

...../2022. (.....) határozat 2. melléklete

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

A TSZT jelen felülvizsgálata a település –TSZT módosítási határozat 1.), 2.) és 3) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű 2. számú termellékletén ábrázoltak szerint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4 melléklete alapján készült.

## 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1.1. A területfelhasználás

#### 1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.  
A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.  
A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - a) Lakóterületek,
  - b) Vegyes területek,
  - c) Gazdasági területek,
  - d) Üdülő területek
  - e) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Falusias lakóterület	Lf	0,5
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Intézményi vegyes terület	Vi	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,8
Hétfélgiházias üdülőterület	Üh	0,5
Különleges terület-egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Ketü	1,9
Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	0,3
Különleges terület -rekreációs területe	Kre	0,3
Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt	0,2

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
<b>BELTERÜLETEN:</b>	
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Intézményi vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
<b>KÜLTERÜLETEN:</b>	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
  - Zöldterületek, (Zkp , Zkk)
  - Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
  - Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
  - Vízgazdálkodási területek (V)
  - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T-temető, Kb-hull-hulladéklerakó, Kb-hon-honvédelmi, Kb-tt-különleges tájképi jelentőségű tanyás, Kb-km közmű terület, Kb-re rekreációs terület, Kb-szt szennyvíztisztító, Kb-REü egészségügyi rekreációs terület).

## 1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

### 1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén jellemzően a teljes családi házas beépítési forma felel meg, ezért a település jelentős része falusias lakó terület, kisebb része kisvárosias és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba került. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás teljesen vagy részlegesen kiépült.

A városban szórányosan, elsődlegesen a belterületek peremterületein jelen vannak a lakóterület fejlesztésre már kijelölt területek. Továbbá beépítés alatt álló és tömbfeltárással alkalmas lakóterületek is rendelkezésre állnak, mely területek jelentős lakóterületi tartalékot biztosít. (kb.330 db.)

önkormányzati szándék:

- megfelelő infrastrukturális ellátás
- kellemes, élhető lakókörnyezet
- lakóterületek mértéktelen bővülése nem támogatandó
- A város népességnövekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Lakóterületi kijelölésre irányuló módosítások:

- A felülvizsgálat során nem jelöl ki a város új lakóterületet, azonban néhány a szabályozási tervvel való összhang és a mérsékelt lakóterületi intenzitás érdekében az alábbi módosításokkal él:
  - A 2/a-b terület (*Damjanich utca melletti terület 3969/1, 3968 hrsz*): Zkp (közpark) és Vt településközpont vegyes terület ~0,4 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
  - A 3/ab terület (*Damjanich utca melletti melletti terület 3978, 3979, 4081/1 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,44 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
  - A 3/ad terület (*Látóhegy utca melletti melletti terület 3910/1-4 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,31 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
  - A 4 terület (*Tompa utca mentén 1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület ~0,127 ha → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
  - Az 5 terület (*Pécel 3655 hrsz. a Huba utca melletti terület*): Zkp (közpark) terület ~0,0699 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba marad.
  - A 9/c terület: Topolyos terület Vt településközpont vegyes terület (4 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
  - A 13/f terület (*Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső 2084,2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095,2098, 2099 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~1,59 ha Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
  - A25/a terület (*A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 238/1-2, 240, 234, 235 telekrészek*) területének övezeti pontosítása: Vt településközpont vegyes terület ~0,72 ha Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
  - A 43. terület: A Temető utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 390 hrsz-ú önk. tulajdonú beépítetlen terület ~924 m<sup>2</sup> telekosztás után egyik telekrész közút besorolású beépítetlen terület marad, másik területrészt Lf övezetbe kerül.

- A 45. terület: A Kossuth Lajos utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 2308, 2309 hrsz-ú önk. tulajdonú terület Lke kervárosias lakó területfelhasználásból és övezetből Lf övezetbe kerül.
- A 47. terület: Kazinczi utca-(2428 hrsz) területe kialakult állapotnak megfelelően Vt településközpont vegyes terület (0,0331 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/a. terület: Maglódi utca mentén -(383/2, 388/5 hrsz) terület a tervezett beépítésnek megfelelően megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,58 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/b. terület: Maglódi utca mentén -(383/5, 383/3, 387/5 hrsz) területe a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,9 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 51. terület: Bajcsy. Zs. u. mentén Intenzív beépíthetőségű Vt településközpont vegyes terület laza beépítésű lakóterületbe sorolása -(2550/23 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,4ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 52. terület: Iskola utca körüli lakóépületekkel beépült terület (330-343 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,2ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 53 terület: Városközpont Asztalos utca körüli tömbök Vt településközpont vegyes területből (3,25 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 54/c terület: Városközpont Ráday tér társasház telektömb (11 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (0,51 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 58. terület: Pesti út déli szakasz a budapesti közigazgatási határtól a Völgy utcáig Vt településközpont vegyes területből (7,99 ha) → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 59. terület: Kör utca mentén megépült társasház területének (1331 hrsz) módosítása Vt településközpont vegyes területből (0,2157 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

#### ***1.1.2. b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi)***

A városközpont területe településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába lett besorolva, de ugyanilyen besorolást kapott a város más területszein található egyes intézmények területe is.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek befogadására alkalmas. Vagyis minden olyan funkció, mely a város működéséhez szükséges intézmény, kereskedelmi, kulturális, oktatási és egyéb közcélú funkció elhelyezésére alkalmas.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei újra gondolandók. A városközpont funkcionális kínálatának fejlesztése alapvető igény. Ezalatt értendő, mind a funkcióváltás, mind a szolgáltató, vendéglátó funkciók vonzása, a kihasználatlan ingatlanok funkcióval való megtöltése.

