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 Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax: 87/445-017+

Szám: 201/ 373 – 8 /2026.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2026. szeptember 28-i ülésére

Tárgy: Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításához településrendezési szerződések megkötése
Mellékletek: Főépítészi nyilatkozat telepítési tanulmánytervek szükségességéről

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. május 27-én Pécsely Község Képviselő-testülete lakossági kérelmeknek helyt adva, 49/2025.(V. 27.) számú képviselő-testületi határozatával Pécsely Község településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) III. számú módosításáról döntött, és felhatalmazta a polgármestert a módosítási eljárás lefolytatására, a szükséges dokumentumok aláírására. Ugyanezen a napon a Képviselő-testület az 50/2025. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadta a TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatás-fejlesztési Kft. ajánlatát a vonatkozó tervezési munkára, és felhatalmazta a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

A tervező a szerződésnek megfelelően elkészítette a TRE III. számú módosítás tájékoztatási dokumentációját, amit a jogszabályi előírásoknak megfelelően megküldtünk a környezet védelméért felelős szerveknek, megkérdezvén őket, hogy szükségesnek tartják-e környezeti értékelés készítését.

A Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (BFNPI) és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Természetvédelmi Osztálya öt lakossági kezdeményezés esetében szükségesnek tartotta. Az önkormányzat a településtervező javaslatára egyeztetést kezdeményezett a BFNPI-vel annak érdekében, hogy a módosítások csekély jelentőségére való tekintettel a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásáról és települési környezeti értékelés készítésétől lehetőség szerint tekintsenek el. A megbeszélésen az a megállapodás született, hogy négy esetben a módosítások a természetvédelmi törvény alapján természetvédelmi hatósági eljárás lefolytatását szükségessé teszik a településrendezési eszközök módosításának elfogadását megelőzően.

A Nyáló-hegyi útkialakítás kapcsán a BFNPI a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárás lefolytatását tartja szükségesnek. Mivel ez a módosítási folyamatot jelentősen lelassítaná, és akadályozná a többi változtatás rövid időn belüli elfogadását, illetve a megvalósíthatóságával kapcsolatban is vitás helyzet alakult ki a BFNPI és az Önkormányzat

között, ezért ezt a módosítást a soron következő tervezési folyamatba javasoljuk áttenni. Így ebben az eljárásban csak természetvédelmi hatósági engedéllyel kell számolnunk. A természetvédelmi engedélyezési dokumentáció elkészítésére tervezési ajánlatot kértünk és kaptunk Óvári Miklós természetvédelmi szakmérnöktől, aki a feladat elvégzéséhez szükséges szakértői jogosultsággal rendelkezik. Az árajánlat összege 600.000.- Ft.

Minthogy az eljárás költségei mostanra körvonalazódtak, adottak a feltételek a településrendezési szerződések megkötéséhez a kérelmezőkkel. A tervezési költségeket egyenlően osztottuk el a kérelmezők és az Önkormányzat között.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amelynek tartalmát a (4) bekezdés szerint az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a települési főépítész határozza meg a Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével. Tekintettel arra, hogy:

- a kérelmek egyike sem irányul építési beruházás megvalósítására és nem keletkeztet építési jogokat,
- közfejlesztési kötelezettséget nem vonnak maguk után,
- az infrastruktúra-hálózat bővítését nem eredményezik,
- településképi, településszerkezeti, környezeti hatásuk nem jelentős,
- valamint arra, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján a kérelmezett módosítások természetvédelmi hatósági engedélyhez kötöttek,

a telepítési tanulmányterv készítését a települési főépítész egyik esetben sem tartotta szükségesnek, az erről szóló **nyilatkozatát az előterjesztéshez mellékeltük.**

A településrendezési szerződések tervezetét elkészítettük és előzetesen egyeztettük a kérelmezőkkel, ennek során Mázló Eszter visszalépett a szerződéskötéstől. A fennmaradó négy településrendezési szerződés a képviselő-testület döntését követően aláírásra kerül.

