

Pécsely Község Polgármestere
8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a. Tel/fax:87/445-017.

Iktatási Szám: 201/87-5/2025

**Tárgy: Pécsely településrendezési eszközei
módosításának partnerségi véleményezése**

HIRDETMÉNY

Kedves Ingatlantulajdonosok!

Pécsely településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosítása tárgyában

LAKOSSÁGI FÓRUM

kerül megrendezésre **2025. június 16-án 17:00 órai kezdettel** a Kultúrházban, **Pécsely, Templom u. 7. szám** alatt.

A fórumon Madarasi-Papp Rita főépítész ismerteti a tervezett módosításokat. Az eljárást indító előterjesztés a módosítások felsorolásával megtalálható a www.pecsely.hu honlapon, illetve megtekinthető a hivatalban, ügyfélfogadási időben. **Észrevételeiket megtehetik szóban a fórumon, vagy írásban a foepiteszpecsely@gmail.com email címre megküldve 2025. június 26-áig.** Kifogást emelő véleményüket, kérjük, indokolják.

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. május 27-én településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosítását határozta el. A tervezett módosítások részben lakossági kérelmekben megfogalmazódó igényeket elégítenek ki, részben a megnövekedett számú szőlőhegyi építkezések ésszerű korlátok közé szorítását szolgálják.

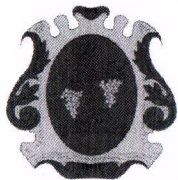
A most megrendezésre kerülő lakossági fórum célja egyrészt az általános tájékoztatás a most induló tervezéssel kapcsolatban, másrészt kiemelten az 1410, 1420, 1419, 1412/1, 1412/3-5, 1412/7-10, 1411/2 helyrajzi számú Nyáló-hegyi telekcsoporthoz északi útkapcsolatának kialakítására szeretnénk az érintett telkek tulajdonosaival megoldást találni, ezért ezen telkek tulajdonosainak, valamint a kérdéssel szintén érintett 1409/1 helyrajzi számú telek tulajdonosának részvételére feltétlenül számítunk.

Másodsorban érintett a tervezett útszabályozásban a Nyáló-hegyi pincesor egész nyugati része, vagyis az 1421/1, 1422/2-3, 1423/1, 1424/1, 1426/5-7, 1429, 1430, 1432/1, 1432/3-5, 1434/1-2, 1435/1 helyrajzi számok, ezen telkek tulajdonosait is várjuk szeretettel.

Pécsely, 2025. június 6.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester





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

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/ 97 – 5/2025.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 11. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. május 27-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

Melléklet: Főépítési feljegyzés




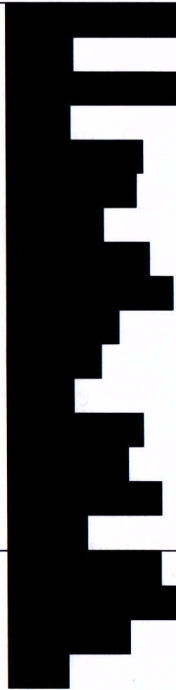
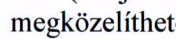




Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt hónapokban több lakossági kérelem érkezett a helyi építési szabályzat melléklete, a külterületi szabályozási tervlap módosítása iránt, jellemzően önkormányzati utakkal kapcsolatban. Ezért javasoljuk Pécseley Község településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) ismételt módosítását.

Részben szintén lakossági visszajelzésekre alapozva, reagálva a szőlőhegyek beépítésének fokozódására és az ezzel kapcsolatos lakossági aggodalmakra, a Pécseleyi medence hagyományos és kiemelkedően értékes tájkarakterének megőrzése érdekében javasoljuk a tervezett módosítás keretében a kertés mezőgazdasági övezetek legnagyobb beépíthetőségének, valamint az elhelyezhető épületek legnagyobb bruttó alapterületének (jelenleg 100 illetve 150 m²) felülvizsgálatát.

Továbbá két kisebb módosítást tartunk szükségesnek: az egyik egy kiskapu bezárása a jurták és egyéb épületpótló műtárgyak elhelyezhetőségével kapcsolatban, a másik a Kb-Káp jelű kápolna területre vonatkozó azon korlátozás feloldása, amely szerint a kápolna legmagasabb pontja legfeljebb 8,0 méter lehet. Utóbbi módosítással kapcsolatban fontos háttérinformáció, hogy az övezetbe tartozó telekre tervpályázat van folyamatban tíz neves építész tervező részvételével, amelynek bírálóbizottságában szavazati joggal jelen van a települési főépítész és a polgármester, valamint tanácskozási joggal többek között a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park képviselője. A 8 méteres előírás a Nemzeti Park kérésére került be a helyi építési szabályzat szövegébe. A kápolna építtetője ezt az előírást a kápolna szempontjából építészetiileg túlságosan korlátozónak tartja, és szeretné a Nemzeti Parkot és a véleményezési folyamatban részt vevő egyéb államigazgatási szerveket immár egy konkrét építészeti tervvel, a júniusban lezáruló tervpályázat nyertes tervével meggyőzni arról, hogy a 8 méternél magasabb kápolna is tájba illeszthető, tájképi szempontból nem hátrányos.