A Településszerkezeti felülvizsgálat során a fentiekben említett területek karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes és tervezett (Vi jelű) intézményi kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges lehet, amennyiben az intézmények, szolgáltató létesítmények saját telkükön belül a szükséges bővítést nem tudják megoldani.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új vegyes funkciók bővítésének, létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat számára.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről a megalapozó vizsgálat szerint összegében elmondható, hogy Pécelen az alapfokú intézmények száma magas, az igényeket kielégíti. Óvoda és bölcsőde is kellő férőhellyel szerepel a listában. Azonban a humán infrastruktúra minőségfejlesztése és kapacitásbővítése nem alkalmazkodik rugalmasan a változó lakossági igényekhez. A meglévő és újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztési területek benépesülése esetén további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé. Ma a demográfiai adatok az intenzívebb növekedés irányába mozdulnak el (közel három évtizedben Pécel lakónépesség száma 48,7%-kal növekedett). A vegyes funkciók fejlesztése ma inkább a lakónépességet kiszolgáló szolgáltatások bővítése és gazdasági potenciál növelése érdekében szükséges.

A tervmódosítás keretében új településközpont területet jelöl ki a településszerkezeti és szabályozási terv.

**Vegyes célú módosítások:**

- A 10 terület (*Városközpont területrészt*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- A 11 terület (*egyes jellemzően önkormányzati tulajdonú intézményi területek*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- 19 terület (*A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben 2297/1-2, 2298/2-4, 2299-2303 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület~1,015 ha Vi (intézményi vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 25/b terület (*Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 236, 237 telekrész*) területének: Lf (falusias lakó) terület~0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 44. terület: A Maglódi út mentén Zkp (közpark) terület~0,0725 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (506/4, hrsz.)
- 49/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,26 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/1 hrsz.)
- 49/c. terület: A Ktf (termálfürdő) terület~1,15 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/2, 4884/3 hrsz.)
- 49/d. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,75 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/7 hrsz.)
- 54/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,1117 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (10 hrsz.)

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

### **1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)**

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegéhez igazodóan a településszerkezeti tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolást kaptak.

Az utóbbi néhány évben a tervelőzményben kijelölt gazdasági célú területeken fejlesztés jelentősebb mértékben tapasztalható, a vállalkozások szám az elmúlt Pécelen a regisztrált vállalkozások száma az utóbbi években növekedést mutat. A növekedés éves átlagos üteme 2,2%, a teljes 5 évet vizsgálva 11,2%. a további telephelybővítés és gazdasági területek biztosítása rövid és középtávon szükséges a már kialakult területen belül és azokat bővítve is.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a meglévő már kijelölt fejlesztési területek hasznosítása, bővítése is cél.

(A település távlati célja a helyi munkalehetőségek és az adóbevételek növelése érdekében általános gazdasági terület kijelölése indokolt mikrovállalkozások és szabad szellemi foglalkozásúak számára iroda és üzlethelyiségek kialakítása, új gazdaságfejlesztésre szánt területek kijelölése, vállalkozási zóna létrehozása, infrastrukturális és szervezeti fejlesztés).

Pécel táji környezete jellegéből fakadóan csak olyan gazdasági tevékenység, és csak oly mértékben folytatható ill. telepíthető a gazdasági területeken, amely a lakó- és a természeti, táji környezetet, a településképet semmilyen mértékben nem zavarja, nem szennyezi és nem károsítja.

**Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett terület**

- A 7/a terület (Csalogány utca mentén): Kb-T (különleges temető) területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület (0,16 ha) → Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (940/1 és 940/2 hrsz)
- A 13/cc terület (Kopasz-hegy 4084 és 4085 hrsz): Lk (kisvárosias lakó) terület 1,77 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cd terület (Kopasz-hegy 4085/194 hrsz): Ek (közjóléti erdő) terület 0,4061 ha → Lke kertvárosias lakó, Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cf terület (Kopasz-hegy 4085/14 hrsz): Zkk közkert terület 0,3732 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 57 terület Pesti út Határ út menti terület (1473/3, 1473/4, 1485/8, 3206/6-9): Vt településközpont vegyes terület 2,23 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek jelenleg gazdasági területfelhasználású terület tervezett más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi, sem földvédelmi értékeket.

***1.1.2.d. Különleges területek (K)***

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe tartoznak.

Különleges terület -egészségügyi terület: Keü

Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület: Kmü

Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület: Ktt

Különleges terület -rekreációs terület -Kre

**Különleges funkciójú fejlesztésre tervezett terület kijelölése:**

- 15/a terület: Az Újtelep út menti 0315/13 hrsz-ú Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület Kre jelű különleges rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 23 terület (Isaszegi út mentén 0295/53 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~01683 ha Ktt (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

### 1.1.3. **Beépítésre nem szánt területek** (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

#### 1.1.3. a. *Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk, Kb-km)*

##### *Közlekedési és közműterületek*

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló területek Pécelen az országos és a helyi közút, a vasút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményei.

##### *Beépítésre nem szánt közlekedési területek*

A terv felülvizsgálata során eredeti funkciójába visszasorolt közlekedési terület:

- A 18 terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,2539 ha → KÖk (közlekedési terület-vasútterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2670 hrsz.)

(Az Erzsébet sétány a 80 sz. vasútvonal északi oldalán fekvő területek gyűjtőútja. A kelet felől csatlakozó Újtelep utca biztosítja az észak-keleti külterületek közúti megközelítését. Az útszakasz vasúti területen halad, a kezelés szempontjából szükséges közúti övezetbe sorolása. Az Újtelep utca déli oldalán a vasúti terület visszakerül Lf falusias lakóterületből közlekedési területbe.)

#### 1.1.3. b. *Zöldterületek (Zkp, Zkk)*

A település zöldterületi szempontból gyengén ellátott. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. Közpark, illetve közkertként is hasznosított zöldterületei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete: A belterületen közterületen további kisebb kiterjedésű zöldfelületek és közkert célra kijelölt zöldterületek találhatóak, melyek zöldterületbe sorolása a korábbi termvmódosítások során már megtörtént.