A kérelmek tartalmát a Képviselő-testület az eljárás-indító előterjesztésben megismerhette. Emlékeztetőül, összefoglalóan:

kérelmező	érintett helyrajzi számok	kérelem leírása
Szedlák Aliz (Petővári Aliz) (8200 Veszprém, Damjanich János u. 7. A épület 3. emelet 33.)	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.
Somfai Henrik (2013 Pomáz, Budakalászi út 30.)	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.
Morris Andrea (1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59. C épület 3. lépcsőház 3. emelet 35.) **Portmann Adrienn** (8263 Badacsony-lábdihegy, Százszorszép köz 1.)	758, 1510 (1511/3)	Kérelmezők kérik, hogy a 758 helyrajzi szám (tulajdonosa Morris Andrea) megközelíthetőségét az Önkormányzat az 1510 (tulajdonosa Portmann Adrienn) és az 1511/3 (tulajdonosa az Önkormányzat) rovására biztosítsa. Portmann Adrienn az 1511/3 maradék részét, Morris Andrea pedig a kialakuló feltáróutat kész megvásárolni.
Mázló Eszter	764/5	Kérelmező kéri a 764/4 helyrajzi számú út 764/3 és 764/5

(8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 760 hrsz.)	(764/4)	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.
Flieg Dániel (8245 Pécsely, Fő utca 111.)	1676	A tárgyi helyrajzi számon egy nem funkcionáló árok található, amelyet a kérelmező meg szeretne vásárolni. Ezért az árok megszüntetését kéri. A telekméret-növekedés nem keletkeztet építési jogot.

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

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

.../2026. (IX. 28.) szmú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításához településrendezési szerződések megkötése”** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a **Szedlák Alíz** 8200 Veszprém, Damjanich János u. 7. A épület 3. emelet 33. szám alatti lakossal, a Pécsely 1601 (1602, 1603) hrsz.- ú ingatlan tulajdonosával településrendezési szerződést köt annak érdekében, hogy a tulajdonos vállalja azon költségeknek és ráfordításoknak a finanszírozását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a kérelmében megfogalmazott cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1./ pont szerinti településrendezési szerződés megkötésére, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési költségekhez való hozzájárulás jogcímén megfizetik a bruttó 320.000,- Ft, azaz háromszázhúszezer Forint összegű tervezési költséget a településrendezési szerződésben részletezettek szerinti összegbontásban. Az eljárás során, amennyiben az illetékes államigazgatási szervek nyilatkozata, előírása alapján a kérelmével összefüggésben egyéb vizsgálat, tanulmány is szükségessé válik, a kérelmező tulajdonos köteles továbbá annak költségeit is az Önkormányzat részére megfizetni.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

.../2026. (IX. 28.) szmú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításához településrendezési szerződések megkötése"** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a **Somfai Henrik** 2013 Pomáz, Budakalászi út 30. szám alatti lakossal a Pécsely 773/3, 773/5, 773/6 (773/1) hrsz.- ú ingatlan tulajdonosával településrendezési szerződést köt annak érdekében, hogy a tulajdonos vállalja azon költségeknek és ráfordításoknak a finanszírozását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a kérelmében megfogalmazott cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1./ pont szerinti településrendezési szerződés megkötésére, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési költségekhez való hozzájárulás jogcímén megfizetik a bruttó 320.000,- Ft, azaz háromszázhúszezer Forint összegű tervezési költséget a településrendezési szerződésben részletezettek szerinti összegbontásban. Az eljárás során, amennyiben az illetékes államigazgatási szervek nyilatkozata, előírása alapján a kérelmével összefüggésben egyéb vizsgálat, tanulmány is szükségessé válik, a kérelmező tulajdonos köteles továbbá annak költségeit is az Önkormányzat részére megfizetni.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 3.

.../2026. (IX. 28.) szmú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításához településrendezési szerződések megkötése"** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a **Morris Andreával** és **Zalka Péter Tiborral** (lakcímük 1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59. C ép. 3. lph. 3. em. 28.), valamint **Portmann Adriennel** (lakcíme 8263 Badacsony-lábdihegy, Százszorszép köz 1.) lakosokkal a Pécsely 758, 1510 (1511/3) hrsz.- ú ingatlanok tulajdonosaival településrendezési szerződést köt annak érdekében, hogy a tulajdonosok a benyújtott kérelemben és a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint vállalják azon költségeknek és ráfordításoknak a finanszírozását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a kérelmükben megfogalmazott cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1./ pont szerinti településrendezési szerződés megkötésére, amennyiben a tulajdonosok vállalják, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési költségekhez való hozzájárulás jogcímén megfizetik a bruttó 320.000,- Ft, azaz háromszázhúszezer Forint összegű tervezési költséget a településrendezési szerződésben részletezettek szerinti összegbontásban. Az eljárás során, amennyiben az illetékes államigazgatási szervek nyilatkozata, előírása alapján a kérelmével összefüggésben egyéb vizsgálat, tanulmány

is szükségessé válik, a kérelmező tulajdonos köteles továbbá annak költségeit is az Önkormányzat részére megfizetni.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 4.

