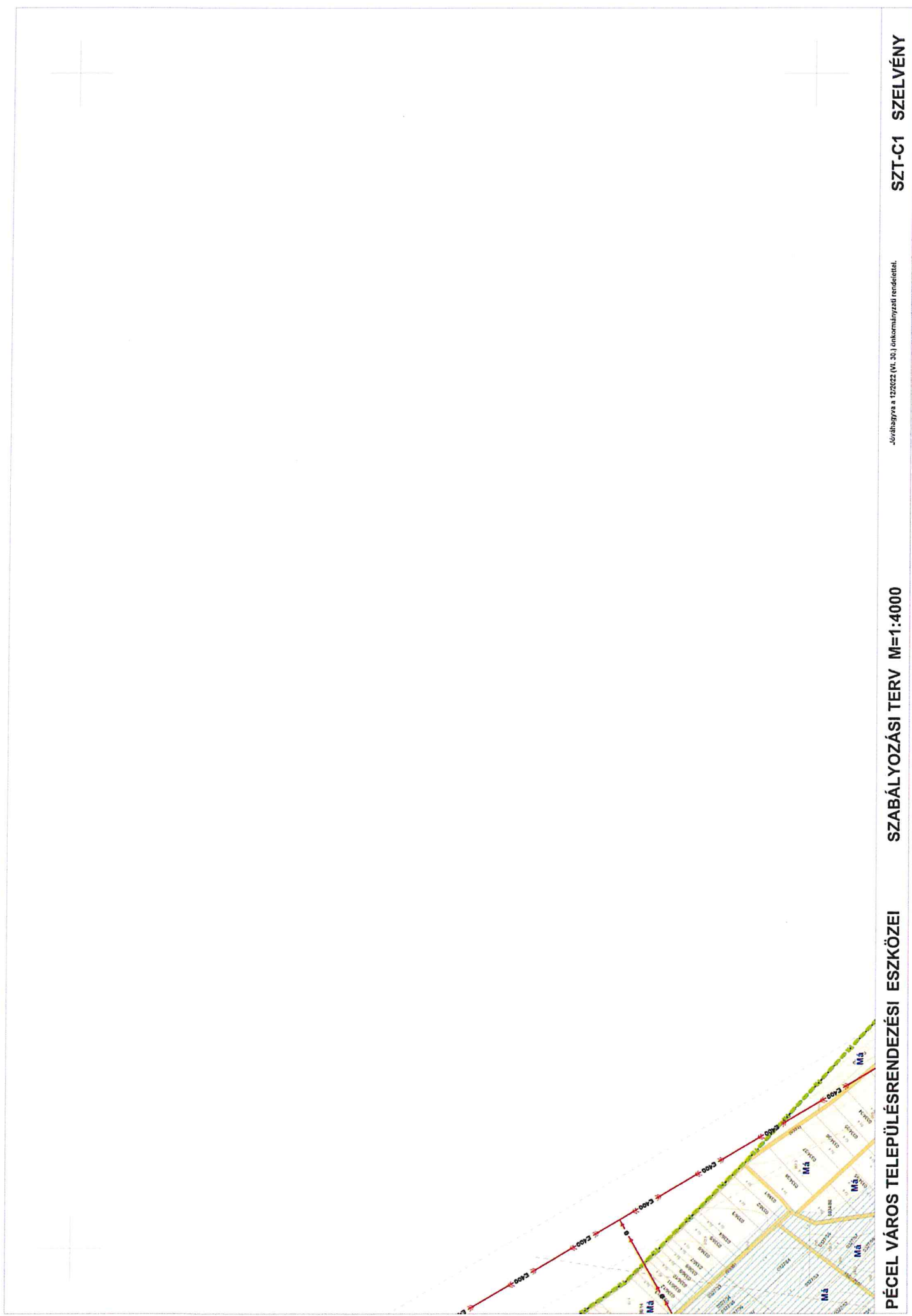
Készítette: a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelet.  
Utólag módosított: 2023. (II. 17.) önk. rendelet  
Művelet: 2023. február 18. napján.