A terv felülvizsgálata során új tervezett zöldterületek:

- Az 1 terület (0346/26 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,656 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- A 3/b terület (0123/3 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,2335 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- 49/a terület (4084/1, 3989/132 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,33 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül
- 54/a terület (12 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,0244 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül

#### 1.1.3. c. *Erdőterületek (E)*

A település a megyei és az országos átlagnál kevesebb erdőterülettel rendelkezik (18%). Az erdőterület főként erdőterületek a belterülettől keletre és északra, a dombsági területeken találhatóak. Jellemző a védelmi rendeltetés, de emellett gazdasági rendeltetésű erdők is előfordulnak. Az erdőterületek egy jelentős része országos ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt áll.

A terv módosítása során új erdőterületek a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán sem kerültek kijelölésre.

A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

#### 1.1.3. d. *Mezőgazdasági területek (M)*

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 65%-át teszik ki a szántó művelésű területek. A mezőgazdasági területeken

belül jelentős a gyep (rét, legelő) és nádas területek aránya (34%). A térségben kialakulóban vannak az agroturizmus különböző formái, ezért a mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agroturizmus és a tanyás gazdálkodási formák létesítéséhez szükséges feltételek biztosítása.

**A tervi felülvizsgálattal nő az mezőgazdasági területek nagysága:**

- A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

**Mezőgazdasági övezetbe történő visszalépések:**

- 3/aa terület: Pécel 0365/193 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szabályozási tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Má mezőgazdasági területbe sorolása a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően. A módosítás hibajavításként kezelendő.
- 6. terület: Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglódi utca melletti terület településszerkezeti (Zkp) és szabályozási tervi szintű módosítása Kbt beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbt területből Má mezőgazdasági terület céljára. A módosítás oka a magántulajdonú területet az Önkormányzat nem kívánja közcélra kisajátítani.
- A 61 terület: A Maros utca menti kijelölt beépítetlen Falusias lakóterület és művelés alatt álló terület visszaminősítése Má mezőgazdasági terület javára. ( 067/25, 067/39 hrsz. 0,97 ha)

#### **1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) területek**

A település vízgazdálkodási területei:

- a felszíni vízfolyások - Rákos-patak, Csunya-árok, valamint a patakokat kísérő mélyfekvésű ártéri rét területek, parti sávok.
- a közcélú nyílt csatornák és parti sávjaik
- tavak – Csunya-árok felduzzasztásával kialakított Csunya-tó, tőzgebányagödörökben kialakított Péceli horgásztavak

A vízgazdálkodási területekhez a kisvízfolyások, patakok medre és parti sávja, árkok és árterei tartoznak.

A nemzeti park, a Natura2000 területén átfolyó, az ökológiai hálózat területét érintő kisvízfolyások természetközeli mederállapota fenntartandó. Területük változása a tervben nem javasolt, a jelenlegi vízmedrek fenntartása szükséges.

**A terv módosítása során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások:**

- Az árok területek vízgazdálkodási területbe kerülnek.

#### **1.1.3.f Természetközeli területek**

Meglévő természetközeli besorolású terület nincs a településen. Új természetközeli terület kijelölése jelen felülvizsgálat keretében nem történik.

#### **1.1.3.g. Beépítésre nem szánt különleges területek**

A jelen felülvizsgálat során tervezett beépítésre nem szánt különleges területek:

- A 15 terület (Királyvölgy): Ktt (beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás) terület ~14,78 ha → Kb-tt (beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/a terület: (Rákos patak mentén Szennyvízáttemelő feltüntetése a 0377/156 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/b terület: (Rákos patak mentén Vízmű feltüntetése a 0295/29-32 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 17/a-0 terület: A település közigazgatási területén a beépítésre szánt különleges közmű területek: Má (általános mezőgazdasági) terület~1,72 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 46. terület: Rákos patak mentén Zöld -Tócsa horgásztó és szabadidőpark feltüntetése a 0295/64,0295/90, 0295/92, 0295/94 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,995 ha Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.



## 1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Tájrendezési feladat a meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezés.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület ökológiai folyosó és pufferterület alövezetekbe kerültek besorolásra. Országos jelentőségű védett természeti terület a Gödöllői Tájvédelmi Körzet, valamint „ex-lege” védett lápok (Rákos-patak mente) és földvár (Várhegy).

A településszerkezeti terv módosítása új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

## 1.3. A zöldfelületi rendszer

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek elszórtan, néhány nagyobb és több kisebb foltokban helyezkedik el a település külterületén. A rét, legelő területek a dombvidéki, jellemzően védett területeken találhatók. A település közparkként is hasznosított területei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete.

## 1.4. Az örökségvédelem

### 1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Pécel Város területén 19 db műemlék található. A műemléki lista felsorolása a megalapozó vizsgálatban és a helyi építési szabályzat 2. függelékében megtalálható, melyre vonatkozó szabályokat a kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény állapítja meg.

A település a 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján megalkotta településképi rendeletét, melyet a 31/2017. (XII. 20.) rendelettel fogadott el. A településképi rendelet része a helyi védelemben részesült területek, illetve épületek, építmények meghatározása.

Pécel helyi védelemben részesült területek és épületek listája a településképi rendelet 1. mellékletében kerül meghatározásra és a vonatkozó szabályok szintén e rendelet szabályai szerint betartandók.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a településképi rendelet mellett a HÉSZ-ben is szerepelnek az értékvédelmet elősegítő előírások.

## 1.5. A közlekedés

### 1.5.1. Közúti közlekedés

#### Országos közutak

M0 autópút: A 2x2 sávos autópút 2x3 sávra bővítését tartalmazzák a távlati közlekedés fejlesztési tervek.

