



Iktatószám: SZ/612/5/2009

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Pécel, Kopasz-hegyi termálfürdő és lakóterület (036/3-4 hrsz.) módosított településszerkezeti és szabályozási tervének elfogadása tárgyában**

#### **Előzmények:**

Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala illetve OAK Quality Kft. a PORTATERV Kft-vel elkészítették a Kopasz-hegyi termálfürdő és lakóterületre vonatkozó módosított településszerkezeti és szabályozási tervet, melyet véleményezésre elküldtünk az eljárásban érintett államigazgatási szerveknek, önkormányzatoknak. A módosított szerkezeti és szabályozási terv ellen a véleményezők többsége kifogást nem emelt, a felmerült kifogásokat egyeztető tárgyalások során sikerült tisztázni, így eltérő vélemény nem maradt. A terveket a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 30 napra kifüggesztettük. Lakossági észrevétel nem érkezett.

Az állami főépítési iroda a tervet előterjesztésre, jóváhagyásra javasolta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen döntést hozni a területre vonatkozó településrendezési tervek, eszközök módosításáról.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy Pécel Településszerkezeti tervét módosítja az alábbiak szerint:

1. Településszerkezeti tervében az alábbi fejlesztések számára biztosít helyet:

Termálfürdő és lakóterület fejlesztés:

a) A belterülettől délre a Maglódi úttól keletre található 036/3-4 hrsz kb. 17ha nagyságú területen.

b) A fejlesztési terület északi részén a 036/3 hrsz terület a jelenlegi a különleges termálfürdő (KT) területből kisvárosias lakóterületbe (Lk), településközpont vegyes (Vt) területre és különleges termálkút területre (Ktk) módosul. Valamint a 036/3 hrsz terület nyugati részén a jelenlegi közpark (KP) területből településközpont vegyes (Vt) területre és különleges termálfürdő területre (Ktk) módosul.

c) A fejlesztési terület középső részén a 036/4 hrsz északi része a jelenlegi a különleges termálfürdő (KT) és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (KG) kisvárosias lakóterületbe (Lk), településközpont vegyes (Vt) területre és közpark területre (Zkp) módosul,

d) A fejlesztési terület déli részén a 036/4 hrsz déli része a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (KG) kertvárosias lakóterületbe (Lke) és kisvárosias lakóterületbe (Lk) módosul,

e) A fejlesztési terület déli részén a 067/4 hrsz terület e. r. a jelenlegi közpark (KP) területből kertvárosias lakóterületre (Lke) módosul,

f) A fejlesztési terület déli részén a 067/4 hrsz terület e. r., jelenlegi közpark (KP) területből közterületre módosul,

g) A fejlesztési terület déli részén a 030/16 hrsz terület e.r. a jelenlegi kertvárosias lakóterületből (Lke) és hétvégiházás területből (HÜ) közterületre módosul,

h) A fejlesztési terület déli részén a 030/19 hrsz terület e.r. 0/30/22 hrsz e.r., 03/23 hrsz e.r. a jelenlegi

hétvégház területből (HÜ) közterületre módosul,

i) A fejlesztési terület déli részén a 030/20 hrsz terület e.r. 0/30/21 hrsz e.r., 03/23 hrsz e.r. a jelenlegi

üdülőház területből (ÜÜ) közterületre módosul.

2. Ennek megfelelően a Képviselő-testület a polgármestert felhatalmazza, hogy a tervegyeztetést lefolytassa.

Határidő folyamatos

Felelős: Dr. Benkovics Gyula polgármester

Dr. Benkovics Gyula  
polgármester

Dr. Csizmadia Julianna  
jegyző

Pécel, 2009. szeptember 7.

## **RENDELET-TERVEZET**

### **Pécel Város Önkormányzatának ..... /2009. (.....) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 10/2002. (V.15.) számú rendelete módosítása**

Pécel Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását e rendelet mellékletét képező szabályozási tervet (Pécel, Kopasz-hegyi termálfürdő és lakóterület szabályozási terve, továbbiakban SZT-TF).

#### **A RENDELET HATÁLYA**

##### **1.§**

Jelen előírások területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.