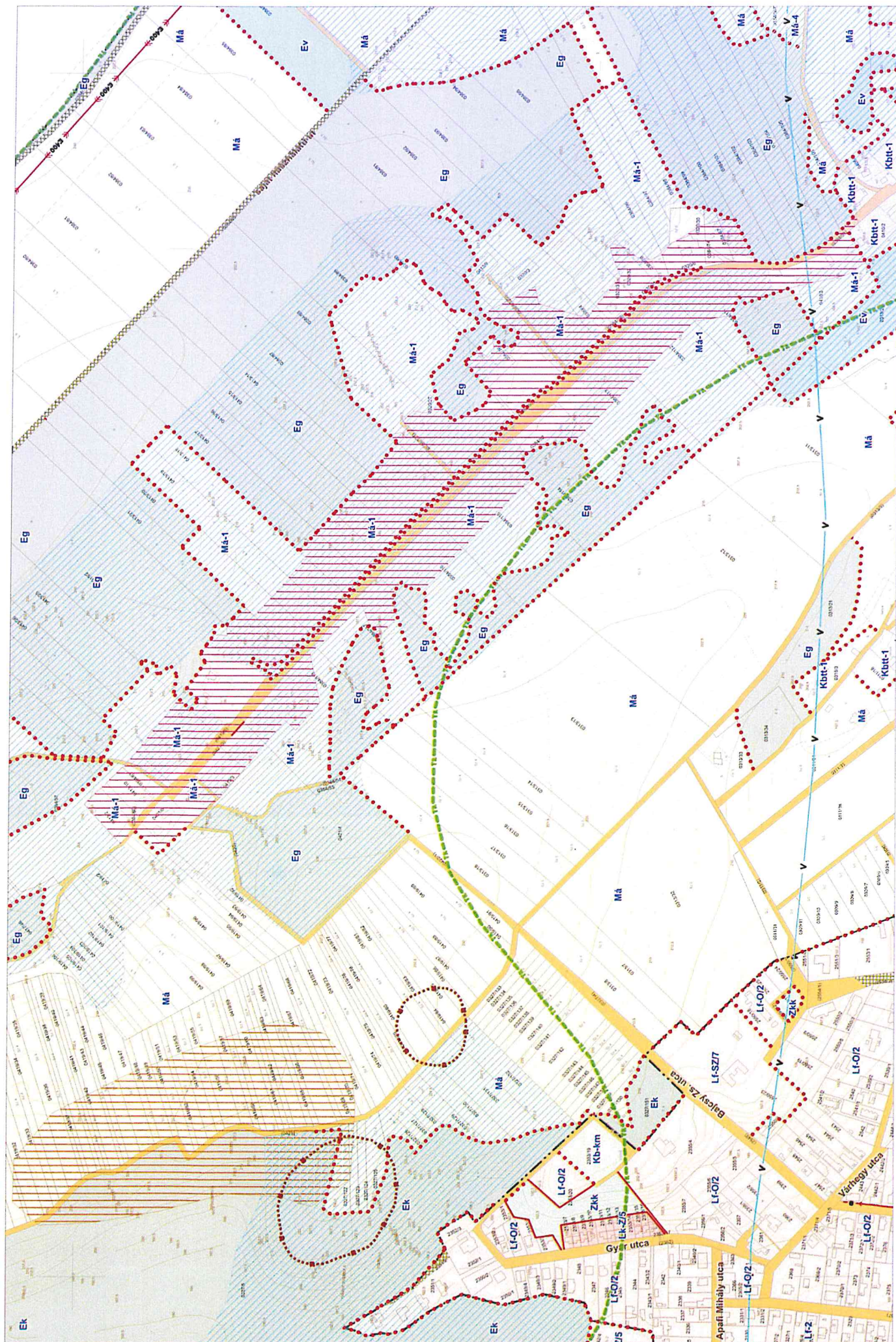




















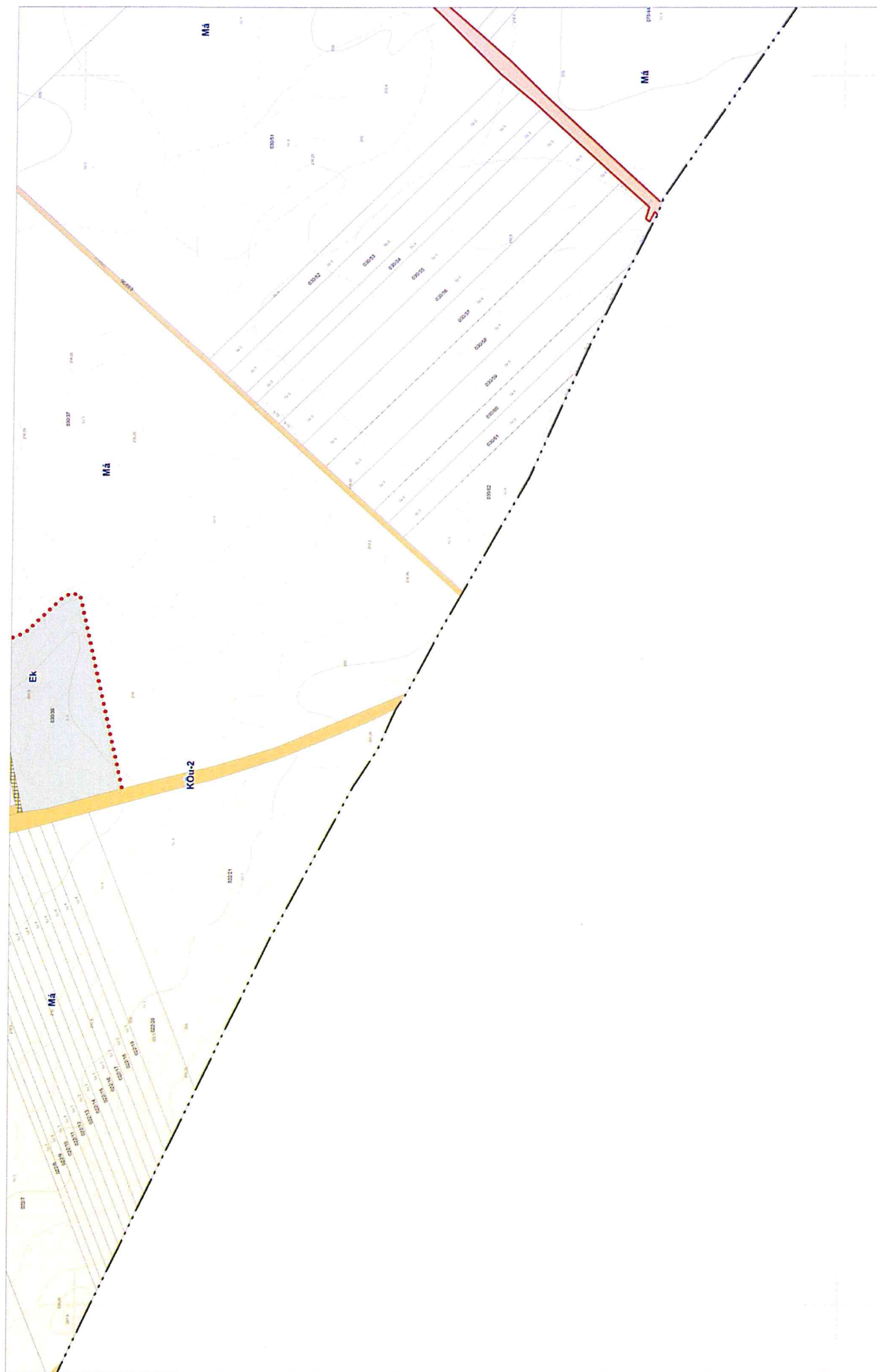




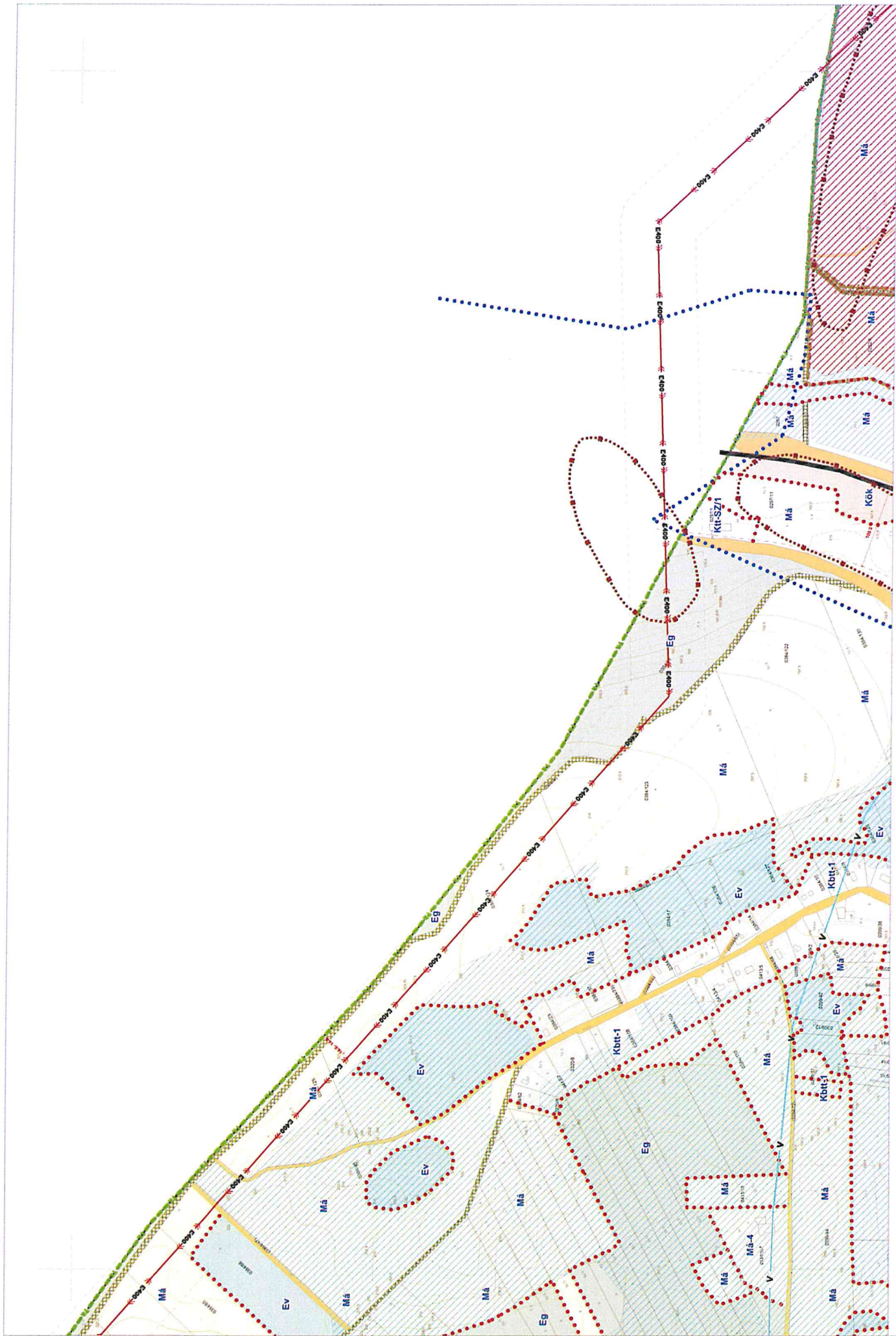




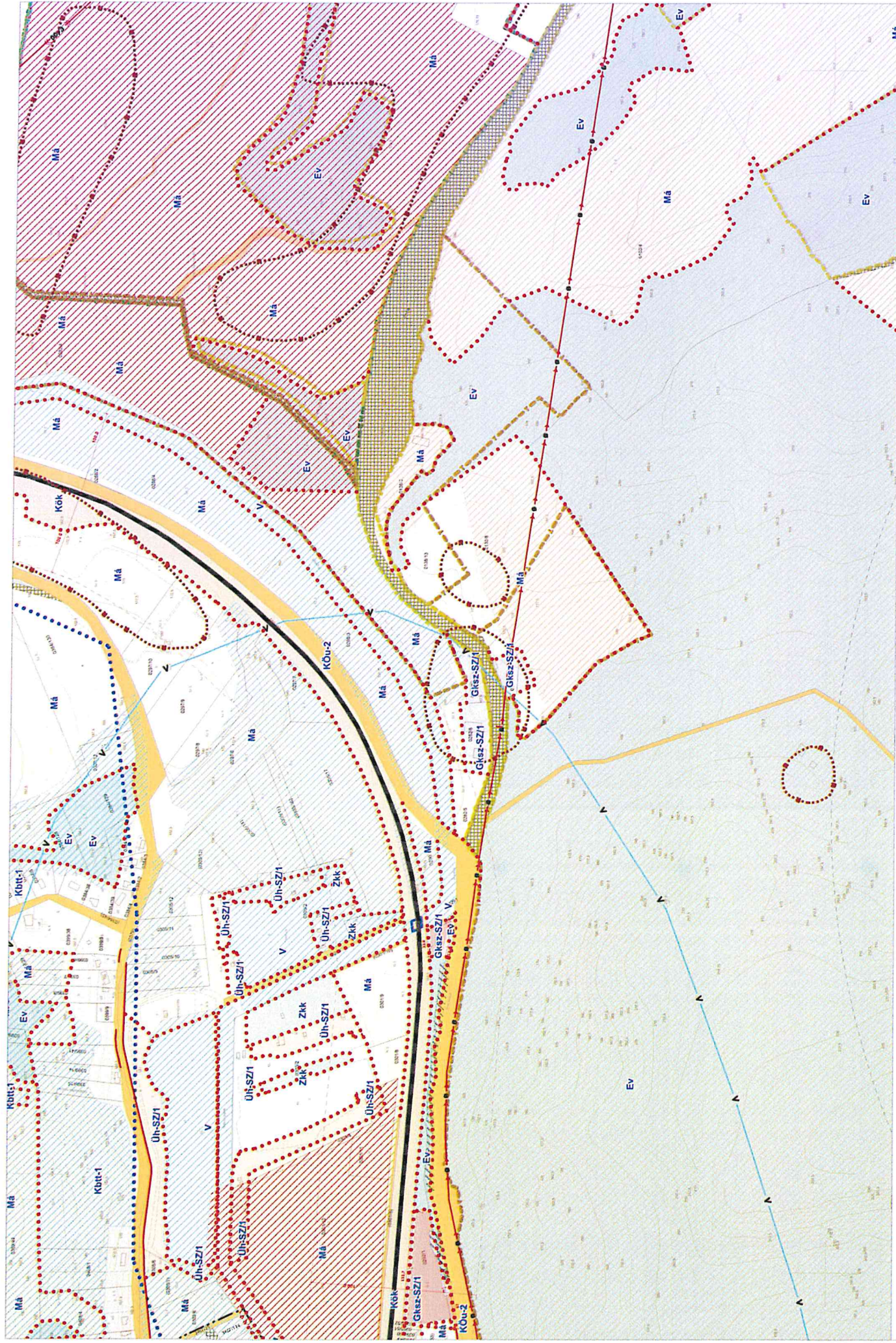












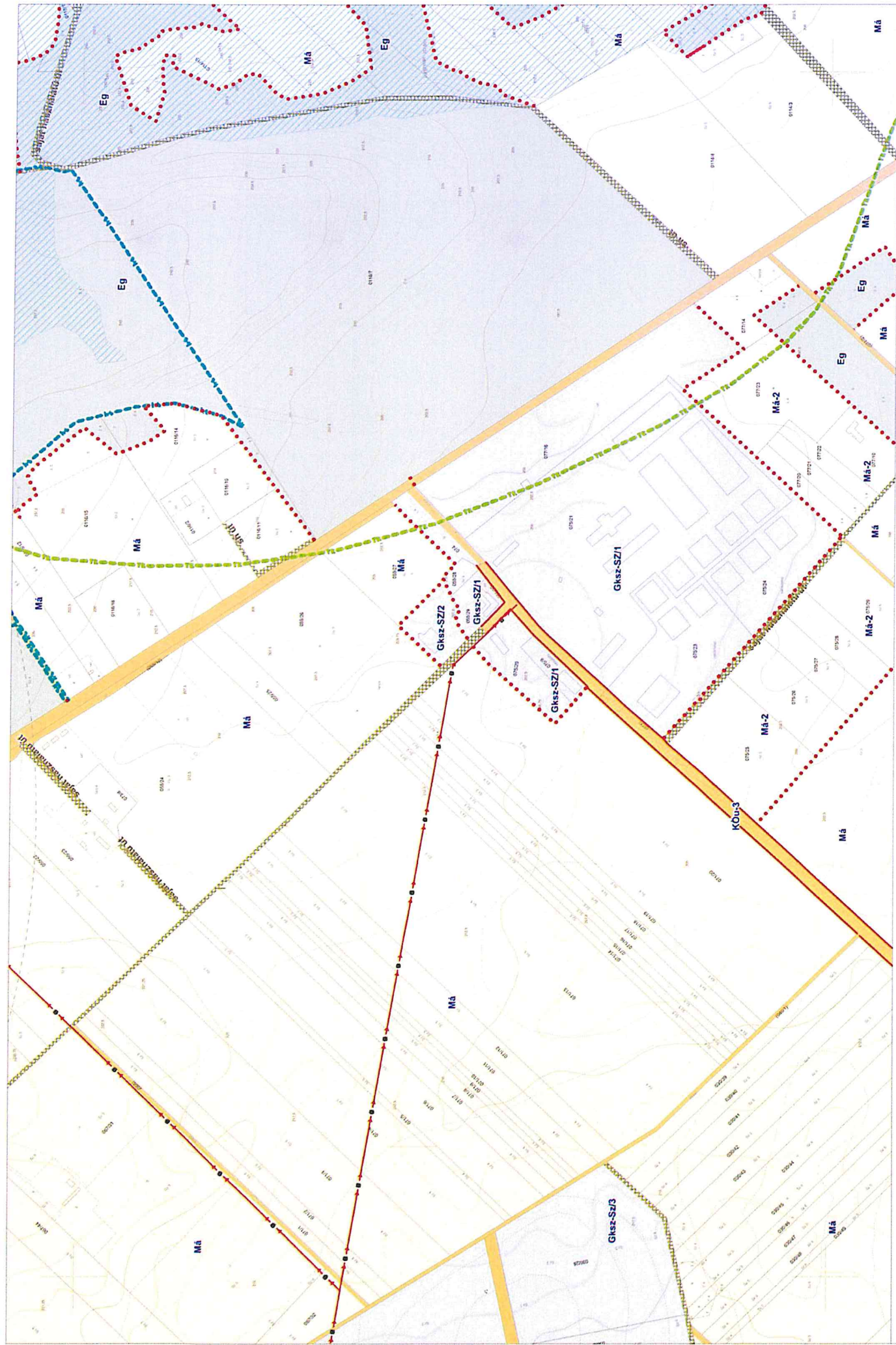








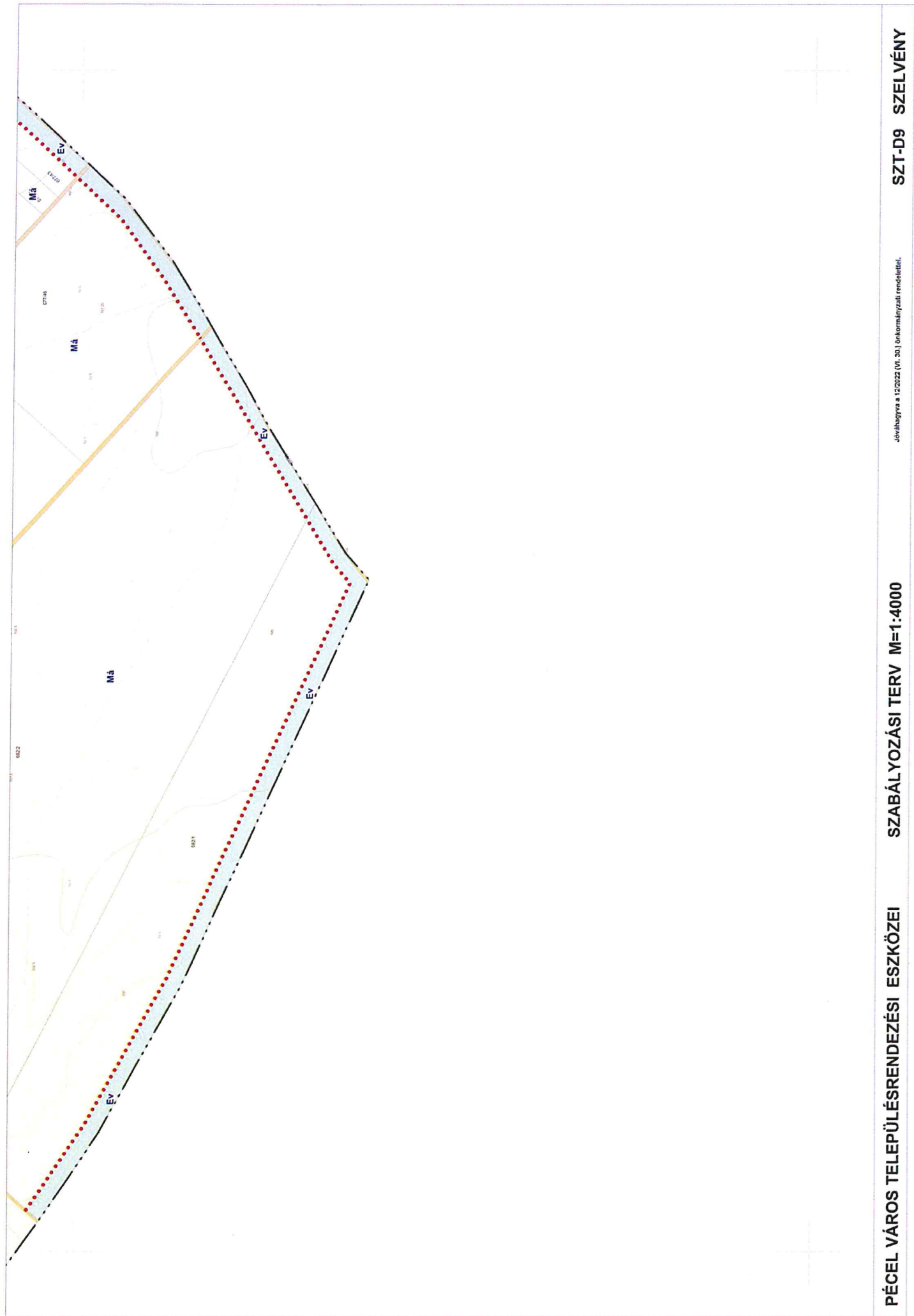




















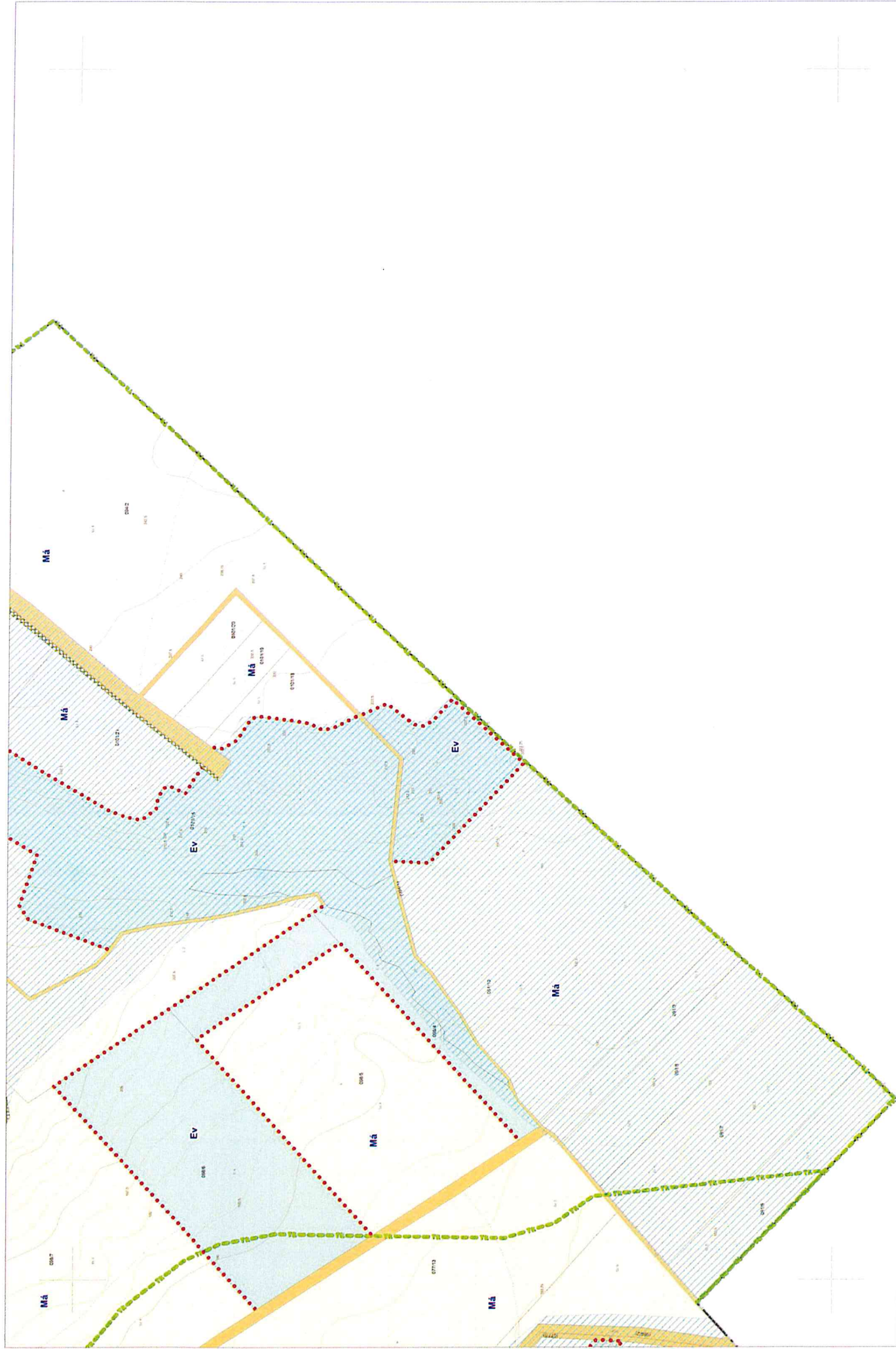




















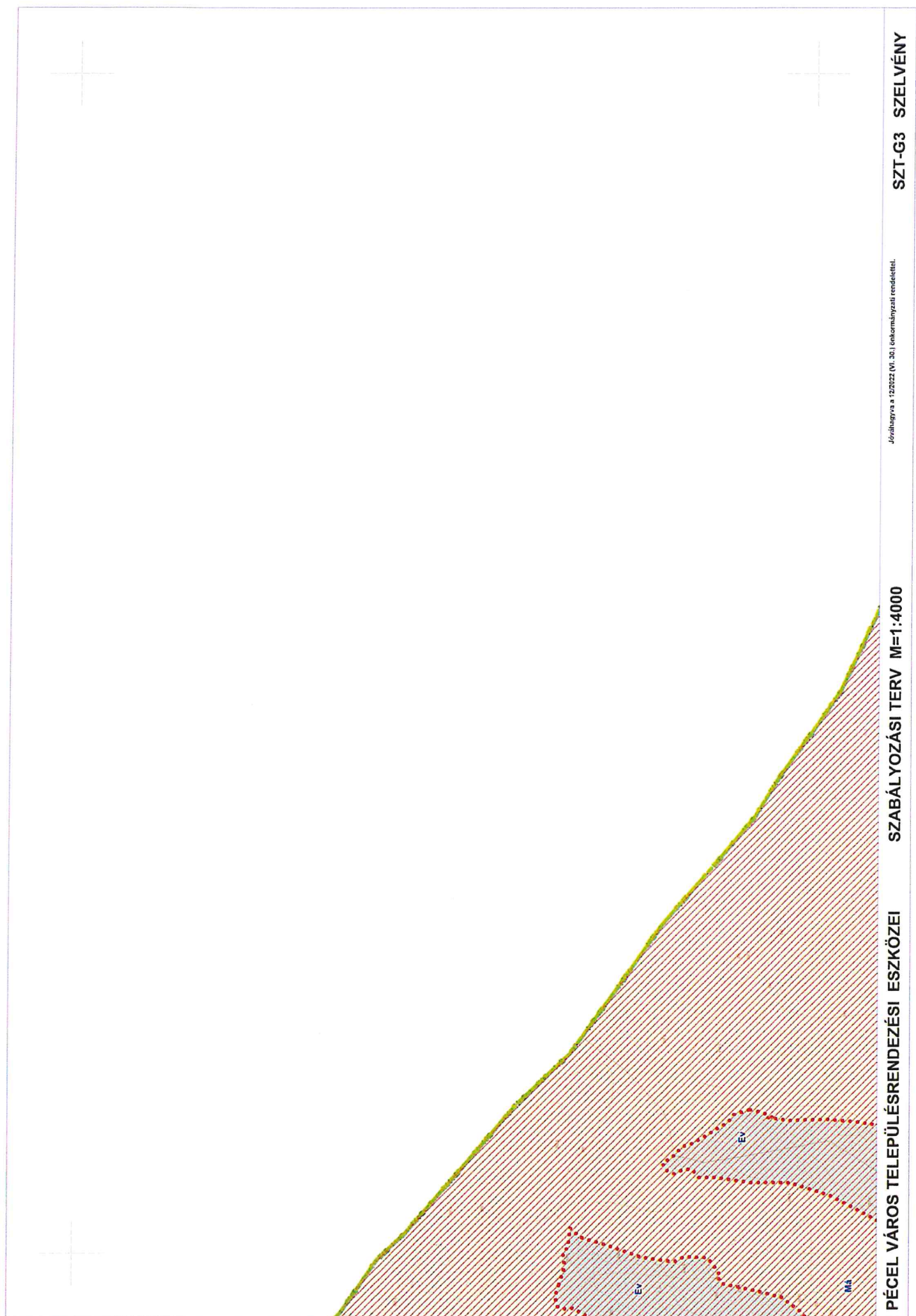
























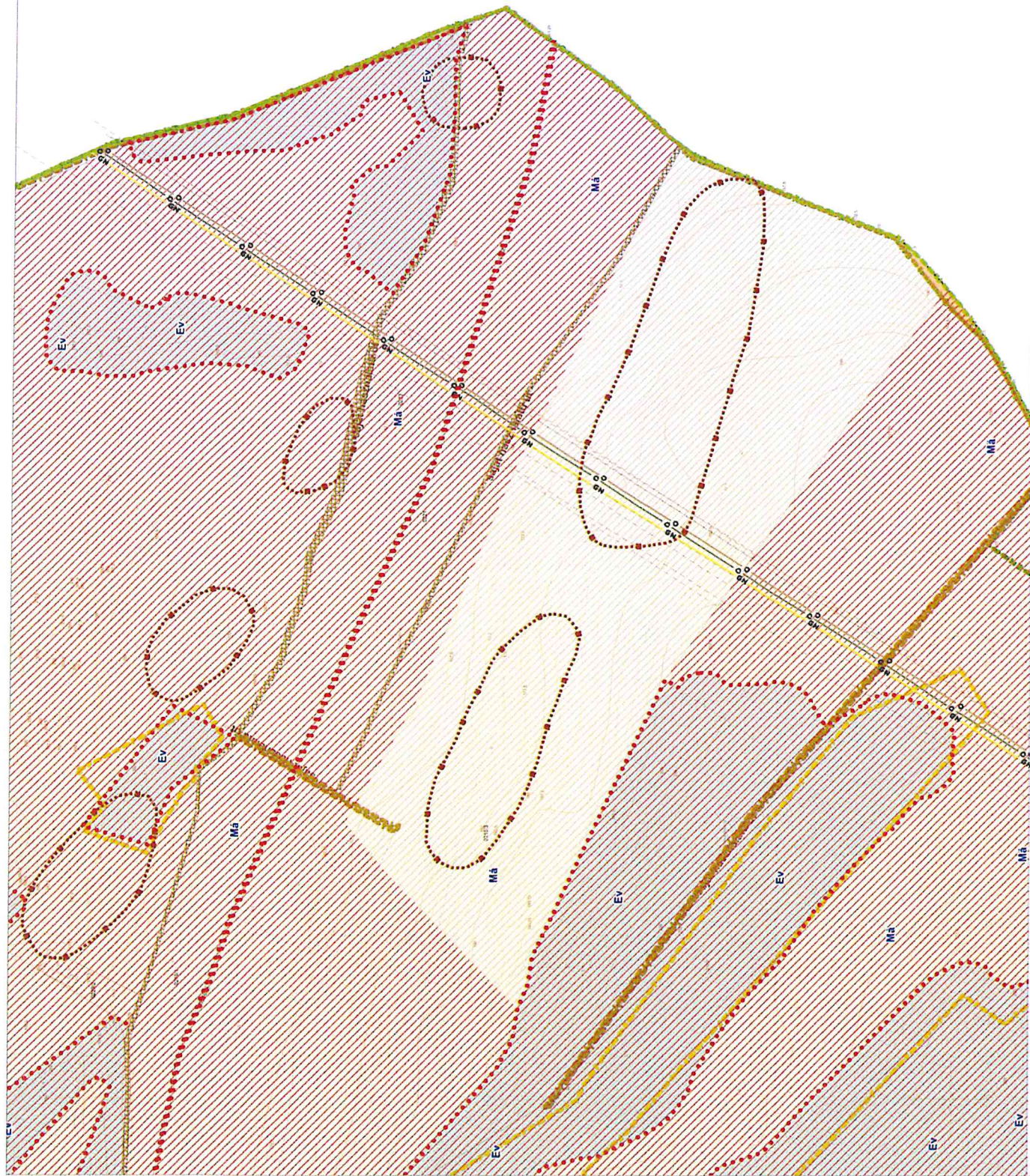




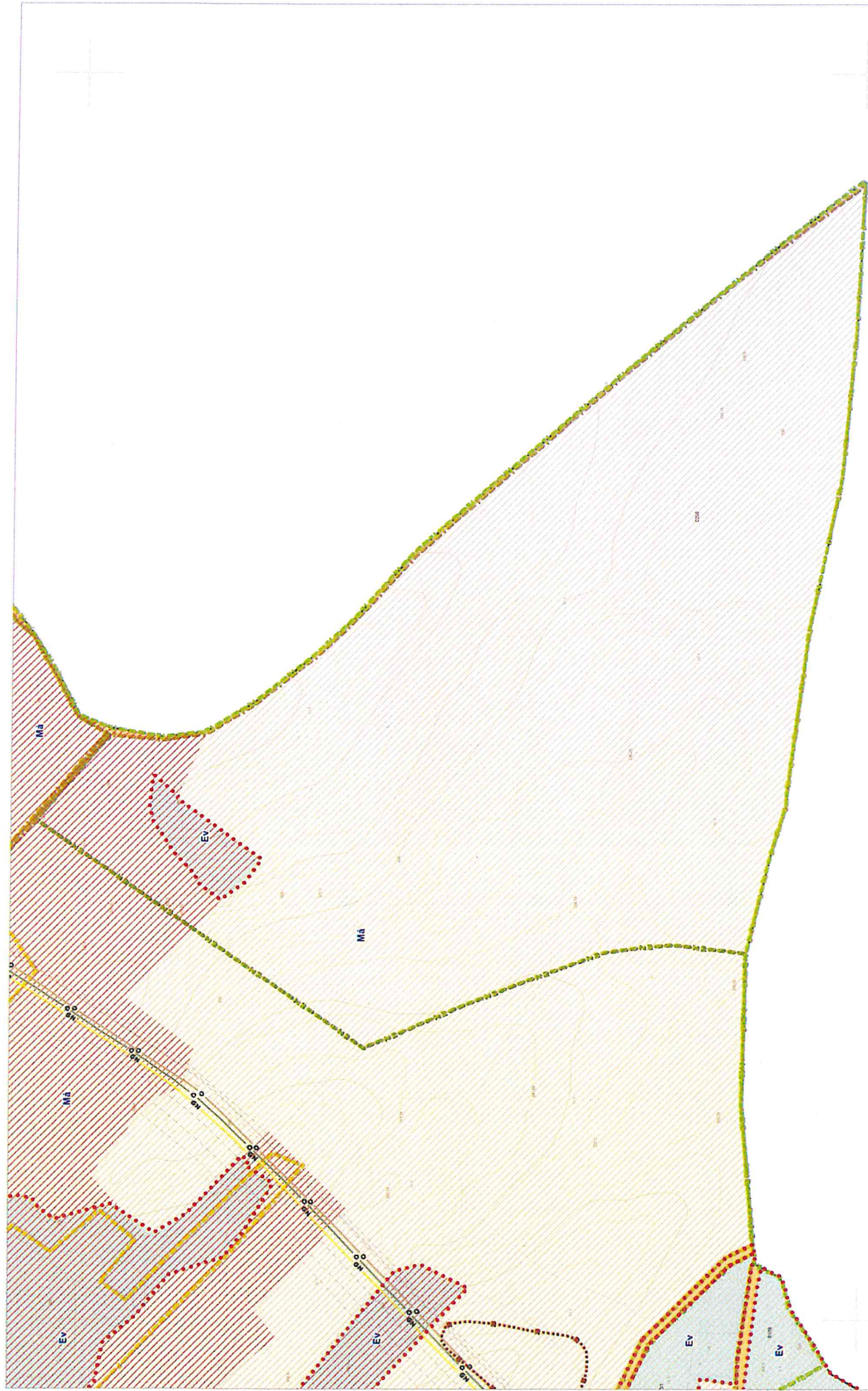














2. melléklet az .../... . (... . . . .) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

|     | 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 (m2)                              | szélessége (m) |                        | terep-szint felett                                | terep-szint alatt |                            |                                |                       |
| 2.  | Lk-SZ/1        | 600                                        | 18             | szabadon álló          | 50                                                | 50                | 20                         | 7,5                            | *1,3                  |
| 3.  | Lk-O/2         | 800                                        | 14             | oldalhatáron álló      | 30                                                | 35                | 50                         | 7,5                            | 0,75                  |
| 4.  | Lk-O/3         | 800                                        | 14             | oldalhatáron álló      | 30                                                | 35                | 50                         | 5,0                            | 0,8                   |