31 sz főút: Pécel hatályos TSZT-hez képest az út távlati, belterületet elkerülő nyomvonala az OTRT és BA TRT szerint módosult. Pécel déli külterületét nem érinti, a település keleti, Stílyszáppal közös határán halad.

3102 jelű Budapest-Isaszeg-Zsámbok ök. út nyomvonala nem változik.

3103 jelű Budapest-Isaszeg-Gödöllő ök. út nyomvonala Pécel keleti külterületén a MÁV Budapest- Hatvan vasútvonala feletti felüljáró építésével módosul.

31102. jelű bekötő út nyomvonala és szabályozása nem változik.

31303 jelű vasútállomáshoz vezető út, az épülő P+R parkoló megközelítését biztosítja.

A hatályos TSZT-ben szereplő M0 menti ún. Agglomerációs útvonalat a BATRT nem tartalmazza, a települési TSZT ennek megfelelően módosul.

#### Települési utak

A meglévő gyűjtőutak nem változnak.

Pécel külső közúti kapcsolatainak fejlesztési lehetőségei:

Vasúton túli terület (Északi városrész):

- a Rákóczi utca-vasút feletti felüljáró csomóponttól új települési külterületi közúti kapcsolat kiépítése a 3102jelű összekötő útig
- a Reményik Sándor utca nyugati meghosszabbítása a tervezett külterületi útig
- a Rákóczi utca nyugati meghosszabbításában, a Bp. XVII. kerületi Rétvége utca kiépítése a Tarcsai útig

Déli városrész:

- a Búzavirág utca kiépítése az M0 alatti átvezetésig (ettől nyugatra a Bp. XVII. kerületi fejlesztési terület úthálózatának megvalósításától függ a kapcsolat)
- a Töhhötöm utcától a Fáy tanyáig vezető földút kiépítése a meglévő ,31 sz. főúttól burkolt bekötő útig

Országos közutak külterületi szakaszain az út tengelyétől mért védőtávolságok, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges:

- M0 autópút 100-100 m
- 31 sz. főút 100-100 m
- összekötő és bekötő utak 50-50 m

Főutak védőtávolságán belül kerítés 30-30 méterre, beépítés 50-50 méterre, összekötő és bekötő utak védőtávolságán belül kerítés 20-20 méterre, beépítés 30-30 méterre létesíthető.

#### Az utak tervezési osztályba sorolása:

Az országos úthálózat tervezési kategóriák szerinti besorolása:

Az utak tervezési osztályba sorolása:

- M0 autópút K.I.A
- 31.sz főút K.IV.A
- 3102 jelű út K.V.B.
- 3103.jelű út. K.V.B és B.V.c.B.
- 31102 jelű út K.V.B. és B.V.c.B.
- 31303 jelű út B.V.c.C.
- Települési utak
- Belterületi gyűjtőutak B.V.c.C.
- Kiszolgáló utak B.VI.d.D.
- Külterületi utak K.VI.
- Kerékpárutak K.VII. és B.VII.
- Gyalogutak B.VIII.

### 1.5.2. Közösségi közlekedés

Kötőpályás közlekedés:

A 80 sz. vasútvonal Budapest- Hatvan szakaszának rekonstrukciója folyamatban van. Ennek keretében Pécel vasútállomás és a csatlakozó pálya infrastruktúrája átépül. A rekonstrukció a Pécel- Budapest kapcsolat szolgáltatási színvonalát jelentősen javítja.

Autóbusz közlekedés

A település autóbusz vonal hálózati kapcsolatai nem változnak.

### 1.5.3. Kerékpáros és gyalogos hálózat

Pécelen halad át az OTRT szerinti 10 sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal (14-es jelű EuroVelo) Budapest-Gödöllő- Hatvan szakasza a Rákos patak mentén kijelölt nyomvonalon.

### 1.5.4. Parkolás

Közcéllú P+R parkolók építése a vasútállomás környezetében várható.

A településen új beépítés esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

## 1.6. A közműellátás

Pécel a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátásra Pécel területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás és vezetékes vízellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a szennyvízhálózatra csatlakozó lakások aránya is meghaladja már a 9%-ot. Pécel lakásainak 93%-a csatlakozik a települési földgázellátó hálózathoz, valamint több lakásban a hőigényt is villamos energiával biztosítják, így a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya is szinte teljes körűnek tekinthető.

Pécelen a kertés házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti egyes területeken is valójában kertés házak állnak. Ebből következően a lakósűrűség meglehetősen alacsony még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas.

Jelenleg sokan ingáznak Pécelről főleg Budapestre. A lakosság helyben tartásához a település élhetővé-lakhatóvá tételén felül helyben munkahelyet is kell biztosítani, valamint az intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel is eredmények érhetőek el.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak jogszabályi változás miatt kerülnek a területek új övezetbe.

	Vízigény (m <sup>3</sup> /nap)	Keletkező szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m <sup>3</sup> /óra)
<i>Fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény</i>	350	330	5500	750

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20–30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m <sup>3</sup> /nap)	Keletkező szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m <sup>3</sup> /óra)
<i>Pécel területén a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény</i>	100	130	1500	300

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

## VÍZELLÁTÁS

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, egyedül a Rákos-patak partjához tervezett gazdasági terület ellátásához kell jelentős mértékben új vízvezeték nyomvonalat létesíteni, valamint a Petőfi utca melletti tömbbelső vízellátása problémás annyiból, hogy jelenleg magánvezeték/bekötővezeték látja el a tömbbelső.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m<sup>3</sup>/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

### **SZENNYVÍZELVEZETÉS**

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécel a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, valamint a 9/2019 VI.14. MvM rendelet alapján vízminőség védelmi terület is érinti, így a szennyvíz közcsonornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata. A 9/2019 5.§ (2) bekezdés előírja, hogy a vízminőség védelmi területre vonatkozóan a településrendezési eszközökben egyedi szabályozással kell biztosítani a felszín alatti vizek vízminőség védelmét, amit teljes biztonsággal csak a közcsonornás szennyvízelvezetés tud biztosítani. Ezért beépítésre szánt területfelhasználású funkcióváltás csak a teljes közműellátással oldható meg. Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén, ha keletkezik szennyvíz azt elsődlegesen közcsonorna hálózatba kell vezetni, közműpótlás csak akkor lehetséges, ha közcsonorna csatlakozás 200 m-nél nagyobb távolságban lenne elérhető. Közműpótlóként pedig csak a szigorúan vízzáróan kivitelezett helyi szennyvíztároló alkalmazása javasolható.

