

Pécseley Község Polgármestere

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

polgarmester@pecseley.hu

Szám: 201/ 386 - 3/2024.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIREND

A Képviselő-testület 2024. szeptember 30-i rendes ülésére

Tárgy: Pécseley Község településrendezési eszközeinek II. számú módosítása – partnerségi egyeztetés lezárása, záró dokumentáció jóváhagyása

Mellékletek:

1. Záró szakasz véleményezési dokumentáció
2. Lakossági fórumról készült jegyzőkönyv

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécseley Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2024. (II. 20.) képviselő-testületi határozatával Pécseley Község hatályos településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosítását határozta el. A módosítás azért vált szükségessé, mert a 2022. december 21-én elfogadott Helyi Építési Szabályzat gyakorlati alkalmazása egyes rendelkezések pontosítását teszi szükségessé, illetve a lakosság részéről módosítási kérelmek is benyújtásra kerültek.

Pécseley Község hatályos településrendezési eszközei a 157/2022. (XII. 19.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, és a 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terv.

Pécseley község hatályos településrendezési eszközei az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a 314/2012.R. 2021. július 15-én hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (a továbbiakban OTÉK2021) 2021. július 15-én hatályos előírásainak alkalmazásával történhet. A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek majd kiegészítésre.

A TRE módosítás egyeztetését az Önkormányzat nem a 419/2021. (VII. 15.) Kormány r. 78/D. §. szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével, hanem az E-TÉR felületén kívánja lebonyolítani.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrészre készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés (a továbbiakban: TSKV) készítése szükséges-e. A környezeti vizsgálat lefolytatása és Települési környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez az Önkormányzat megkereste az SKVr. szerinti környezet védelméért felelős szervezetet. **A megkeresett környezet védelméért felelős szervek környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését jelen módosítás kapcsán nem tartották szükségesnek.**

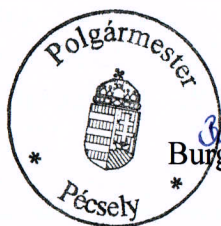
Az önkormányzat ennek alapján egyetértve a környezet védelméért felelős szervek véleményével, jelen TRE módosítás kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, ezért települési környezeti értékelés elkészítésére nem került sor.

Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (VII. 14.) önkormányzati rendeletében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltakkal összhangban sor került a partnerek megkeresésére.

A Tájékoztatási tervdokumentáció 2024. június 20-ától július 14-éig megtekinthető volt a település honlapján, illetve papíralapon a polgármesteri hivatal épületében, továbbá lakossági fórum keretében előszóban is ismertetésre került 2024. július 4-én, ahol a megjelentek kérdéseket tehettek fel, amelyeket a települési főépítész megválaszolt. Az eseményről hangfelvétel és jegyzőkönyv készült *(utóbbi az előterjesztés melléklete)*. **A partnerségi egyeztetés során kritikai észrevétel, módosítási javaslat nem érkezett a tervezett TRE módosításra vonatkozóan.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és az előterjesztés melléklete szerinti záró szakasz véleményezési dokumentációja alapján döntsön a partnerségi egyeztetés lezárásáról, a véleményezési szakasz lezárásáról és arról, hogy ezen TRE módosítás kapcsán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés nem készül.

Pécsely, 2024. szeptember 25.



Burgyánné Czibik Éva
Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2024. (IX. 30.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Képviselő-testülete megtárgyalta a „Pécsely Község településrendezési eszközeinek II. számú módosítása – partnerségi egyeztetés lezárása, záró dokumentáció jóváhagyása” című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **az állami főépítésznek megküldendő Záró szakasz véleményezési tervdokumentáció tartalmát jóváhagyja.**

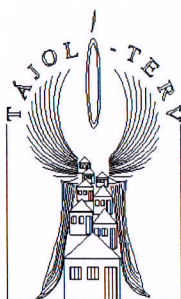
2./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat lefolytatása és Települési környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez megkereste az SKVr. szerinti környezetvédelméért felelős szerveket, amelyek a környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését jelen módosítás kapcsán nem tartották szükségesnek, ennek alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy a jelen TRE módosítás kapcsán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti **Települési környezeti értékelés nem készült.**

3./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, figyelemmel arra, hogy a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (VII. 14.) önkormányzati rendelet szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerek részéről vélemények, észrevételek, kifogások és javaslatok nem érkeztek a jelen TRE módosítással kapcsolatban, ezért **a partnerségi egyeztetést és az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát lezárja.**