| 5.  | Lk-I/4         | 200                                        | 18             | ikres                  | 40                                                | 40                | 30                         | 6,0                            | 0,7                   |
| 6.  | Lk-Z/5         | 200                                        | 10             | zárt sorú              | 60                                                | 60                | 20                         | 6,5                            | 0,8                   |
| 7.  | Lk-SZ/6        | 1000                                       | 18             | szabadon álló          | 60                                                | 80                | 20                         | 10,0                           | 2,0                   |
| 8.  | Lk-O/7         | 600                                        | 14             | oldalhatáron álló      | 30                                                | 30                | 40                         | 6,0                            | 0,5                   |
| 9.  | Lk-SZ/8        | 800                                        | 10             | szabadon álló          | 45                                                | 45                | 20                         | 12,0                           | *1,0                  |
| 10. | Lk-SZ/9        | 2000                                       | 18             | szabadon álló          | 40                                                | 40                | 30                         | 7,5                            | 0,7                   |
| 11. | Lk-SZ/10       | 2000                                       | 18             | szabadon álló          | 60                                                | 80                | 30                         | 11,5                           | *2,0                  |
| 12. | Lk-SZ/11       | 500                                        | 18             | szabadon álló          | 40                                                | 40                | 30                         | 6,0                            | 0,7                   |
| 13. | Lk-Z/12        | 300                                        | 10             | zárt sorú              | 50                                                | 50                | 25                         | 6,5                            | 0,8                   |
| 14. | Lk-SZ/13       | 2000                                       | ---            | szabadon álló          | 40                                                | 30                | 20                         | 10,0                           | 2,4                   |

2. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2. pontjában foglalt táblázat a következő 7–9. sorral egészül ki:

|    | A     | B   | C | D  | E  | F)  |
|----|-------|-----|---|----|----|-----|
| 7. | Zkk-1 | 300 | 2 | 2  | 60 | 3,5 |
| 8. | Ek-1  | 500 | 5 | -- | -- | 4,5 |
| 9. | Evi   | --  | 0 | 0  | -- | --  |

3. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3. pontjában foglalt táblázat a következő 8. sorral egészül ki:

|    | A    | B   | C   | D     | E   | F) |
|----|------|-----|-----|-------|-----|----|