Pécelen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a település nyugati részén, a Rákos-patak 22+105 fkm szelvényénél üzemelő szennyvíztisztító telepen kerülnek kezelésre. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a gyáli központú DPMV Zrt Központi Üzemigazgatóságához tartozó Péceli Üzemegysége végzi.

Pécel szennyvíztisztító telepének korszerűsítése és kapacitásbővítése 2013-14 folyamán megtörtént, így a jelenlegi napi 2000 m<sup>3</sup>-es tisztítási kapacitása várhatóan elég lesz a fejlesztés hatására jelentkező többletszennyvíz megtisztítására is.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel.

Az Újtelep utca mentén elhelyezkedő lakott telkek vízellátása megoldott, de szennyvízelvezetéssel nem rendelkeznek. Bár beépítésre nem szánt telkek, de a feltételezhető talajszennyezés megszüntetése érdekében ezeknek a telkeknek a csatornázása fontos lenne.

### **CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM**

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Rákos-patak.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer, illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan

növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

## **ENERGIAELLÁTÁS**

Pécel energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiatartást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiatartású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózat energiaterhelését, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcspont energiagigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Pécel villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Elosztóhálózati Kft. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisai a Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomás. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a MAVIR Zrt által üzemeltetett, oszlopokra fektetett kétrendszerű, Albertirsa-Göd I.-II. 400 kV-os, illetve a Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezetékek, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybevételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

## FÖLDGÁZELLÁTÁS

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távolilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközép-nyomású vezetékről célszerű megoldani.

A település közigazgatási területén üzemel az FGSZ Zrt. DN 800-as nagynyomású szlovák-magyar földgázszállító vezetéke, az FGSZ Zrt. Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezetéke, a MOL Nyrt. Barátság I. DN 450-es és Barátság II. DN 600-as kőolaj vezetéke, valamint a MOL Nyrt. Tiszaújváros – Százhalombatta DN 200-as termékvezetéke, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

### MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten is érintően távolilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 feletti, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vez rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása. A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.



## **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

Pécel vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a térség vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a Pécel a 28-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedik, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

## 1.7. A Környezetvédelem

A település területét érintően a vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő önálló felszíni víztestek részeként, az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Rákos-patak, Sápi-patak és Alsó-Tápió, .

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pécel az „érzékeny” területi kategóriába tartozik.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete, valamint az Országos Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (OVGT2) 2-2. számú "Tápanyag- és nitrátérzékeny területek" térképmelléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatóak. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra. A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A település levegőtisztaság állapotában meghatározó a közlekedési eredetű légszennyezés terhelés. Belterületen halad át a 3103 (Isaszegi és Pesti út) és 31102-es jelű (Maglódi) út, aminek átmenő forgalma a szomszédos lakott területrészek számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A település belterületén az átmenő közúti forgalom, valamint a belső forgalom a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészek számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település belterületén a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.

## 1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

*A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:*

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

### 1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- M0 autópálya, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m, 250-250 m
- a meglévő és tervezett főutak és országos fő és mellékutak külterületi szakaszai mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény nem helyezhető el.
- vasút (Budapest- Hatvan vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- a Barátság kőolajvezetékek védősávja (10-10 m)
- nagy-középnomású földgázvezeték és Barátság kőolajvezeték közös védősávja (65 m)
- 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték védősávja (14-14 m)
- 220 kV vezeték védőtávolsága 18-18 m
- Honvédelmi célokat szolgáló adótorony (1000 m), és a nagytarcsai honvédelmi célú anyagraktára (1000 m).

### 1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- a szennyvíztisztító 300 méteres védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett funkciók, tevékenységek és létesítmények nem valósíthatók meg (pl. élelmiszer vagy gyógyszer -előállítás, -raktározás, -csomagolás).
- közép- és nagyfeszültségű légvezetékek és transzformátor állomások, valamint mikrohullámú állomások közvetlen környezetében, meghatározott közegészségügyi biztonsági övezetén belül sugárzási ártalmakra érzékeny területfelhasználás nem alakítható ki, ilyen építmény, készülék nem helyezhető el;
- temető telkén belül a hagyományos (koporsós) földbetemetést korlátozó védősáv tartandó fenn;

### 1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
- országos jelentőségű természetvédelmi területként „ex-lege védett” lápok (Rákos-patak mente) és földvár (Várhegy)
- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület és ökológiai folyosó, puffertérület övezetek: OTrT)
- a tájképvédelmi övezet területe (OTrT)
- országos jelentőségű védett és fokozottan védett terület
- Gödöllői Tájvédelmi Körzet

### 1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- országos védelem alatt álló műemlékek és műemléki környezet

### 1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part élétől 3-3 m szélességű sáv szabadon kell hagyni

### 1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

#### Településrendezési szerződés:

Pécel Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

#### Elővásárlási jog:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

#### Változtatási tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. A változtatási tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

#### Építési tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra építési tilalmat jegyezhet be a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása érdekében. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az építési tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