.../2026. (IX. 28.) szmú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításához településrendezési szerződések megkötése"** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a **Flieg Dániel** 8245 Pécsely, Fő utca 111. szám alatti lakossal a Pécsely 1676 hrsz.- ú ingatlan tulajdonosával településrendezési szerződést köt annak érdekében, hogy a tulajdonos vállalja azon költségeknek és ráfordításoknak a finanszírozását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a kérelmében megfogalmazott cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1./ pont szerinti településrendezési szerződés megkötésére, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervezési költségekhez való hozzájárulás jogcímén megfizetik a bruttó 320.000,- Ft, azaz háromszázhúszezer Forint összegű tervezési költséget a településrendezési szerződésben részletezettek szerinti összegbontásban. Az eljárás során, amennyiben az illetékes államigazgatási szervek nyilatkozata, előírása alapján a kérelmével összefüggésben egyéb vizsgálat, tanulmány is szükségessé válik, a kérelmező tulajdonos köteles továbbá annak költségeit is az Önkormányzat részére megfizetni.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 5.

.../2026. (IX. 28.) szmú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításához településrendezési szerződések megkötése"** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy a .../2026.(IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal, a .../2026.(IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal, a .../2026.(IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal és a .../2026.(IX.28.) számú képviselő-testületi határozataival kapcsolatban nem írja elő telepítési tanulmányterv készítését.

2./ A Képviselő-testület az 1./ pont szerinti döntését a következők szerint indokolja:

A településrendezési szerződések megkötéséhez a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amelynek tartalmát a 19. § (4) bekezdés alapján a települési főépítész határozza meg. A települési főépítész az e határozat melléklete szerinti tartalommal nyilatkozott, hogy a fenti településrendezési szerződések megkötéséhez nem szükséges telepítési tanulmányterv készítése, mivel a kérelemben kért célok a Korm. r. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeket nem érintik. A Képviselő-testület a települési főépítész nyilatkozatára tekintettel az 1./ pontban megjelölt településrendezési szerződések vonatkozásában ezért nem írja elő telepítési tanulmányterv készítését.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

Melléklet a .../2026.(IX. 28.) számú képviselő-testületi határozathoz

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

Iktatási Szám: 201/58-30/2026

NYILATKOZAT
telepítési tanulmányterv szükségességéről
Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításával kapcsolatos
településrendezési szerződések megkötéséhez

Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testülete lakossági kérelemre a 49/2025. (V.27.) számú határozatával a településrendezési eszközök III. számú módosításának kezdeményezéséről határozott. A módosítással kapcsolatban öt településrendezési szerződés kerül megkötésre. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amelynek a tartalmát a (4) bekezdés szerint az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a települési főépítész határozza meg a Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével. Tekintettel arra, hogy

- a kérelmek egyike sem irányul építési beruházás megvalósítására és nem keletkeztet építési jogokat,
- közfejlesztési kötelezettséget nem vonnak maguk után,
- az infrastruktúra-hálózat bővítését nem eredményezik,
- településképi, településszerkezeti, környezeti hatásuk nem jelentős,
- valamint arra, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján a kérelmezett módosítások természetvédelmi hatósági engedélyhez kötöttek,

a telepítési tanulmányterv készítését egyik esetben sem tartom szükségesnek.

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Madarasi-Papp Rita
települési főépítész

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

Iktatási Szám: 201/58-30/2026

NYILATKOZAT
telepítési tanulmányterv szükségességéről
Pécsely Község településrendezési eszközeinek III. számú módosításával kapcsolatos
településrendezési szerződések megkötéséhez

Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testülete lakossági kérelemre a 49/2025. (V.27.) számú határozatával a településrendezési eszközök III. számú módosításának kezdeményezéséről határozott. A módosítással kapcsolatban öt településrendezési szerződés kerül megkötésre. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amelynek a tartalmát a (4) bekezdés szerint az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján a települési főépítész határozza meg a Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével. Tekintettel arra, hogy

- a kérelmek egyike sem irányul építési beruházás megvalósítására és nem keletkeztet építési jogokat,
- közfejlesztési kötelezettséget nem vonnak maguk után,
- az infrastruktúra-hálózat bővítését nem eredményezik,
- településképi, településszerkezeti, környezeti hatásuk nem jelentős,
- valamint arra, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján a kérelmezett módosítások természetvédelmi hatósági engedélyhez kötöttek,

a telepítési tanulmányterv készítését egyik esetben sem tartom szükségesnek.

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Madarasi-Papp Rita
települési főépítész