| 8. | Má-5 | 300 | 3 % | 4,5 m | --- |    |



## Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé egyes területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

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

### **A 2. §-hoz**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 36. § módosítására tartalmaz rendelkezést.

### **A 3. §-hoz**

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

### **A 4. §-hoz**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 53. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

### **Az 5. §-hoz**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 48. alcímének kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

### **A 6. §-hoz**

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

### **A 7. §-hoz**

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

### **A 8. §-hoz**

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.



Aláíró: Váradi Tibor (2024.12.19. 13:02:55)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|                            |                |                     |
|----------------------------|----------------|---------------------|
| PÉCEL POLGÁRMESTER HIVATAL |                |                     |
| Érkezett:                  | 2025 FEBR 10   | Érkezési szám: 4100 |
| Ügyazonosító:              | M/227 - 1/2025 | Státusz: 1          |
| Előszám:                   | M/354/2024     | Zárószám: UKI/3.E   |

5. melléklet

UKI

Ügyiratszám: PE/AF/00320-4/2024

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

30/1315128

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközök módosítása  
– Kármel Pünkösdi Gyülekezet területe –  
dokumentum pótlására szóló felhívás –  
egyszerűsített eljárás

Hiv. szám: -

2025.02.14  
Cz

02.11

UKI

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

UKI

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárásban Pécel településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezték az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR), azonban a záró szakasz megindításához az alábbi dokumentumok pótlása szükséges:

- A partnerségi egyeztetést lezáró döntés.
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (1) bekezdése alapján az SKVr. 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni. Az SKVr. 4.§ (5) bekezdése szerint a kidolgozó az (1) bekezdés szerinti döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe. A dokumentáció tárgyi döntést nem tartalmazta, melyet kérünk pótolni.
- A feltöltött dokumentumok a partnerségi egyeztetés dokumentumait tartalmazták (2024. augusztusi keltezéssel), azonban a záró szakasz megindításához a záró véleményezési dokumentáció feltöltését kérjük.

Tájékoztatjuk, hogy az R. 62.§ (3) bekezdése értelmében a kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész



17E" 11/22-7/2025



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|                             |               |            |
|-----------------------------|---------------|------------|
| PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL |               |            |
| Érkezett:                   | 2025 MÁRC 11. | Érkeztető: |
| Iktatószám:                 | 11/227-3/2025 | Állam:     |
| Előszám:                    | Melléklet:    | Előadó:    |

6. melléklet

Ügyiratszám: PE/AF/00082-24/2025.

