

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

A

- (1) Pécel, Pesti úton elhelyezkedő területeket érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka tervtartalmi követelményei –  
érintett terület: a Pécel, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126, helyrajzi számú ingatlanok  
valamint
- (2) Pécel Város több részterületét érintően a HÉSZ átfogó módosítása az előírt előkert méretek felülvizsgálata és az „Újtelep 1 völgy” területén a HÉSZ övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata
- (3) Pécel, Kossuth Lajos utca, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó előírások felülvizsgálata
- (4) Pécel, Rákos utca 31., 1590 helyrajzi számú ingatlan, továbbá Rákos utca 37-35-33. szám alatti, 1587, 1588, 1591/1, 1591/2, 1705/1, 1692 helyrajzi számú ingatlanok szabálytalan beépítésének a hatályos HÉSZ előírásainak történő megfeleltetése és a 0315/10 helyrajzi számú külterületi ingatlan övezetének megváltoztatása

### (1) TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

#### Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
<b>1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTÁRÁS – HELYZET-ELEMZÉS</b>	<b>igen</b>
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	igen
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	igen
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	igen
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem

<b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>igen</b>
a) Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	nem

**Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:**

Munkarész	szükséges
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b>	<b>igen</b>
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	igen
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	igen
k) Települési környezeti értékelés -- amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

**Tervi munkarészek:**

Munkarész	szükséges
<b>4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei</b>	<b>igen</b>
a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
b) Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:



.....  
Bene Attila  
főépítész