



P é c s e l y K ö z s é g Ö n k o r m á n y z a t a

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

hivatal@pecsely.hu

Szám: 201/ 142 – 3 /2025.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. március 27-i ülésére

Tárgy: Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII.21.) önkormányzati rendelete módosításáról

Mellékletek: 1. melléklet: TRE egyeztetéssel kapcsolatos szakhatósági, államigazgatási vélemények
2. melléklet: 2024. december 10-i állami főépítési egyeztetés jegyzőkönyve
3. melléklet: Állami főépítész záró szakmai véleménye
4. melléklet: HÉSZ módosító rendelet tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 175/2022. (XII. 19.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadta a település új Településszerkezeti Tervét, valamint a 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel megalkotta az új Helyi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ). Az azóta eltelt időben azonban a jogszabály gyakorlati alkalmazása belső ellentmondásokat hozott a felszínre, illetve a lakosság részéről módosítási kérelmek kerültek benyújtásra, ezért a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) módosítása vált szükségessé. A Képviselő-testület 10/2024. (II. 20.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

Pécsely 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 munkarészeit csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre.

A TRE módosítás egyeztetését az Önkormányzat az E-TÉR felületén bonyolította le. Az egyeztetéssel kapcsolatban beérkezett államigazgatási, szakhatósági véleményeket az előterjesztés **1. melléklete** tartalmazza.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrésze 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 szerveket. 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 tartották 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 településstervek 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 az önkormányzati 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. A partnerségi egyeztetés során kritikai észrevétel, módosítási javaslat nem érkezett a tervezett TRE módosításra vonatkozóan.

Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2024. (IX. 30.) számú képviselő-testületi határozatában:

- az állami főépítésznek megküldendő záródokumentáció tartalmát jóváhagyta,
- rögzítette, hogy a környezetvédelemért felelős szervek véleményére támaszkodva környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, és települési környezeti értékelés nem készül,
- a partnerségi egyeztetést és az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát lezárta,
- felhatalmazta a polgármestert az egyszerűsített eljárás előírásai szerinti egyeztető tárgyalás kezdeményezésére a Veszprém Vármegyei Állami Főépítésznél.

Az állami főépítési egyeztető tárgyalás 2024. december 10-én lezajlott. A jegyzőkönyv az előterjesztés **2. melléklete**.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály VE/30/10144-2/2024. ügyiratszámú véleményében, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság képviselői pedig a tárgyaláson előszóban pontosításokat, kisebb módosításokat kértek, melyek a rendelet-tervezetben és rajzi mellékletében átvezetésre kerültek.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2025. február 10-én megküldte záró szakmai véleményét, mely egyetértő volt. (előterjesztés **3. melléklet**)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján előterjesztést vitassa meg, és döntsön Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendeletének és külterületi szabályozási tervének az előterjesztés **4. melléklete** szerinti módosításáról.

Pécsely, 2025. február 11.



Burgyánné Czibik Éva
Burgyánné Czibik Éva
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025.(.....) önkormányzati rendelete

Pécsely Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendeletének módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi hatás:

Pécsely község hatályos településrendezési eszközei az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 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 megtörtént. A rendezési terv módosításának a véleményezésre bocsátott tervezete az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel is egyeztetve lett.

Gazdasági hatás:

Közvetlen gazdasági hatása nincs.

Költségvetési hatás:

Költségvetési hatása nincs.

Környezeti, egészségügyi hatás:

A rendelet megalkotása közvetlen környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A feladat adminisztratív többletterheléssel nem jár.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2024. (II. 20.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel megalkotott új Helyi Építési Szabályzat elfogadása óta eltelt időszakban ugyanis a rendelet gyakorlati alkalmazása belső ellentmondásokat hozott a felszínre, illetve a lakosság részéről is módosítási kérelmek kerültek benyújtásra, ezért a településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé. A rendelet megalkotása a fenti testületi döntés végrehajtásához kapcsolódik a szükséges eljárási jogszabályok figyelembe vételével. A feladatra vonatkozóan a rendelet megalkotásának elmaradása önmagában törvényességi felügyeleti eljárást nem von maga után, a rendelet elfogadásának törvényességi feltételei a szükséges egyeztetések lebonyolításával és az eljárási szabályok megtartásával teljesültek.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

**Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete
módosításáról**

[1] Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészeti, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[2] Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban, a 62. §-ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat Vármegyei Főépítész, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképförnyésítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 21. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„21. Földdel borított pince: földdel borított, mezőgazdasági műveléssel kapcsolatos eszközök és termények tárolására szolgáló, üvegezett nyílás nélküli építmény, amelynek legfeljebb egy homlokzata van, és az a lejtő irányába néz.”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Fő utca északi oldalán a telkek utcára merőlegesen megoszthatók akkor is, ha mindkét oldalhatárukon áll lakóház, és a kialakuló telkeken az előírt oldalkert biztosítható. Ebben az esetben az előírt minimális kialakítható telekszélességtől el lehet tekinteni.”