## 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK)

## 2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
	sorszám	Helyrajzi szám/ hrsz.	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2./a	3969/1 hrsz.	0,083 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	5.	3655 hrsz.	0,0699 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	7/a.	940/1 és 940/2 hrsz	0,16 ha	Kbt temető terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület
	23.	0295/53	0,1683 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület
	13/cd.	4085/194	0,4061 ha	Ek közjóléti erdőterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	13/cf.	4085/14	0,3732 ha	Zkp közpark terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	43.	390	0,0984 ha	KÖu közút terület	Lf falusias lakóterület
	44.	506/4	0,0725 ha	Zkk közkert terület	Vt településközpont vegyes terület
1. Összesen:					
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/b	3969/1, 3968 hrsz.	0,317 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
	3/ab	3978 3979 4081/1	0,4461 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	3/ad	3910/1-4	3137 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	4..	1057-1060 hrsz 1071/6 hrsz	0,127 ha	Lf falusias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület
	9/a	0376/5 hrsz	7,68 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	9/c		4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
	10	1224/, 1221/3, 1222, 1223 hrsz	0,87 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/a	1274 és 1266 hrsz	0,0325 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/b	1234 hrsz	0,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/c	3, 9 hrsz	4,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/d	762/1 hrsz	2,8 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/e	1013 hrsz	0,1638 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület

Pécel Településszerkezeti terv leírása

			terület	
11/f	2294/5 hrsz	1,09 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/g	2294/7 hrsz	0,62 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/h	2526/6 hrsz	0,7 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
13/ca	4084 hrsz	2,34 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
13/cc	4084, 4085	1,77 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
13/f	2084, 2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095, 2098, 2099	1,59 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
15/a	0315/13	695 m <sup>2</sup>	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kre különleges rekreációs terület
19	2297/1-2, 2298/2-4 2299-2303	1,015 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézmény terület
25/a	238/1-2 240, 234, 235 telekrészek	0,72 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
25/b	236, 237 telekrész	0,61 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézményi vegyes terület
45.	2308, 2309	4447 m <sup>2</sup>	Lk kisvárosias lakóterület	Lf falusias lakóterület
47	2428	331 m <sup>2</sup>	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/a	383/2 388/5	0,58 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/b	383/5, 383/3, 387/5	0,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
49/b	4084/1	0,26	Vt településközpont vegyes terület	Vi-2 intézményi vegyes terület
49/c	4084/2, 4084/3 hrsz	1,15 ha	Ktf különleges termálfürdő terület	Vi intézményi vegyes terület
49/d	4084/7	0,75 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi-4 intézményi vegyes terület
51	2550/23	1,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
52	330-343	1,2 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
53		3,25 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
54/b	10	1117 m <sup>2</sup>	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
54/c	11	0,51 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
57	1473/3, 1473/4 1485/8, 3206/6-9	2,31 ha	Vt településközpont vegyes terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató terület
58		7,99 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
59	1331	2157 m <sup>2</sup>	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület

Pécel Településszerkezeti terv leírása

2. Összesen:					
	3/ac	4080 4081/2	204 m2	Vt településközpont vegyes terület	KÖu közlekedési terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	15.		14,78 ha	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kbtt-1 beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet
	17./a-o	3898 3255, 3455, 3454 2353/19, 2289 0372/4, 1712 1706/1, 1612/4 1328, 59 3154,3155 3551, 4084/53 763	1,72 ha	Kkm különleges közmű terület	Kb-km különleges közmű terület
	18.	2670	0,2539 ha	Lf falusias lakóterület	KÖk közlekedési terület
	13/ce	4084	0,7 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Ek közjóléti erdőterület
	49/a	4084/1,3989/132	0,33 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	54/a	12	244 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	61.	067/25, 067/39	0,97 ha	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület
3. Összesen:					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület- felhasználás változások	1.	0346/26 hrsz	0,656 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	3/b	0123/3	0,2335 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	6.	012/16-, 014, 024	4,04 ha	Zkp közpark	Má mezőgazdasági terület
	16/a	0377/156	0,1053 ha	Má mezőgazdasági terület	Kbkm különleges közmű terület
	16/b	0295/29-32	0,1076 ha	Má mezőgazdasági terület	Kb-km különleges közmű terület
	29/a*		92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület
	29/b*		131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.
	46.	0295/64,0295/90, 0295/92, 0295/94	0,9240 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Kb-re különleges rekreációs terület
4. Összesen:					
*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/					

### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

#### 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2014 évi TSZT területfelhasználás (ha)	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)
Kisvárosi lakóterület (Lk)	32,75	38,73
Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79
Falusias lakóterület (Lf)	284,44	283,96
Településközpont terület (Vt)	97,69	51,75
Intézményterület (Vi)	---	25,38
Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	2,56	2,56
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	1,72
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	6,85
Különleges beépítésre szánt területek (Kkm)	1,73	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktf)	1,15	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	16,07	1,46
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	---	0,0695
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	20,57	16,79
Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	193,5
Közjóléti erdőterület (Ek)	71,25	71,92
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88
Vízgazdálkodási területek (V)	23,59	23,19
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,54	10,38
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	8,0
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	1,35
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	29,25
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	---	14,78
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	---	1,94
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	---	0,9240
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	---	2,94
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	72,26	74,57
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	15,10	16,29
ÖSSZESEN:	4360,44 ~4362,08	4361,89 ~4362,08

\*\*/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> alapján történt javítása/

## 4, A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 4,1, A BA TrT Szerkezeti terv és a Pécel Trt felülvizsgálat területi mérlege:

### IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATGÓRIÁK

A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései alapján.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

Pécel közigazgatási területét a BA TrT terve szerint hat területfelhasználási egység érinti:

1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Sajátos felhasználású térség

### 8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

#### Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
43.	Pécel	1016,15	4362,08	23,29

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet Térségi területfelhasználási kategória területi mérlege (hektár)	2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alapján mért térségi területek	2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján: A területi számításnál figyelmen kívül hagyandó területek:
Erdőgazdálkodási térség		804,75	---
Mezőgazdasági térség		2530,59	---
Vízgazdálkodási térség		7,8	---
Települési térség	1016,15 ha	977,37	
Sajátos felhasználású térség		41,5	
Pécel közigazgatási területe:			4362,08 ha

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek,- mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség, és a mezőgazdasági térség területén kerülnek kijelölésre.