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés lezárásáról hozott döntését követően az egyszerűsített eljárás előírásai szerinti tárgyalás összehívását kezdeményezze a Veszprém Vármegyei Állami Főépítésznél.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: azonnal



TAJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

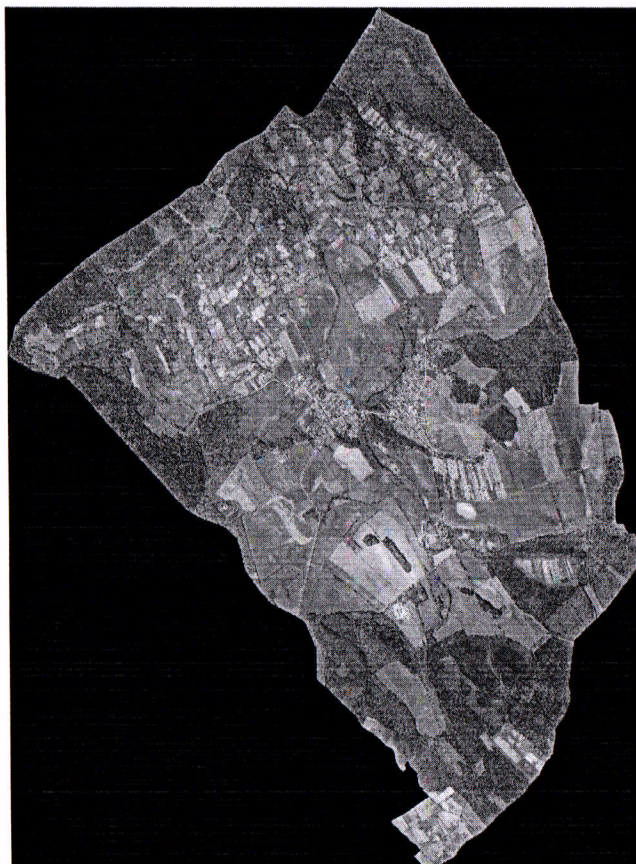
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

PÉCSELY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**4/2024. (II.14.) és 10/2024. (II.20.) képviselő-testületi
határozatok szerinti területekre vonatkozóan**

ZÁRÓ SZAKASZ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ (egyszerűsített eljárás)



2024. szeptember

FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés a Pécsely Község Önkormányzata hivatali helyiségében 2024. július 4-én 17-órai kezdettel megtartott - Pécsely településrendezési eszközei módosításának partnerségi véleményezésével kapcsolatos - lakossági fórumon készült hangfelvétel leirata.

Madarasi-Papp Rita főépítész: A helyi szabályozási terv módosítására azért van szükség - a képviselőtestület azért döntött így -, mert annak gyakorlati alkalmazása egyes rendelkezések pontosítását teszi szükségessé, másfelől legalább egy ponton felsőbbrendű jogszabályok megváltozását kell átvezetnünk, illetve volt bent néhány lakossági kérelem.

Lakossági kérelmekkel kezdünk.