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

Hivatkozási szám: -

E-TÉR megindulás időpontja: 2024.08.02.12.34

E-TÉR azonosító: 20257

Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

dr. Kővári Alexandra polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

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

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Hivatalunk az új beépítésre szánt terület kijelölésére tekintettel – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján – a településrendezési eszköz tervezetét országos főépítész véleményezésre megküldte.

Az Országos Főépítész 2025. február 28-án kelt EPAT/1737-1/2025/TTFO. számú véleménye az alábbi:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2025. február 17-én beérkezett, PE/AF/00082-3/2025. számú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás szabályai alapján elindult, Pécel város településrendezési eszközeinek módosítását az új beépítésre szánt terület kijelölésének tekintetében

**támogatom.**



---

*Indokolás*

Váradí Tibor állami főépítész úr fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Pécel Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változás 0,65 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazza (Má jelű általános mezőgazdasági területből Lk jelű kisvárosias lakóterületbe átsorolásra kerül), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8.§ (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdésének, valamint a (3) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelelően 0,16 hektár nagyságú zöld-, illetve erdőterület kerül kijelölésre. A dokumentáció az új beépítésre szánt terület kijelölés vonatkozásában tartalmazza az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontjában foglaltak szerinti önkormányzati külön döntést is.

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása az új beépítésre szánt terület kijelölésének tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészti hatáskörömben eljárva, az Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdése alapján hoztam meg."

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

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

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

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

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

---



---

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

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

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

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Váradí Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

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





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00082-22/2025.

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása  
egyszerűsített eljárás keretében

Időpont: 2025. február 26.

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

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

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

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

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

**Pécel Város Önkormányzata képviselőjében, Sturm Enikő főépítész:** Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

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

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

|                                                               |                                                            |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály</b>    | iktatószám: BP/0801/00164-2/2025.                          |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)           |
| <b>BFKH Népegészségügyi Főosztály</b>                         | iktatószám: BP/PNEF/00418-3/2025.<br>BP/PNEF/00418-4/2025. |
| <i>Közegészségügyi észrevételt tesz.</i>                      | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)           |
| <b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>                    | iktatószám: DINPI/1413-1/2025.                             |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)           |
| <b>ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály</b>                        | iktatószám: -                                              |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i> |                                                            |
| <b>ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály</b>                          | iktatószám: KÖFÁT/14211-1/2025/VHF.                        |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                    | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)           |
| <b>ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály</b>    | iktatószám: -                                              |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i> |                                                            |



|                                                                                             |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>                                     | iktatószám: 315-125/2025/h.                      |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>                                           | iktatószám: 2285-2/2025/h.                       |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>                                                | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>                                                 | iktatószám: EE/3792-2/2025.                      |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Országos Atomenergia Hivatal</b>                                                         | iktatószám: OAHJSZFO/5-54/2025.                  |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b>                                     | iktatószám: PE/ERDŐ/1933-2/2025.                 |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Földhivatali Főosztály</b>                                                          | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>              | iktatószám: PE/KTHF/09734-2/2025.                |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</b>                                          | iktatószám: -.                                   |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b> | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály</b>                        | iktatószám: 30414/3597-1/2025.ált.               |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály</b>                                                 | iktatószám: PE/UT/00467-2/2025.                  |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>                                        | iktatószám: 36300/397-1/2025.ált.                |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság</b>                                                  | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága</b>                                      | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>Sülysáp Város Önkormányzata</b>                                                          | S/5708-2/2025.                                   |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Budapest Főváros Önkormányzata</b>                                                       | FPH059/605-9/2025.                               |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |
| <b>Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács</b>                                           | iktatószám: -                                    |
| <i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>                               |                                                  |
| <b>Pest Vármegye Önkormányzata</b>                                                          | iktatószám: 302-2/2025.                          |
| <i>Kifogást nem emelt.</i>                                                                  | (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.) |



---

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:** Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen, az alábbi észrevételeket tette:

- A HÉSZ-tervezet 4. melléklet 8. sorával kapcsolatban kérjük, hogy az épületmagasság egységesen kerüljön meghatározásra és nem pedig rendeltetésenként lebontva.
- Az új beépítésre szánt területre tekintettel az Országos Főépítészt megkerestük, azonban véleménye a tárgyalás megkezdéséig nem érkezett meg.  
Tájékoztatjuk, hogy záró szakmai véleményünket az Országos Főépítész támogató véleménye mellett tudjuk majd kiadni.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész





21

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00082- /2025

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítá-  
sa - egyeztető tárgyalás

Időpont: 2025. február 26. 10:30 óra

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

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

| képviselt szervezet                                                        | név és aláírás | elérhetőség        |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Állami Főépítész<br>1052 Budapest, Sas utca 25.<br>1364 Budapest, Pf. 270. | ARADI TIBOR    |                    |
| Pécel Főépítész                                                            | STURN ERIK     | sturn.eri@pecel.hu |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |
|                                                                            |                |                    |

Folytatás a következő oldalon.



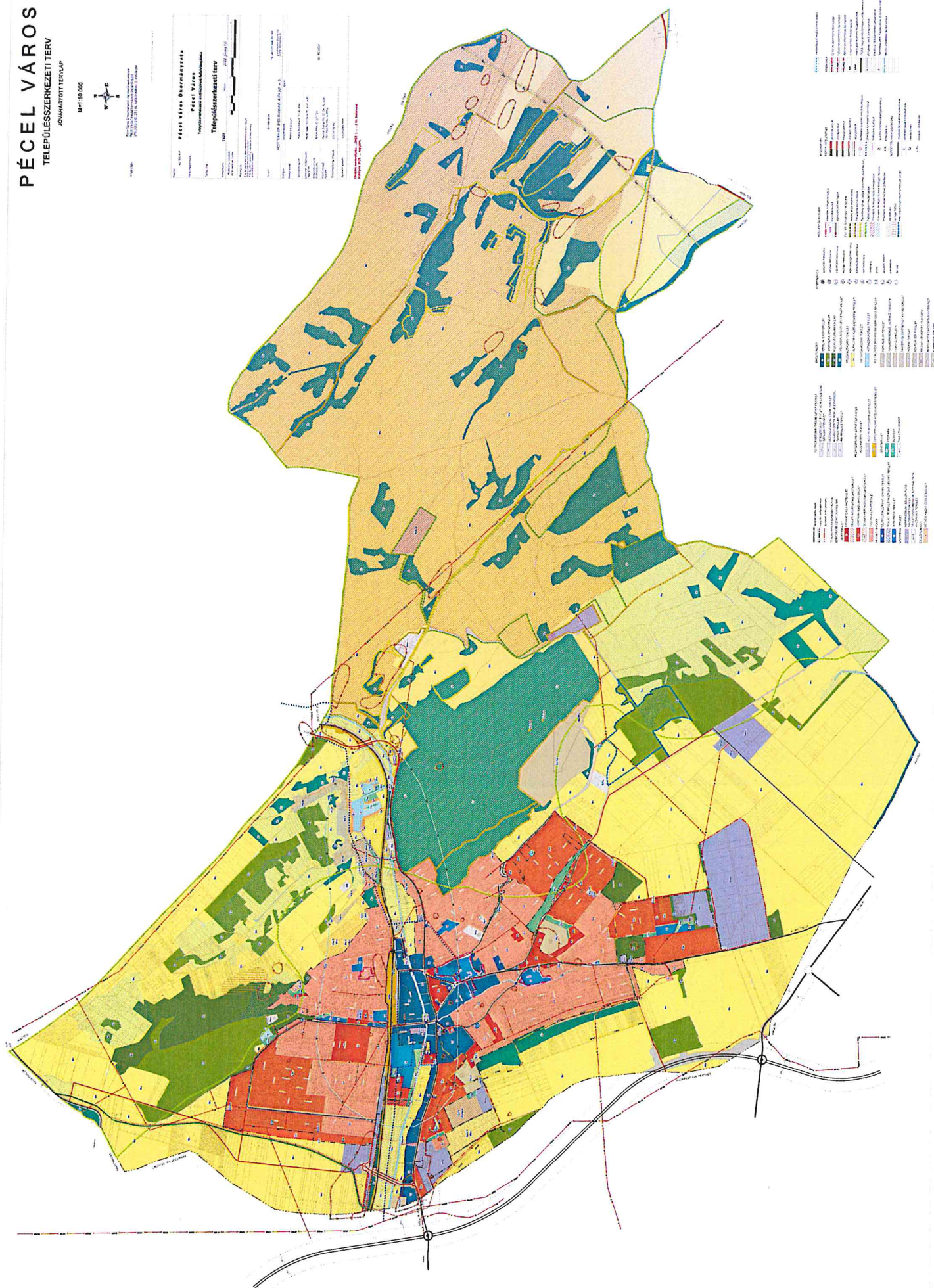
ÖNÁHAGYOTT TERTULÁS

U=1:10 000



Free literature requested by mail: send address to  
 Dept. 3913, Reader Service, Box 40, All  
 (95) 722-1100, 24 hrs. toll-free 1-800-368-6868