Települési térség-igazolás	hektár
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ ( d ) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
- BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek (2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet)	1016,15ha
MATrT Települési térség növekménye fejezet 40. § (1) bekezdése alapján : A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. 1016,15 ha X 0,02 A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban	20,32 ha



foglalt rendelkezések előírásait.	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683—1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti szám adatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik. A 1019-március 15- és 2022 április között új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Az 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § alapján: „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: * a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület. (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”	
A módosítási szándékok a Trk. 12.§ (1) a), b), bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, és az infrastruktúra ellátás is biztosított. A Trk. 12.§ (2) értelmében a fejlesztési terület a helyhez kötöttség érvényes, mivel már kialakult és a fejlesztői tulajdonban álló területeken kerül sor a fejlesztésre. A saját tulajdonon kívüli területfejlesztések túl nagy költséget jelentene a fejlesztők részére. A Trk. 12.§ (3) bekezdése igazolása: A teljes jogszabályi hivatkozást az alábbiakban pontosítjuk: „(3) * Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. <u>Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”</u> - A 13/cd, 13/cf összesen 0,77 ha nagyságú új gazdasági területek telekhatárosan szomszédos új 13/ce jelű mintegy 0,7 ha os Ek jelű közjóléti erdőterületet jelöl ki a terv. A Trtv 12.(3) bek. előírásainak megfelel a módosítási szándék. - A településszerkezeti és szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében szükséges módosítások az 5.számú terület - Tervezett közlekedési terület megszüntetése 2/a, 43 számú terület - A 7/a és a 44 számú módosítás hibajavítás, már beépült terület kialakult funkcióhoz történő igazítása történik. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területrésze jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik. Az alábbi területek övezetváltásával egyidejűleg a területen belül vagy ahhoz közvetlenül, (telekhatárosan) kapcsolódóan zöldterület kijelölésére nincs lehetőség. A módosítások	

<p><i>egyenként néhány 100 m<sup>2</sup>-es területet tesznek ki, melynek 5%-os mértéke, olyan kicsik, hogy ilyen területnagyságban nem indokolt, egyrészt mert a véderdőfunkciót, vagy közpark funkciót nem tudná ellátni, másrészt a kezelés és fenntartás gazdaságtalan lenne és az ökológiai rendszerbe sem illeszthető.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A 2/a terület (Damjanich utca melletti terület): A hatályos magasabbrendű jogszabályok értelmében a szabályozási terven közlekedési területként nyilvántartott területeket abban az esetben kell a településszerkezeti terven közlekedési területként ábrázolni, ha minimum gyűjtőút szerepet tölt be. Mivel ez a terület tervezett lakóút, továbbá lakó és településközpont vegyes területek között fekszik, ezért javasolt az előbbi területek valamelyikébe sorolni a településszerkezeti terven. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya okán alkalmatlan.</li> <li>- Az 5 terület: A Huba utca melletti már családi házzal beépült terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Lke kertvárosias lakóterület céljára a hatályos szabályozási tervvel összhangban. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya és beépítettsége okán alkalmatlan.</li> <li>- 43. terület: A Temető utca mentén az övezeti módosítás célja a közlekedési területként hosszú távon sem kialakítandó beépítetlen önkormányzati terület lakótelekként történő értékesítése. Tehát a terület a valós kialakult állapotnak megfelelően Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül. Szabályozási terv közlekedési övezetbe sorolta területüket, melyek közlekedési célú kialakítása nem várható.</li> <li>- A 7/a terület Pécel 940/1 és 940/2 hrsz. területre vonatkozóan a Csalogány utca mentén: területfelhasználás és övezetváltás javasolt a kialakult állapotnak megfelelően Kbt temető területből Gksz gazdasági terület kialakítása céljából. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel. A módosítás hibajavításnak minősül.</li> <li>- 44. terület: A Maglódi út mentén jelenlegi közpark területen CBA üzlet épülete áll. A valós területfelhasználás figyelembevételével a telek (Vt) településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül a jelenlegi beépítés figyelembevételével. A módosítás hibajavításnak minősül.</li> <li>- 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területrésze jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik.</li> </ul>	
<p>Az 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdése alapján: „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”</p>	
<p>Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. (A települési térség területén kívül 1 db különleges területet jelöl ki a terv.) A települési térség területén és a települési térségen kívül eső kijelölt új beépítésre szánt területek megfelelnek a 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdésének.</p>	
<p>A Trk. 38. § (2) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”</p>	
<p>Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik, így a tervezett módosítások megfelelnek az előírásnak.</p>	
<p>A Trk. 38. § (4) bekezdése alapján: „Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”</p>	
<p>Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. Trk. 38. § (4) bekezdésének megfelel a terv.</p>	

A Trk. 39. § (1) bekezdése alapján:  
 39. § (1) bekezdése alapján „Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”  
 Trtv. 39. § (1) bek. igazolása:  
 A 13/cd területen 0,41ha Ek közjóléti erdőterület átsorolásával egyidejűleg a 13/ce területen,- ami telekhatárosan szomszédos a 13/cd területtel- 0,7 ha Ek jelű erdőterületet jelöl ki a terv. A erdőterületként kijelölt övezetek nagysága tehát nem csökken, így a tervezett 13/cd módosítás megfelel a Trtv. 39. § (1) bekezdés előírásának.