- 1.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** Az első módosítás az **Arias borászat** Meggyhegyi területét érinti, ahol már ki van alakítva egy különleges borászati övezet, itt van az egész borászat központja. De egyre több a szőlő, amit fel kell dolgozni, helyszűke miatt kell bővülniük, hogy a szőlőt fel tudják dolgozni, és a Képviselő-testület helyt adott a kérelemnek, hogy növelje a beépítési százalékot. Egyrészt azért, mert a szőlő és borkultúrát igen magas szinten művelik, másrészt pedig településképi szempontból annyira eldugott helyen van, hogy sehonnan nem látszik, a domborzat és az erdő veszi körül. 3-ról 5%-ra kéri növelni a beépíthetőséget, 0-ról 3%-ra a terepszint alatti beépítést. A Nemzeti Park szigorúan vizsgálja ezt a kérdést és igazolniuk kell beépítési tervvel. Még az tartozik ehhez a kérelemhez, hogy egy telek az övék, de nem került bele ebbe a különleges övezetbe.
- 2.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A második módosítás szintén a Meggyhegyet érinti, a Meggyhegy maradék részét érinti. Ez Mk-3 övezetben van, ami olyan kertes mezőgazdasági övezet, amely nem enged semmilyen építést, azért, mert olyan területek tartoznak ide, amik ökológiai magterület részei. Ökológiai magterületre nem lehet építeni országosan, viszont ez a rész az előző módosítási folyamat során kikerült a magterületből, így már nincs akadálya építést engedő övezetbe átsorolni. Ami indokolt, mert állnak rajta pincék, a valóságban ez egy szőlőhegy.
- 3.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A következő módosítás, a helyi építési szabályzatban van egy mondat, amit kiveszünk, mert ellentétben áll egy másik paragrafussal: „Magyar-Pécsely településrészen a HÉSZ hatályos előírásai szerint a már kialakult telkek abban az esetben oszthatók meg az utcára merőleges módon, ha a kialakult telkeken már áll lakóépület és az oldalhatáron minimum 4 méter biztosítható.” De van egy másik paragrafus, ami pedig a telekszélességet 20 méterben minimanizálja, tehát 20 méternél keskenyebb telkek nem alakíthatóak ki, tehát, ha ezt úgy értelmezem, hogy mind a kettőnek teljesülnie kell, akkor ez igazából fölösleges, de ha úgy értelmezem, hogy ez egy kibúvó a 20 méteres minimum alól, akkor ezt nem szeretném, mert ez nem cél, hogy aprózódjanak a telkek, mert a védett telekstruktúra sérül, az utcakép ritmusa besűrűsödik és ez településképi szempontból nem kívánatos. Tehát ezt a mondatot kivesszük és marad a 20 méteres szabály.
- 4.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A következő módosítás a különálló, földdel borított pincét érinti a kertes mezőgazdasági területeken az Mk-1-es és Mk-2-es területeken. Eddig a HÉSZ nem engedett különálló földdel borított pincét. Ez egy dilemma, mert valóban Pécselyen ennek nincs hagyománya, mert itt többnyire préházás pincék vannak, a Balaton-felvidék más településein vannak ilyen földdel borított kis pincék,

földel borított kis dombocskák, aminek csak egyetlenegy homlokzata van, és rajta egy pinceajtó. Szerintem ez településképi szempontból egy szelíd épülettípus, de az tény, hogy az épített elemek száma ettől megnövekszik. Viszont, úgy ítélte meg a testület, hogy - ketten is kérték, lakossági kérelem is vonatkozik rá – nagyon sok olyan konkrét egyedi eset is van, ami eléggé ellehetetleníti a gazdálkodást, hogy nem lehet földi pincét építeni, ami mégis csak a borászathoz, a mezőgazdasági termeléshez hozzátartozik. Végül is a testület úgy döntött, hogy támogatja ezt a kérelmet.

Simon Katalin pécselyi lakos: Szeretném kérdezni, hogy a felhasználási módja mennyire szigorúan behatárolt.

Madarasi-Papp Rita főépítész: Igen, ez egy nagyon jó kérdés. Ugye, ha megengednék a földi pince építését, ez megengedné azt a kibúvót, hogy ezen túl építhetnének félig földbe ástott nyaralókat gyönyörű panorámával. Ennek úgy gondoltuk elejét venni, hogy a településképi rendeletben viszont, aminek szintén zajlik a módosítása (egy településképi rendelettervezet már előállt), abban lesz egy olyan előírás, hogy a földi pince csak raktározásra szolgál, és ennek megfelelően helyiségenként, csak 0,2 m² üvegezett nyílás lehet rajta, és ez azt jelenti, hogy nyaralás céljára már nem tudják használni.

Simon Katalin pécselyi lakos: Ehhez kapcsolódóan kérdezném, hogy a m² alapterület marad, a pincéket illetően?

Madarasi-Papp Rita főépítész: A terepszint alatti beépítés meg van határozva a helyi építési szabályzatban, ehhez nem nyúlunk hozzá, ez marad egyelőre. A százalékokon nem akarunk változtatni, mert ez most csak egy egyszerűsített eljárás, és 2027-ig létre kell hozni az új típusú településrendezési terveket, mert az egésznek az országos jogszabályi környezete megváltozott – másként is nevezik a település terveket. Tehát új tervek kell, hogy készüljenek. Nemrég készültünk el vele, de a módosítás közben jött ez az országos utasítás, hogy új terveket kell készíteni 2027-ig, új szempontok szerint, új rendszerben. Akkor viszont szeretnénk teljesen felülvizsgálni a beépítési százalékokat, a maximális épület méreteket, a minimális beépíthető telekméretet, az építmény magasságot stb.

Simon Katalin pécselyi lakos: A telekmérethez van kötve, hogy milyen lehet egy földdel borított pince nagysága, m²-re.

Madarasi-Papp Rita főépítész: Igen, 3 %, de az épülethez kapcsolódó pincével együtt az összes terepszint alatti rész lehet 3 %.