**2§.** A HÉSZ 3.§ az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(3) A szabályozási tervlapon kötelező elemnek kell tekinteni az alábbiakat, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után:

- a) az építési övezet
- b) a tervezett szabályozási vonal,
- c) az övezeti határvonal,
- d) kötelező telekhatár,
- e) közhasználat céljára átadott terület,
- f) az elő-, oldal-, hátsókerítésként meghatározott építési hely, amely a mindenkori telekhatárhoz képest kell meghatározni,
- g) kötelező kerítés építési vonala,
- h) kötelező megszüntető jel.

**3 §.** A HÉSZ az alábbi fejezettel és bekezdéssel egészül ki:

#### **IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

### 3/A. §

(1) A szabályozási tervlapon irányadó elemnek kell tekinteni, az alábbiakat, amelyek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, a HÉSZ, és egyéb jogszabályok betartása mellett, az engedélyezési eljárás során módosítható:

a) az irányadó telekhatár.

**4.§** A HÉSZ 4.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) *Lakóterületen az új építési telek közterületi határvonala legkevesebb 15 m. Ennél keskenyebb építési telek nem alakítható*, kivéve a jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező SZT-TF szabályozási terv területén.

**5.§** A HÉSZ 7.§ (1) bekezdését követő alpontja az alábbiak szerint módosul:

***KL-II-Cs-1, KL-II-O-K, KL-II-Sz-K, Lk-II-SZ-1, Lk-II-Z-1, Lk-II-Z-2, Lk-II-I-1, Lk-II-I-2***

#### ***kisvárosias lakóterületek***

**6.§** A HÉSZ 7.§ (1) bekezdése az alábbi övezetekkel egészül ki:

**Lk-II-SZ-1 övezet:** Az építési övezet szabadonállóan építhető be, az előkert legkisebb mértéke 5,0 m. Az előkertben, ha a terepviszonyok más megoldást nem tesznek lehetővé, terepszint alatti járműtároló elhelyezhető. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

**Lk-II-Z-1 övezet:** Az építési övezet zárt sorúan építhető be. Az építési helyet a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapja határozza meg. Az övezetben az előkert, valamint a hátsó kert SZT-TF tervlapon jelölt közhasználat céljára átadott területként jelölt területrésze nem keríthető le. Kerítést kötelezően kell építeni, az SZT-TF tervlapon jelölt kötelező kerítés-építési vonal szerint. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el. Az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legalább 20°.

**Lk-II-Z-2 övezet:** Az építési övezet zárt sorúan építhető be. Az építési helyet a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapja határozza meg. Az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

**Lk-II-I-1 övezet:** Az építési övezet ikresen építhető be, az előkert legkisebb mértéke 3,0 m, kivéve sarok telek esetén, ahol a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapján jelölt építési hely veendő figyelembe. A hátsó kert legalább 5,0 m. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció, az épület szintterületének legfeljebb 50%-án helyezhető el.

**Lk-II-I-2 övezet:** A ikresen beépíthető építési övezetben, az előkert legkisebb mértéke 3,0 m, kivéve sarok telek esetén, ahol a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapján jelölt építési hely veendő figyelembe. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció, az épület szintterületének legfeljebb 50%-án helyezhető el.

**7.§** A HÉSZ 7.§ táblázata az alábbi övezetekkel egészül ki:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>Lk-II-SZ-1</b>	700	15	50	1,6	30	20	4,5	7,5
<b>Lk-II-Z-1</b>	200	8*	40	0,7	-	30	4,5	6,5
<b>Lk-II-Z-2</b>	250	12	60	0,8	-	20	-	5,0
<b>Lk-II-I-1</b>	200	10	40	0,8	-	30	4,5	6,0
<b>Lk-II-I-2</b>	200	12	40	0,7	-	30	-	4,5

\* Kivéve a nem közterületi utcavonalon mért legkisebb kialakítható telekszélesség, amely legalább 6,0m.

**8.§** A HÉSZ 8.§ (2) bekezdését követő alpontja az alábbiak szerint módosul:

***KEL-III-Sz-1, KEL-III-Sz-2, KEL-III-Sz-3, KEL-III-Sz-4, KEL-III-Sz-5, KEL-III-Sz-K, KEL-III-O-1, KEL-III-O-2, KEL-III-O-3, KEL-III-O-4, KEL-III-O-5, KEL-III-O-K, KEL-III-Cs-1, KEL-III-I-K, Lke-III-SZ-6/1***

***kertvárosias lakóterületek***

**9.§** A HÉSZ 8.§ az alábbi övezettel egészül ki:

**Lke-III-SZ-6/1 övezet:** Az építési övezet szabadonállóan építhető be, az előkert legkisebb mértéke **3,0 m**. Az építési helyet a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapja határozza meg. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