3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A talaj, a talajvíz, a felszíni- és felszín alatti vizek, valamint a vízbázisok védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, a szikkasztás még átmenetileg sem alkalmazható.”

4. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 22. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízz szállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kapubehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként kizárólag egy kocsi behajtó létesíthető, a vízz szállítás akadálymentes legyen.”

5. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Új beépítésű területeken - egyéb szabályozás hiányában - az előkert mélysége 5 m.”

6. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Épületek elhelyezése: már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és hátsó kert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni.”

7. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 32. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.”

8. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közigazgatási területen amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t. 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 33. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, mezőgazdálkodási, illetve természetvédelmi célból, kizárólag szabadsövényként vagy villanypásztor kialakításával létesíthető. Mezőgazdasági területen kerítés kizárólag a mezőgazdasági kultúra körül létesíthető.”

9. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési telkek közúti vagy magánúti kapcsolatát a következők szerint kell biztosítani:

- a) az építési övezetek telkein - a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével - a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi telekhatáron telkenként vagy 30 méter telekhosszonként egy darab, legfeljebb 4,0 méter szélességű, gazdasági terület és vegyes terület építési övezeteiben legfeljebb 6,0 m szélességű kapubehajtó létesíthető, kivéve a nyíltárkos vízelvezetőhálózat feletti kapubehajtókat. A nyíltárkos vízelvezetőhálózat feletti kapubehajtók a 22. § (7) bekezdése előírásai szerint alakíthatók ki.
- b) a kapubehajtók számának meghatározásánál saroktelek esetén csak az egyik oldali telekhatár hossza vehető figyelembe, azonban a behajtó bármelyik telekhatáron elhelyezhető.”

10. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 56. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Mezőgazdasági területek övezeteiben kizárólag földdel borított és zárt víztározó létesíthető.”

11. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 57. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„57. §

(1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

- a) borvidéki általános mezőgazdasági övezet I. (Má-1 jelű övezet): az övezetbe a kertes mezőgazdasági területen kívüli borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. osztályba tartozó területek tartoznak.
- b) **borvidéken kívüli általános mezőgazdasági övezet (Má-2 jelű övezet):** az övezetbe az Má-1 övezeten kívüli külterületi általános mezőgazdasági területek tartoznak.

- c) **tájgazdálkodási általános mezőgazdasági övezet (Má-3 jelű övezet):** az övezetbe azon általános mezőgazdasági területek tartoznak, amely az ökológiai hálózat megterület övezetébe tartoznak.
- d) **borvidéki általános mezőgazdasági övezet II. (Má-4 jelű övezet):** az övezetbe azon borvidéki általános mezőgazdasági területek tartoznak, ahol borturisztikai építmények is elhelyezhetők.
- e) **belterületi kertek mezőgazdasági övezet (Má-5 jelű övezet)**

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben új épület nem helyezhető el. Az általános mezőgazdasági terület Má-1, Má-2, Má-3, Má-4 jelű övezeteiben a már jogszerűen beépült telkeken a már meglévő épületek a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő rendeltetéssel megtarthatók, a településképvédelmi rendeletben a tájba illő és a helyi építési hagyományoknak megfelelő módon felújíthatók.

(3) **Kb-Káp/1** jelű különleges beépítésre nem szánt kápolna területen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) szakrális,
- b) szakrális rendeltetésű épületen belül családi kriptá.

(4) A Kb-Káp/1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2 700 m²
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %, de az átépített épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2 %
 - e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - f) Épület legmagasabb pontja: legfeljebb 8,0 m.
- (3) Kb-Káp/1 jelű övezetben egy telken egy épület helyezhető el.

(5) **Kb-Káp/1** jelű különleges beépítésre nem szánt kápolna területen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) szakrális,
- b) szakrális rendeltetésű épületen belül családi kriptá.

(6) A Kb-Káp/1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2 700 m²
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %, de az átépített épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2 %
 - e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - f) Épület legmagasabb pontja: legfeljebb 8,0 m.
- (3) Kb-Káp/1 jelű övezetben egy telken egy épület helyezhető el.”

12. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 63. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E § alkalmazásában a zártkerti művelés alól kivont területek kertes mezőgazdasági területeknek minősülnek, épületek, egyéb építmények a szabályozási terven jelölt övezet előírásai szerint helyezhetők el.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 63. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető rendeltetések, építmények:)

„b) szakrális műtárgy”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 63. § (6)–(8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) önálló lakóépület, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer,
- b) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, tájgazdálkodási célú víztározó,
- c) állattartó épület
- d) szálláshely.

(7) Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az (5) bekezdés szerinti épületek és egyéb építmények az I. minőségi osztályú borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó telkeken legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, az I. minőségi osztályú borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó telkeken mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken helyezhetők el. I. minőségi osztályú borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, mezőgazdaságilag művelt teleknek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A szőlőterületek borszőlő termőhelyi kataszter I. minőségi osztályba, illetve II. minőségi osztályba tartozásáról a hegybíró ad adatszolgáltatást.

(8) Az Mk-1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3 000 m²
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 3 000 m²
- c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: 14 m
- d) Beépítési mód: szabadonálló
- e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség: 3%, de legfeljebb 100 m²
- f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke: 3%, de legfeljebb 100 m²
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- h) Lejtő felőli homlokzat magasság: 6,5 m”

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 63. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Mk-1 és Mk-2 jelű övezetekben egy telken legfeljebb egy (5) bekezdés szerinti gazdasági épület és egy különálló földdel borított pince, valamint egy szakrális műtárgy helyezhető el.”

13. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 65. § (2) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján a következő övezetekre tagolódnak:)

„e) Kápolna területe **Kb-Káp**”

14. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 66. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Sportterület övezetekben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
- b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
- c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
- d) a terület fenntartásához szükséges épület,
- e) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.”

15. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 67. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Szabályozási terven **Kb-Rek** jellel jelölt rekreációs terület övezetekben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) a pihenés,
- b) testedzés, sportolás,
- c) játék,
- d) ismeretterjesztést,
- e) idegenforgalmi,
- f) vendéglátás
- g) szállás
- h) a fenntartást szolgáló.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 67. § (6) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Kb-Rek/3** jelű övezet előírásai:)

- „h) A telken belül épület
 - ha) közterület felőli telekhatártól 5 m távolságon túl, és Natura 2000 terület határától 10 m távolságon túl
 - hb) a telek többi telekhatárától 5m távolságon túl, kivéve a Natura 2000 területtel határos telekhatárokat, ahol 10 m távolságon túl helyezhető el.”

16. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 68. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) **Kb-Bmü/1** jelű különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen új épület nem helyezhető el. Meglévő épületek átépítése, bővítése a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) szőlőtermesztéshez kapcsolódó,
- b) borászati célú,
- c) borturizmust szolgáló.

(2) **Kb-Bmü/1** jelű különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen nem helyezhető el:

- a) lakórendeltetés,
- b) csarnoképület.

(3) A Kb-Bmü/1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 5 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
- e) Épületek kizárólag az SZT-2 jelű, Szabályozási terv II. (külterület) tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m.”

17. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 69. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Szabályozási terven **Kb-V** jellel jelölt, Zádor-vár övezetben építési és egyéb átalakítási, felújítási munkák végzése kizárólag a rekonstrukció megvalósítása érdekében a történelmi örökség figyelembe vételével történhet.”

18. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„56. Kápolna területre (Kb-Káp) vonatkozó előírások

69/A. §

(1) **Kb-Káp/1** jelű különleges beépítésre nem szánt kápolna területen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) szakrális,
- b) szakrális rendeltetésű épületen belül családi kriptá.

(2) A Kb-Káp/1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2 700 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %, de az átépített épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- f) Épület legmagasabb pontja: legfeljebb 8,0 m.

(3) Kb-Káp/1 jelű övezetben egy telken egy épület helyezhető el.”

19. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

20. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 58–62. §-a.

21. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve: Pécsely, 2025. március ...

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Végső előterjesztői indokolás

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2024. (II. 20.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel megalkotott új Helyi Építési Szabályzat elfogadása óta eltelt időszakban ugyanis a rendelet gyakorlati alkalmazása belső ellentmondásokat hozott a felszínre, illetve a lakosság részéről is módosítási kérelmek kerültek benyújtásra, ezért a településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé. A rendelet megalkotása a fenti testületi döntés végrehajtásához kapcsolódik a szükséges eljárási jogszabályok figyelembe vételével.

Pécsely község hatályos településrendezési eszközei az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 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 megtörtént. A rendezési terv módosításának a véleményezésre bocsátott tervezete az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel is egyeztetve lett.

A VVmKH Állami Főépítész a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos dokumentációt áttekintve megadta VE/05/275-3/2025. ügyiratszámú egyetértő záró szakmai véleményét, így a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