- 5.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A következő módosítás: Ez egy különleges rekreációs övezet a hideghegyen. Tőgyi Balázs tulajdonos a kérelmező. Legutóbb bekerült egy olyan előírás erre az övezetre vonatkozóan, hogy a telekhatárokhoz 15 méternél közelebb nem állhat épület, és ez őket eléggé ellehetetleníti, ők gazdálkodnak, és ezzel annyira szűk helyet határoz meg a telkükön, hogy csak oda lehet építeni, ez a gazdálkodás logikájának eléggé ellentmond, ezért kérték, hogy ez ne 15 méter legyen, hanem 5 méter. Egyébként itt keresztülmegy a telkükön a magterület, és a Nemzeti Park azt kérte, hogy a magterületet ne közelítse meg az épület 10 méternél jobban, tehát ez részben fog tudni teljesülni.
- 6.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A következő módosítás: Érkezett egy kérelem a Kis-pécselyi hegyen – déli peremén a településnek - több ingatlantulajdonostól is, hogy ez a terület első osztályú szőlőkataszteri terület, de ez nem nagyon alkalmas bortermesztésre, mert ez egy hidegzug, és ők inkább más növényeket szeretnének

termeszteni, és nekifutottak ennek az iszonyúan bonyolult, bürokratikus folyamatnak, hogy az első osztályú szőlőterületet másodosztályúvá minősítsék át, ami azt jelenti, hogy az építéshez nem szükséges a 80 % szőlőt telepíteni, hanem csak a művelés tényét kell igazolni. Igazából én úgy értelmezem itt a vonatkozó jogszabályokat, hogy ezt itt nem lehet átminősíteni, de a tervező azt állítja, hogy erre már volt példa. Mi úgy döntöttünk, hogy ebből a vitából kivonulunk, a helyi építési szabályzatban az övezethatárok igazodtak a szőlőkataszteri területekhez, tehát más övezetbe tartozik az első osztályú szőlőkataszter és más övezetbe a másodosztályú. Az övezetre van előírva a 80%-os szőlővel való beültetethez. Attól, hogy ő végigjárja és kivonatja a saját területét a szőlőkataszteri területből, attól még a helyi építési szabályzat nem engedi, mert a helyi építési szabályzatban még benne van a 80 %-os telepítési kötelezettség. És úgy döntött a testület, hogy főleg azon a területen, ahol az erre hivatott állami szerv is megállapította, hogy nem alkalmas a szőlőtermesztésre, mi nem akarunk ennek az útjába állni. Ha a jövőben valaki át akarja minősíteni a szőlőterületét elsőből másodosztályúvá, akkor ne kelljen mindig a helyi építési szabályzatot hozzá módosítani, ezért most úgy módosítjuk a helyi építési szabályzatot, hogy akkor kell a szőlőt igazolni, ha első osztályú szőlőkataszteri terület. Tehát innentől kezdve, aki kivonatja, az onnantól kezdve nem kell, hogy igazolja a szőlőt.

7.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A következő módosítás: Molnár Ferenc - Carbon Composites Kft. - a birtokában álló általános mezőgazdasági területre szeretne - ott van egy pincerom, aminek a pince része még áll, és maga a présház egy rom – egy kápolnát csinálni. Ez egy eléggé kitett helyen van, gyönyörű szép környezetben, ez egy igazán szép dísz lehetne a településnek. Azt kérte, hogy legyen egy különleges övezet, ami megengedné ezt a kápolna építést. Bővíteni nem szeretné, csak felfelé. Ezért kérte az épületmagasságot 6 méterben meghatározni, illetve a szakrális rendeltetés megengedését és a beépítés lehetőségét. Ez az épület egy legfeljebb 6 méter magas és legfeljebb 50 m²-es alapterületű - egy aránylag kicsi - épület lenne.

8.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A következő módosítás: Itt kezdődnek a hibajavítások. Megkérdezem, hogy az elírások javításait is elmondjam-e?

Simon Katalin pécselyi lakos: Csak aminek jelentősége van.

Madarasi-Papp Rita főépítész: Volt egy olyan előírás, hogy a már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő-, oldal- és hátsó kert méretének egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni. Az oldalkert esetében ez nem értelmes, mert általában az előkerteknek kell egyformának lenni ahhoz, hogy a házak szép egyforma sorban legyenek, de a telkek kisebbek-nagyobbak, az, hogy mekkora oldalkert van, azt nem érdemes egységesíteni. Itt az oldal- és hátsókertet kihúztuk.