**10.§** A HÉSZ 8.§ táblázata az alábbi övezettel egészül ki:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>Lke-III-SZ-6/1</b>	700	18	30	0,5	30	50	4,5	7,2

**11.§** A HÉSZ 10.§ (2) bekezdését követő alpontja az alábbiak szerint módosul:

***TV-Sz-1, TV-Sz-2, TV-Sz-3, TV-SZ-K, Vt-Sz-4/1, Vt-Sz-5, Vt-Sz-6, Vt-Z-1***

***településközpont vegyes területek***

**12.§** A HÉSZ 11.§ az alábbi övezetekkel egészül ki:

**Vt-Sz-4/1 övezet:** Az övezetben az oktatás funkcióinak épületei helyezhetők el. Az építési övezet szabadonállóan építhető be. Az előkert mértékét a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapja határozza meg. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálatilakás elhelyezhető.

**Vt-Sz-5 övezet:** Az övezetben a lakó és a szálláshely szolgáltatás funkcióinak épületei helyezhetők el. Az épület első szintjén egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció is elhelyezhető. Az építési övezet szabadonállóan építhető be, az előkert legkisebb mértéke 5,0 m.

**Vt-Sz-6 övezet:** Az övezetben a lakó és a szálláshely szolgáltatás funkcióinak épületei helyezhetők el. Az épület első szintjén egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

funkció is elhelyezhető. Az építési övezet szabadonállóan építhető be, az előkert legkisebb mértéke 5,0 m.

**Vt-Z-1:** Az építési övezet zárt sorúan építhető be, az építési helyet a HÉSZ mellékletének SZT-TF jelű szabályozási tervlapja határozza meg. Az épületben egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció is elhelyezhető. Az övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el. Az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet.

**13.§** A HÉSZ 10.§ táblázata az alábbi övezetekkel egészül ki:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>Vt-Sz-4/1</b>	2000	-	25	0,7	25	60	4,5	6,0
<b>Vt-Sz-5</b>	8000	-	20	1,1	20	50	4,5	13,5
<b>Vt-Sz-6</b>	800	-	30	1,0	30	60	-	7,5
<b>Vt-Z-1</b>	200	-	40	1,5	40	20	4,5	7,5

**14.§** A HÉSZ 18.§ (4) bekezdését követő alpontja az alábbiak szerint módosul:

**T-Sz-1, EÜ-Sz-1, KT-Sz-1, HT-Sz-K, H-Sz-K, KR, Ktk különleges területek (temető, egészségügyi, termálfürdő, termálkút, honvédelmi, szennyvíztisztító, rekultiválandó)**

**15.§** A HÉSZ 18.§ -ának KT-Sz-2 övezete és az övezet táblázatban szereplő előírásai törlésre kerülnek.

**16.§** A HÉSZ 18.§ az alábbi övezettel egészül ki:

**Ktk övezet:** A övezetben a termálkút, közmű- és köztisztaságot szolgáló létesítmények helyezhetők el.

**17.§** A HÉSZ 18.§ táblázata az alábbi övezettel egészül ki:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>Ktk</b>	400	20	30	0,3	10	50	-	4,5

**18.§** A HÉSZ 19.§ (14) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(14) A településen keresztül haladó vasútvonal távlati fejlesztési terve miatt, szükséges a vasúti védőtávolságon belüli bármely beépítési szándék, illetve építmény elhelyezésére vonatkozó szándék esetében kérni a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői, valamint a Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet (illetve jogutódja) szakhatósági hozzájárulását.

**19.§** A HÉSZ 21.§ fejezet címe az alábbiak szerint módosul:

**Zöldterület (KK, KP, Zkp)**

## 21. §

**20.§** A HÉSZ 21.§ az alábbi (12) bekezdéssel egészül ki:

(12) A **Zkp-1** jelű közpark övezetében

- a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, (pl. utcabútor, köztéri szobor, díszkút, dísztó, árnyékoló)
- b) játszótéri építmények,
- c) a pihenést, a játékot és a szórakozást szolgáló építmények,

- d) közművezeték, illetve közműépítmény,  
 e) csapadékvíz szikkasztó műtárgy,  
 f) a terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.  
 g) Az övezet legfeljebb 2%-al építhető be.  
 h) Az övezetben elhelyezhető építmény legnagyobb építménymagassága 4,5 m.