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>  <b>Pécsi Vírus-Örsemtudományi Intézet</b><br/> <b>Pécsi Vírus</b><br/>         Vírusmegfigyelési és diagnosztikai laboratórium<br/> <b>Teljesítményszakértői Iroda</b><br/>         7623 Pécs, József Attila u. 12.       </p> | <p>         Kérjük, a laboratóriumunkhoz a vizsgálatok elvégzéséhez a mellékletben megadott adatokat kitölteni és a laboratóriumunkhoz elküldeni.<br/>         A laboratóriumunk részéről a vizsgálatok elvégzéséhez szükséges vizsgálati díjak a mellékletben megadottak.<br/>         A laboratóriumunk részéről a vizsgálatok elvégzéséhez szükséges vizsgálati díjak a mellékletben megadottak.<br/>         A laboratóriumunk részéről a vizsgálatok elvégzéséhez szükséges vizsgálati díjak a mellékletben megadottak.       </p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



7. welk ket

[illegible]



## A .../2025. (... ..) Kt. határozat 2. melléklete

## Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

”

- 2/8. terület: A 1559-1563 hrsz-ú telkek területén: Vt (településközpont vegyes terület) ~0,36 ha → Lk (kisvárosias lakóterület) területfelhasználásba kerül.
- 1/2. terület: 0377/15, 0377/22 és 0377/124-126 hrsz-ú telkek területe: Má (általános mezőgazdasági terület) ~ 0,64 ha → Lk (kisvárosias lakóterület) területfelhasználásba kerül.”

## Az 1.1.3.b. Zöldterületek (Zkp, Zkk) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

”

- 3/1. terület: A 1559 hrsz-ú telek területén: Vt (településközpont vegyes terület) ~0,03 ha → Zkk (közkert zöldterület) területfelhasználásba kerül.”

## Az 1.1.3.c. Erdőterületek (E) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

”

- 4/4. terület: A 1558 hrsz-ú telek: V (vízgazdálkodási terület) ~0,03 ha → Evi (vízgazdálkodási célú erdőterület) területfelhasználásba kerül.
- 4/5. terület: 0377/22 hrsz.-ú telek területén: Má (általános mezőgazdasági terület) ~ 0,09 ha → Ek (közjóléti erdőterület) területfelhasználásba kerül”

## A 2.2.a 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói című fejezet kiegészítése az alábbiak szerint:

- .../2025. (... ..) Kt. határozat: 1/2., 2/8., 3/1., 4/4-5.

| AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT<br>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI |         |                                      |                 |                                          |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Területfelhasználás<br>váltásának<br>típusa                                                              | sorszám | érintett<br>helyrajzi<br>számok      | Terület<br>(ha) | TSZT Területfelhasználás módosítás       |                               |
|                                                                                                          |         |                                      |                 | hatályos                                 | tervezett                     |
| 1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások                                                | 1/2.    | 0377/15,<br>0377/22,<br>0377/124-126 | 0,64            | Má általános<br>mezőgazdasági<br>terület | Lk kisvárosias<br>lakóterület |
| 2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások                                      | 2/8.    | 1559-1563                            | 0,36            | Vt<br>településközpont<br>vegyes terület | Lk kisvárosias<br>lakóterület |
| 3. Beépítésre szánt terület visszaminősítés                                                              | 3/1.    | 1559                                 | 0,03            | Vt<br>településközpont<br>vegyes terület | Zkk közkert<br>zöldterület    |



|                                                                         |      |         |      |                                    |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|------|---------|------|------------------------------------|--------------------------------------|
| e beépítésre nem szánt területté                                        |      |         |      |                                    |                                      |
| 4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások | 4/4. | 1558    | 0,03 | Má általános mezőgazdasági terület | Evi vízgazdálkodási célú erdőterület |
|                                                                         | 4/5. | 0377/22 | 0,09 | Má általános mezőgazdasági terület | Ek közjóléti erdőterület             |

**A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 1., 6., 18., 22., 23. és 24. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a 22/A. sorral:**

|      | TERÜLETFELHASZNÁLÁS                    | 2014. évi<br>TSZT TFH<br>(ha) | 2022. évi<br>TSZT TFH<br>(ha) | 2022. óta<br>történt<br>TSZT TFH<br>változással<br>(ha) |
|------|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1.   | Kisvárosias lakóterület (Lk)           | 32,75                         | 38,73                         | 37,45                                                   |
| 6.   | Településközpont terület (Vt)          | 97,69                         | 51,75                         | 50,93                                                   |
| 18.  | Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)     | 20,57                         | 16,79                         | 16,74                                                   |
| 22.  | Közjóléti erdőterület (Ek)             | 71,25                         | 71,92                         | 71,92                                                   |
| 22/A | Vízgazdálkodási célú erdőterület (Evi) | ---                           | ---                           | 0,03                                                    |
| 23.  | Általános mezőgazdasági területek (Má) | 2623,06                       | 2659,88                       | 2650,36                                                 |
| 24.  | Vízgazdálkodási területek (V)          | 23,59                         | 23,19                         | 23,16                                                   |

**A 4.2. A felülvizsgálatot követő módosítások területrendezési tervvel való összhang igazolása című fejezet az alábbiak szerint módosul:**

**ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA**

**Mezőgazdasági térségnek való megfelelés**

|                                                                                                                                                   |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| - BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek                                                                               | 2530,59 ha                   |
| - A mezőgazdasági térség területének 75 %-a                                                                                                       | 1897,94 ha                   |
| - A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság                                                                                        | 632,64 ha                    |
| - A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága                                          | 2445,6 ha                    |
| - A felülvizsgálatot követő módosításokkal a TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága | 2436,07 ha                   |
| - A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya            | 2436,07/2530,59 =<br>96,26 % |

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!

**Települési térségnek való megfelelés**



|                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek                                                                                                                                                                              | 1016,15 ha |
| - A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. | 20,32 ha   |
| - A TSZT-ben a 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben                                                                                               | 0,1683 ha  |
| - A TSZT-ben a 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben                                                                                               | 1,2631 ha  |
| - 2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos eljárásban” kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021. (XII. 14.) Kt. határozat alapján                                                       | 0,647 ha   |
| - Települési térségben kijelölt új beépítésre szánt terület a 138/2023. (V. 31.) Kt. határozat alapján                                                                                                                                        | 5,37 ha    |
| - Települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt terület a .../2025. (.... ....) Kt. határozat alapján                                                                                                                                | 0,64       |
| - Települési térségen belüli beépítésre szánt terület visszasorolása a .../2025. (.... ....) Kt. határozat alapján                                                                                                                            | 0,03       |
| - Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága                                                                                                                                                                            | 12,2616 ha |

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!

## OTRT ÉS BATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

### **Vízminőség-védelmi terület övezete**

Az 1/2., 2/1-4., 2/8., 3/1., 4/1. és 4/4-5. sorszámú módosítások során a vízminőség-védelmi területen belül területfelhasználás és övezet váltás történik. A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind az azok területére vonatkozó előírásokat, így a módosítási szándékok nem ellentétesek az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal, az összhang továbbra is biztosított.”