Volt egy előírás, hogy az utcai homlokzatmagasságnak jobbra-balra 5-5 szomszédot figyelembe véve, összesen 10 háznak az utcai homlokzatmagasságát kell átlagolni, az a maximum, amit érvényesíteni lehet. Ennek így nincs értelme, mert a tervezőre nem lehet azt a feladatot róni, hogy mérjen fel tíz homlokzatot. Meg kell határozni az utcára jellemző épületmagasságot, és az legyen a maximum. Ezt úgy gondoltuk a tervezővel, hogy legyen az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság, amit nem léphetne át az utcai homlokzatmagasság. A megengedett épületmagasság az egy átlagérték, az összes homlokzatnak az átlaga, és kialakulhat az, hogy hátul az épület pl. annyira alacsony, hogy elől lehetne akár két szintes, és hogy ez ne legyen, hanem ha az előírt épületmagasság pl. 4,5 méter, akkor az utcai homlokzatmagasság sem lehet nagyobb.

Nagyon sokan panaszkodnak, hogy nem lehet kerítést építeni mezőgazdasági területen, viszont leeszik a szőlőt a szarvasok. A Nemzeti Park a kerítés ellen van, úgyhogy ez nem

valószínű, hogy sikerül, de szeretnénk, hogy legalább egy vadhálót lehessen. Épített lábazatos kerítést, tömör falú kőkerítést nem, de legalább egy áttetsző vadhálót lehessen építeni, ami elterjedt. Hosszú távon az lenne jó, ha a Nemzeti Parkkal egyeztetve dűlőket lehetne körbekeríteni, nem pedig telkeket. A személyes egyeztetésen még nem vagyunk túl.

Simon Katalin pécselyi lakos: Esetleg szeretném javasolni, hogy egy-egy nagyobb telek közbe vadátjárókat kellene beiktatni. Ne szűnjön meg a vadállatoknak a közlekedése. És nagyon pártolom, hogy a dűlők legyenek nyilvánosan járhatóak, mert nem lehet a régi utakon elmenni, mert kerítések vannak. De, ugyanakkor a termelés miatt nagyon jó lenne a gyümölcsfa vadháló, de a vadak közlekedését is valamilyen módon segíteni kell.

Madarasi-Papp Rita főépítész: Igen, akkor felmerül a kérdés, hogy kinek a tulajdona a vadátjáró. Erre a problémára kell valami megoldást találni a Nemzeti Parkkal közösen.

9.) **Madarasi-Papp Rita főépítész:** A kilencedik módosítás: Itt felsőbbrendű jogszabály változott, nagyon sok embernek fájdalmas, mert egyik napról a másikra a védett természeti területeken megtiltották az általános mezőgazdasági övezetbe tartozó területeken az építést. Egyáltalán semmit nem lehet építeni. Eddig úgy volt, hogy művelési ághoz volt kötve. Pl. szántó területen más százalékokat lehetett érvényesíteni, mint rét vagy kaszáló stb. művelési ágban. Ezt már most minden építésügyi eljárásban alkalmazni kell.

Még egy változtatás: a kertes mezőgazdasági területen Mk-1-ben 3,5 méter volt az épület magasság. Ezt igazából én javasoltam, hogy 4 méter legyen. A 3,5 méteres magasságnál már nem fér bele egy normális belmagasság.

Simon Katalin pécselyi lakos: Ez továbbra is az átlag.

Madarasi-Papp Rita főépítész: Igen, de amit előírtunk a pécselyi belterületi utcán, hogy nem lehet a homlokzatmagasság nagyobb, mint az épületmagasság, az ott kell és helytálló, de a hegyen nincsenek utcasorok, hanem szétszórt épületek vannak, másrészt meg Pécselyen a kétszintes pince tipikus.

Jánosi Máté pécselyi lakos: Van a hegyen egy Mk-1-es besorolású, és az egymás melletti 2 telek itt külön besorolásban van. Annak idején az előző főépítész azt ígérte, hogy ezt rendbe lehet tenni. Ahhoz, hogy ezek a telkek összevonásra kerülhessenek, az átsorolásukat hogyan lehet kérni?

Madarasi-Papp Rita főépítész: Ha a két telek között övezethatár van, akkor sajnos csak HÉSZ módosítással lehet. Ebben a körben nem lehet, mert ez most egy egyszerűsített eljárás.



Madarasi-Papp Rita
főépítész