**21.§** A HÉSZ 35.§ (26) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(26) Távközlési létesítmények létesítésénél ill. engedélyezésénél be kell tartani (az eljárásrendelet) a 7/2006. (V.17.) IHM rendelettel többször módosított 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről, valamint a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet – az elektronikus hírközlésre vonatkozó előírásait.

*A tervezési területen távközlési hálózatot csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.*

**22.§** A HÉSZ 35.§ (28) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(28) *Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el betartva a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendeletben az 1. sz. melléklet III. fejezet 5. pontjában előírt rendelkezéseket, feltételeket. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy ezt előzetesen az önkormányzati tervtanács, illetve ennek hiányában a területi főépítész véleményezze.*

#### **Záró rendelkezések**

#### **22. §**

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Helyi Építési szabályzatról szóló 10/2002. (V.15.) számú rendelet mellékletét képező Pécel város szabályozási terve, jelen rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-TF szabályozási terv területére vonatkozó előírásai és rajzi elemei hatályukat veszítik.

Dr. Csizmadia Julianna  
jegyző

Dr. Benkovics Gyula  
polgármester

P. H.

A rendelet kihirdetve: 2009. ....

Dr. Csizmadia Julianna  
jegyző

#### 1. sz. melléklet

Rajzszám	Terv megnevezése	Méretarány
SZT-TF	Pécel, Kopasz-hegyi termálfürdő és lakóterület szabályozási terve	M= 1 :2 000

Pécel, 2009. szeptember 7.

Dr. Benkovics Gyula  
polgármester

**A döntéshez az SzMSz 38. § (2) a) pontja szerint minősített többség szükséges.**

Az előterjesztéshez tartozó **mellékletek** száma 2 db. A mellékleteket a Polgármesteri Hivatalban, a Műszaki és Városfejlesztési Bizottság, illetve a Képviselő-testület ülésén lehet megtekinteni.

1. Tervdokumentáció (módosított szerkezeti és szabályozási terv)
2. Állami főépítész iroda véleménye

Az előterjesztést készítette:

Varga Péter  
főépítész

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

Breitkopf György  
irodavezető

Jelen előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

Dr. Csizmadia Julianna  
jegyző

A szakterület felügyeletét ellátó alpolgármester ellenjegyzése:

Sarlós Imre alpolgármester





## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒: 1364 Budapest, Pf. 270. fax: 266-2502 ☎: 485-6914

Szám: 0910137/3/2009  
Üi.: Tóth József  
Tel.: 485-69-16  
E-mail: [toth.jozsef@kmrkh.hu](mailto:toth.jozsef@kmrkh.hu)

Tárgy: Pécel Kopasz-hegyi termálfürdő és lakóterület  
SZT szakmai véleménye.  
Hiv. szám: É/284/60/2009  
Melléklet: -

Dr. Benkóczy Gyula részére  
Pécel Város Polgármestere

#### PÉCEL

Kossuth tér 1.  
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

PÉCEL VÁROS		
Érkezett		
E/284/60/2009		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		Benkóczy Gyula

Hivatkozott számú levelét mellékletekkel, Hivatalunk köszönettel kézhez kapta, melyben foglaltakra vonatkozóan az Étv. 9.§ (6) bek. b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk:

A becsatolt iratanyag tanúsága szerint Pécel Város e településrendezési folyamatban az Étv. 9.§-a alapján beszerezte az érintett államigazgatási szervek előzetes, majd az elkészült egyeztetési anyagra vonatkozó közbeeső véleményét, s az eltérő vélemények egyeztető tárgyalását megtartotta.

Ezen eljárásban a terv elfogadása ellen észrevétel nem merült fel, a véglegesített dokumentációban a véleményekben javasolt változtatások átvezetésre kerültek a Tervezői válasz szerint.

A terv elfogadásának feltételei adottak, melyben kérjük a Nemzeti Hírközlési Hatóság részére utólag megküldött anyag elfogadás visszaigazolásának garantált figyelembe vételét.

Jóváhagyás esetén kérjük a hitelesített komplett terv egy példányának szíves megküldését tervtári elhelyezés céljából.

Budapest, 2009 augusztus 18

Tisztelettel



dr. Hajnóczy Péter

Fentiekéről értesül:

1. Címzett
2. KMO Regionális Államigazgatási Hivatal Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály - Helyben
3. Irattár - Helyben