Megjegyezzük, hogy a jelen felülvizsgálat keretében a Pécel TSZT és SZT erdőterületek lehatárolásai összhangba kerülnek a Trtv. erdő övezeti lehatárolásaival. Megállapítható, hogy a Trtv.-vel való összhang végrehajtása során az erdőterületi kijelölések (övezetek) nagysága összességében csökken a település közigazgatási területén, azonban a erdőállomány nyilvántartás szerinti aktualizált területek; funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak.

sorszám	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
29/a*	92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület
29/b*	131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.

\*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/

Mezőgazdasági térség-igazolás	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 11. § b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	
– BA TrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2530,59ha
– a mezőgazdasági térség területének 75%-a	1897,94 ha
– A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	632,64 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2445,6 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (2445,6):2530,59=	96,64 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség-erdők övezete- igazolás	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT): 11. § a) pontja alapján: „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”	
29. § „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”	
– BA TrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	804,75 ha
– BA TrT erdők övezetébe sorolt területek	787,78
– Az erdőgazdálkodási térség 95%-ának megfelelő területnagyság	748,39 ha
– Az erdőgazdálkodási térség 5%-ának megfelelő területnagyság	39,38 ha

– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási területeinek nagysága	818,2 ha
A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	783,6 ha
A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya (783,6/804,75)	97,37 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó a térségbe eső erdőgazdálkodási területek aránya!	

Sajátos települési térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
– BATrT Szerkezeti tervében sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területek	41,5 ha
– A TSZT-ben sajátos területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	41,5 ha
A sajátos felhasználású térségbe eső területeken a településszerkezeti terv olyan területfelhasználásokat jelöl ki, amelyek az MATrT vonatkozó előírásaival összhangban vannak.	

Vízgazdálkodási térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
– BATrT Szerkezeti tervében vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe sorolt területek	7,8 ha
– A TSZT-ben vízgazdálkodási területbe sorolt területek nagysága	23,59ha
– A TSZT-ben vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	vízgazdálkodási erdőgazdálkodási közpark lakó
A TSZT megfelel az előírásoknak. A vízgazdálkodási térség területén vízgazdálkodási, mezőgazdasági, közpark és az e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt lakó, területfelhasználású területek találhatóak!	

Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A szőlő és bortermelés részletes szabályáról szóló a 26/2021.(VII.29.) AM rendelet rendelkezik. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.	

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség	
13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A jelen tervi felülvizsgálat során a gyümölcskataszter területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Gyümölcskataszter érintettség ez esetben nem releváns az alábbi NEBIH adatok alapján.	
Kijelenthető, hogy a település érintett a OTrT 13.§-a által, de módosítási területet nem érintenek. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	

**A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:****A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény alapján)**

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település érintett	Vizsgált terület érintett
1. ökológiai hálózati magterületének övezete.		
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete.		
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete.		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

**Ökológiai hálótat igazolás:**

Az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó és pufferterület területét érintő termómódosítási szándékok beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági és beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület kijelölést határoznak meg (9c,15,15/a,16/b, 23, 29,46 számú módosítási területek) aTrk. előírásainak megfelelően.

A beépítésre szánt területek közül:

A 23. módosítási terület északi határát érinti az ökológiai folyosó, ezért erre a területre a telek be nem építhető része jelölés alkalmazását javasoljuk a szabályozási terven. A terület a kialakult különleges tanyás terület bővítési területe. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal, azonban a (23. számú módosítási terület) kijelölés egyeztetendő.

A 9/c terület mely már kijelölt településközponti vegyes terület övezetváltása kertvárosias terület javára. A beépítésintenzitása nem változik. A terület nem új beépítésre szánt terület.

**Erdők övezete megfelelési igazolás:**

„Az erdők övezetbe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdők övezetbe eső módosítási területek az erdőgazdálkodási térség igazolásával egyezően megállapítható, hogy a megengedett érintettségi határértéket nem lépik túl. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az erdők övezetére vonatkozó előírásokkal.

**Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:**

A tájképvédelmi terület övezetét érintő termómódosítási szándékok (5,15,16/b,17/c, 17/k, 23, 29 számú módosítási terület) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kijelölést határoznak meg

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

#### Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezéseszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a 9, 11, 13/f, 15, 17,16, 18, 19, 23, 25,45, 46,47, 52, 53, 54, 58, 59 számú fejlesztési területeket érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

#### Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az MATrT szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület térségi övezete érinti.

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága a módosítási területek közül a 3/a és 5. számú módosítási területeket érinti. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítások megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területtől minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen közlekedési területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

## 5, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Pécel közigazgatási területére vonatkozó területfelhasználások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg:

Területfelhasználás	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás érték
Kisvárosi lakóterület (Lk)	38,73	1,2	46,47
Kertvárosias lakóterület (Lke)	164,79	2,7	444,93
Falusias lakóterület (Lf)	283,96	2,4	681,5
Településközpont terület (Vt)	51,75	0,5	25,87
Intézményterület (Vi)	25,38	0,5	12,69
Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	2,56	3	7,68
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	106,14	0,4	42,45
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	3	5,16
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	0,7	4,79
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	1,46	1,5	2,19
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	0,0695	2,5	0,17
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,79	6	100,74
Védelmi erdőterületek (Ev)**	552,78	9	4975,02
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	9	1741,5
Közjóléti erdőterület (Ek)	71,92	9	647,28
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2659,88	3,7	9841,55
Vízgazdálkodási területek (V)	23,19	7	162,33
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,38	6	62,28
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	0,2	1,6
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	0,2	0,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	1,5	43,87
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	14,78	3	44,34
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	1,94	0,5	0,97
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	0,9240	3	2,77
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	2,94	3	8,82
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	74,57	0,5	37,28
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	16,29	0,5	8,14
ÖSSZESEN:	4361,89 ~4362,08		18952,66 BIE pont

A terv további módosításai során figyelembe kell venni Étv. 7.§ (3)b) bekezdését: „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”