A tervezett módosítások táblázatos formában összefoglalva:

	kérelmező	érintett helyrajzi számok	kérelem leírása	főépítész megjegyzése
1.		1410 (1420, 1419, 1412/1, 1412/3-5, 1412/7-10, 1411/2, 0227/4)	Kérelmező a telke északról történő megközelíthetőségének biztosítását kéri közúton vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánúton, a természetben meglévő, de magánterületként nyilvántartott behajtó igénybevételével.	A telek közútkapcsolata dél felől biztosított, de a prэшáz a hosszú telek északi végében van. A probléma a szomszédos telkeken is fennáll, az Önkormányzat az érintett telekesoport egészének a pincesor felőli megközelíthetőségét szeretné biztosítani.
2.		1601 (1602, 1603)	Kérelmező házán a földhivatali nyilvántartás szerint önkormányzati út megy keresztül. Szeretné az út nyomvonalát akként módosíttatni, hogy az út a házát elkerülve, a természetbeni út nyomvonalának megfelelően haladjon.	A kérelem támogatható. Egyeztetés szükséges az 1603 helyrajzi számú telek tulajdonosával, akinek a telke nyilvántartás szerint kisebb lesz.
3.		773/3, 773/5, 773/6 (773/1)	Kérelmező a 773/1 helyrajzi számú önkormányzati út más telkek megközelítésében szerepet nem játszó részét szeretné az Önkormányzattól megvásárolni és a telkeivel egyesíteni.	Az állami főépítész visszautasította a kérelmező három telkének egyesítését az összetett kontúrra való hivatkozással, és ügyintézője a kérelmezett megoldást javasolta. A kérelem támogatható.
4.		758, 1510 (1511/3)	Kérelmezők kérik, hogy a 758 helyrajzi szám (tulajdonosa  megközelíthetőségét az Önkormányzat az 1510 (tulajdonosa ) és az 1511/3 (tulajdonosa az Önkormányzat) rovására biztosítsa.  az 1511/3 maradék részét,  pedig a kialakuló feltáróutat kész megvásárolni.	A megoldást a kérelmezők egyeztették a polgármesterrel és a főépítésszel. Támogatható.
5.		764/5 (764/4)	Kérelmező kéri a 764/4 helyrajzi számú út 764/3 és 764/5 helyrajzi számú telkek közé eső részének megszüntetését és kiváltását egy új, a 764/6 és a 764/5 helyrajzi szám határán a 764/5 rovására kialakítandó útszakasszal. A megszüntetett útszakasz egyesülne a 764/5 helyrajzi számmal az út számára átadott terület fejében.	A kérelem támogatható. A 764/6 helyrajzi szám tulajdonosával egyeztetés szükséges.
6.	Önkormányzat	teljes település	Egy építésrendészeti eljárás kapcsán derült ki egy kiskapu: ha egy telken bármilyen építési munka van szerződéssel igazoltan	

			folyamatban (nem kell, hogy engedélyköteles legyen), akkor arra az időre jurta, lakókocsi, mobilház, bármilyen építmény felvonulási épületnek nevezve ott állhat, az építésfelügyelet tehetetlen. Ezért szeretnénk egy paragrafust, amely előírja, hogy felvonulási épület csak akkor állhat a telken, ha az érintett telekre építési engedély van érvényben, és az engedélyköteles építményt csak akkor lehet használatba venni, ha a felvonulási épületet elbontották.
7.	Önkormányzat	Mk1 és Mk2 övezetek	Szeretnénk, ha a kertés mezőgazdasági övezetben a maximális épületméret a jelenleginél (100 illetve 150 m ²) szigorúbban lenne szabályozva. A pontos értéket a tervezés folyamán közösen határozzuk meg.
8.	Önkormányzat	Kb-Káp/1 0144/4	A 69/A § (2) bekezdés f) pontjának törlését kérjük: „Épület legmagasabb pontja: legfeljebb 8,0 m.” (Építészeti tervpályázat van folyamatban, a kiválasztott terv telepítési tanulmánytervként fog szolgálni a módosítás alátámasztására.)
9.	Önkormányzat	1676	A tárgyi helyrajzi számon egy nem funkcionáló árok található, amelyet a szomszéd telek tulajdonosa meg szeretne vásárolni. Ezért az árok megszüntetését kérjük. Az ehhez szükséges vízügyi tervezői szakvéleményt és a Vízügyi Igazgatóság hozzájárulását az Önkormányzat beszerzi.

A TRE módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. szerinti egyszerűsített eljárásban elkészíthető.

A Korm. r. 7. § alapján a TRE módosításához a feladat jellegéhez igazodóan megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges, amelynek tartalmát a települési főépítésznek kell meghatároznia egy feljegyzés formájában, és a képviselő-testületnek kell jóváhagynia, erről a Korm. r. 7. § (6)-(8) bekezdései rendelkeznek az alábbiak szerint:

„(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A főépítési feljegyzést jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

A Korm. r. 59. § (2) bekezdése rögzíti, hogy:

„A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területtől nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

A fentiek alapján nyilatkoznia kell a Képviselő-testületnek arról, hogy a Korm. r. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti **új beépítésre szánt terület kijelölésére a jelen TRE módosítással nem kerül sor.** Ilyet nem tartalmaz a módosítási javaslat.

A Képviselő-testületnek továbbá nyilatkozni kell arról is, hogy a módosításnak van-e olyan eleme, amelyet a Korm. r. 59. § (2) bekezdés c) pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánít. **A képviselő-testület a módosítással nem jelöl ki kiemelt fejlesztési területet.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Pécsely, 2025. május 21.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester