



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A rendelet elfogadásához minősített többség szükséges
A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2020. szeptember 4-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet módosítására és a Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2019. (I. 10.) Kt. határozatában (1. melléklet) döntött a hatályos településrendezési eszközei felülvizsgálatának megkezdéséről. A felülvizsgálat során át kell tekinteni, hogy mely területek esetén kívánja a Képviselő-testület megtartani a hatályos szabályozást, és mely területek esetén kíván módosításokat elvégezni vagy módosítani az építési jogokat. A településrendezési eszközök jelenleg is folyamatban lévő felülvizsgálata hosszú időt vesz igénybe, amely felülvizsgálati időszak alatt olyan telekalakítások vagy építkezések történhetnek a település közigazgatási területén, melyeket követően már nem, vagy csak kisajátítással és jelentős kártalanítás megfizetésével lehet új szabályozást egy-egy területen megalkotni.

Ennek megakadályozására egyes frekvenciált területekre vonatkozóan, melyeket a Képviselő-testület a 8/2019. (I. 10.) Kt. határozatában (2. melléklet) meghatározott, a Képviselő-testület 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete megalkotásával (3. melléklet) változtatási tilalmat rendelt el.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 21. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom elrendeléséről a Képviselő-testületnek rendeletet kell alkotnia az alábbiak szerint:

(1) A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát elkészítő településtervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatásra került, amelynek eredményeként 2019. április 18. napján a tervezési szerződés aláírásra került a Pestterv Kft.-vel, amely vállalkozás jelenleg is végzi a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatával járó feladatokat.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 16/2020. (IV. 30.) rendeletével (4. melléklet) döntött arról, hogy a változtatási tilalommal érintett területek körét módosítja. Ekkor került a 0148/2 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) is a változtatási tilalom alá eső ingatlanok körébe.

Az Ingatlan övezeti besorolása alapján Pécel Város Önkormányzata – időközben hatályon kívül helyezett – Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról szóló 28/2008. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete szerint KG-SZ-6 jelű, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe tartozott. Az Önkormányzat 2014. évben történt jogszabálmódosítása – 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete Pécel Város helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) – során azonban a terület – vélhetően tervezői hibából – nem kapott egyértelműen meghatározott övezeti besorolást, illetve a szabályozási tervlapon pontatlanul lett feltüntetve az övezeti besorolás (GKSZ/-). Ez az elírás azonban egyértelmű építésjogi előírások és beépítési hártárértékek hiányában változtatási tilalom hiányában is kizárja az építésügyi hatósági eljárások eredményes lefolytatását az ingatlanra, ami indokolja a hibás rendeleti hely javítását.

E javításra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/B. § b) pontja megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nélkül is módot ad:

3/B. § Nem kell megalapozó vizsgálatot és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot (a továbbiakban: alátámasztó javaslat) készíteni, ha a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció miatt rendelkezés hatályon kívül helyezése,

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy

c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

Az Ingatlan tulajdonosa időközben kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, amelyben szóban kifejtette, hogy pályázati forráshely nyílt meg panziók létesítésére a Közép-magyarországi régióban, melynek keretében pályázatot kíván benyújtani az erre kijelölt pályázati szervezethez az Ingatlanon panzió építésére. A pályázat kedvező elbírálását azonban kizárja az, ha az Ingatlan változtatási tilalom alatt áll és az is ha az Ingatlannak nincsen a tervezéshez és az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges építésjogi besorolása. Kérése alátámasztásra benyújtott egy a HÉSZ folyamatban lévő felülvizsgálatát végző Pestterv Kft. által készített telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) is (6. melléklet), amely alapfeltétele annak, hogy a HÉSZ felülvizsgálatának során az Ingatlanra a tervezett fejlesztéseknek megfelelő építési övezet kerülhessen megállapításra.

A Tanulmányterv a 28/2008. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet szerint KG-SZ-6 jelű, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetre meghatározott építési jogoknál azonban szélesebb építési jogokra (beépítési határértékekre) tesz javaslatot, így elfogadása jelentős ingatlanértéknövekedést, egyben a településre és az Ingatlanra nézve jelentős beépítés intenzitás és környezetterhelés növekedés lehetőségét teremtené meg. A terület fejlődése érdekében ezért indokolt a tulajdonosok és az Önkormányzat között a kölcsönös előnyök és biztosítékok rögzítésére településrendezési szerződést kötni.

A fentiek alapján javasolom a Pécel Város Önkormányzata 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete módosítását.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a a jogszabály előkészítésekor előzetes hatásvizsgálat készítését írja elő. A jogszabályi kötelezettség előírásainak megfelelően, az előzetes hatásvizsgálat eredménye:

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési kihatásai:

A rendeletalkotással biztosítható a változtatási tilalommal érintett területek jelenlegi beépítésének megőrzése, a későbbi változtatások előkészítésének biztosítása. A rendeletalkotásnak költségvetési kihatása nincsen.

2. Környezeti, egészségi következményei:

A rendeletalkotásnak közvetlen környezeti, egészségi következményei nincsenek.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelettervezet nem növeli az adminisztratív terheket.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Változtatási tilalom törlése az adott területen egy településrendezési szerződés megkötésével lehetőséget ad arra, hogy olyan beruházás jöjjön létre, amely nem lehetetleníti a településrendezési eszközök későbbi módosítását. Elmaradása viszont a település egy szolgáltatáshiányos szektorában kedvezőtlen lenne a település egésze számára.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a polgármesteri hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak, az az önkormányzatnak többletfeladatot nem jelent.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a rendeletalkotási javaslat és a határozati javaslatok megtárgyalására és elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete módosításáról.

I.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a soron következő rendes képviselő-testületi ülésén a 0148/2 helyrajzi számú ingatlanon – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/B. § b) pontja szerinti 'elírás javítása' keretében rendeletmódosítással visszaállítja a Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról szóló 28/2008. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete szerint KG-SZ-6 jelű, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet beépítési határértékeit és azt a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletében és a településszerkezeti tervében átvezeti.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2020. szeptember 24.

II.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy tárgyalást kezdeményes a 0148/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaival a terület fejlesztéséről és egy Pécel Város Önkormányzatának is megfelelő településrendezési szerződés megkötése esetén vállalja a 0148/2 helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonosok által benyújtott telepítési tanulmányterv alapján azt, hogy a településrendezési eszközök jelenleg is folyamatban lévő felülvizsgálata során az Ingatlanra a tervezett fejlesztéseknek megfelelő építési övezet kerülhessen megállapításra. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert a településrendezési szerződésről a tulajdonosokkal való tárgyalással és a kölcsönösen előnyös és biztosítékokkal rendelkező szerződés aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: a tárgyalások megkezdésére - azonnal
a településrendezési szerződés aláírására 2020. szeptember 14.

Pécel, 2020. szeptember 3.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2019. (I. 10.) Kt. határozata
2. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2019. (I. 10.) Kt. határozata
3. Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről
4. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 16/2020. (IV. 30.) rendelete
5. Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2008. (VIII. 1.) rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról

6. telepítési tanulmányterv a 0148/2 hrsz. területekre vonatkozóan
7. rendelettervezet

Az előterjesztést készítette:


Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. január 10-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

7/2019. (I. 10.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megkezdi a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a város teljes közigazgatási területére vonatkozóan, tekintettel az új településfejlesztési koncepció készítésére, és kihasználja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény szerinti lehetőséget új beépítésre szánt területek kijelölésére, gazdaságfejlesztési beruházások megvalósítása érdekében.

A településrendezési eszközök módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) a) pontja szerinti teljes eljárással kívánja lefolytatni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök tervezett módosításával (költségek, tervmódosítás) kapcsolatos előterjesztés elkészítésére.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2019. február 28.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. január 10-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

8/2019. (I. 10.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy változtatási tilalmat kíván elrendelni a településrendezési eszközök készítése idejére a Pécel külterület 0307/3-10, 0311/8, 0311/15, 0311/19-26, 0309/5-11, 2669 és 0308 hrsz.-ú, a 0370/189-190 hrsz.-ú ingatlanokra, a 089/60-076/1-075/2-076/3-közigazgatási határ-025-030/2-046/1-068-055/6-055/26-055/27 hrsz.-ú ingatlanok által határolt területre, valamint a Damjanich utca - Honfoglalás út - belterületi határ – Rákóczi út közötti tömbre.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a főépítész útján gondoskodjon a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotására.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester

Határidő: 2019. január 31.

k.m.f.

P.H.

Szöllősi Ferenc
polgármester

Oláh János
jegyző

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről**
(egységes szerkezetbe foglalva. 2020. május 1-jétől hatályos állapot)

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §^{1 2} A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.

2. §^{3 4} Az 1. § szerinti változtatási tilalom

- a) a Pécel külterület 0307/3-10, 0311/8, 0311/15, 0311/27-33, 0311/36-43, 0309/5-11, 0308, 0370/292, 293, 190 és a Pécel belterület 2669 helyrajzi számú ingatlanokra,
- b) a Pécel külterület 089/60 – 076/1 – 075/2 – 076/3 helyrajzi számú ingatlanok – a közigazgatási határ – 025-030/2 – 046/1 – 068 – 055/6 – 055/26 – 055/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre,
- c) a Pécel, Damjanich utca – Honfoglalás út – belterületi határ – Fáy Ferenc utca tervezett meghosszabbítása közötti tömbre,
- d) a Pécel, Petőfi utca – Arany J. utca – Jókai utca – Thököly utca közötti Vt-SZ/4 jelű belső tömbre, a Maglódai út menti Páskomliget Gksz-SZ/3 jelű gazdasági övezetre,
- e) a Pécel, 04/70 és 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű ingatlanokra, az 1234 helyrajzi számú, a 4064/2 és 4064/3 helyrajzi számú ingatlanokra, valamint a 0384/45 és a 0384/51 helyrajzi számú út menti területekre,
- f) a Pécel, 4084 helyrajzi számú telektömb (Termál terület I.) Lk-I/1, Lk-Z/1 és Lk-Z/2 építési övezeteire
- g)⁵ az Újtelep 0379 hrsz-ú közút, a Rákos-Hatvan vasútvonal nyomvonala és a Pécel külterület 0297/6 hrsz-ú ingatlan közötti területre,
- h)⁶ a Pécel külterület 024/89, 024/90, 024/91, 012/16, 024/10, 024/12, 024/19, 024/20, 014/16 és 014/17 hrsz-ú ingatlanokra
- i)⁷ a Pécel külterület 0148/2 hrsz-ú, Gksz területre terjed ki.

3. § A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Ez a rendelet a 2. §-ban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 évig hatályos.

Szöllősi Ferenc

Oláh János

- 1 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a a 24/2019. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. augusztus 16.
- 2 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a a 35/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. december 13.
- 3 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a 19/2019. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. július 2.
- 4 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a 35/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. december 13.
- 5 A 2. § g) pontja a 16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapítva. Hatályos 2020. május 1.
- 6 A 2. § h) pontja a 16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapítva. Hatályos 2020. május 1.
- 7 A 2. § i) pontja a 16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapítva. Hatályos 2020. május 1.

polgármester

jegyző

A rendeletet 2019. április 29. napján kihirdettem.

Oláh János
jegyző

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének
16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelete

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő g), h) és i) ponttal egészül ki:

„g) az Újtelep 0379 hrsz-ú közút, a Rákos-Hatvan vasútvonal nyomvonala és a Pécel külterület 0297/6 hrsz-ú ingatlan közötti területre,


h) a Pécel külterület 024/89, 024/90, 024/91, 012/16, 024/10, 024/12, 024/19, 024/20, 014/16 és 014/17 hrsz-ú ingatlanokra


i) a Pécel külterület 0148/2 hrsz-ú, Gksz területre”

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



A rendeletet 2020. április 30. napján kihirdettem.


Oláh János
jegyző



**Pécel Város Önkormányzatának
28/2008. (VIII. 1.) számú rendelete
Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló
10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. c) pontjában kapott felhatalmazás alapján módosítja Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15) számú rendeletét (a továbbiakban „R”), továbbá jóváhagyja 1. sorszámú mellékletként a VR-2 jelű –Topolyos területre vonatkozó – szabályozási tervet, valamint elrendeli annak kötelező alkalmazását

1. §

Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15) számú rendelet (továbbiakban R.)

3. § (1) bekezdése kiegészül a 6-7. pontokkal.

„(1) Az építési övezetre vonatkozóan:

...

„6. a fa, fasor telepítése

7. a beültetési kötelezettség”

2. §

A R. 5. § kiegészül új (4)-(5) bekezdésekkel

„(4) 1. Kertépítészeti jogosultsággal bíró szakember által készített kertépítészeti terv alapján kell a zöldfelületet kialakítani

- a) közterületen,
- b) vegyes övezetben új helyiséget tartalmazó építmény építése esetében a beültetési kötelezettséggel terhelt területen,
- c) bármely övezetben új helyiséget tartalmazó oktatási, egészségügyi, sport intézmény építése esetében.
- d) tetőkert tervezésekor,
- e) gazdasági építési övezeten belüli telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
- f) 3 lakásosnál nagyobb lakóépület telkén a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan,
- g) különleges terület övezetében a telek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan.

(5) Kertépítészeti terv és engedélyezési terv kertépítészeti szakági tervének elbírálásakor az építésügyi hatóság különösen a következőkre van figyelemmel:

- a) a minimális zöldfelület biztosítva legyen
- b) a minimális zöldfelület nagyságához mérten 100 m²-ként legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa, és 1 db cserje kerüljön telepítésre.*

* pl.: 500 m² zöldfelület esetében például legalább 5 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa és 5 db cserje kerüljön telepítésre a kertben.

- c) a meglévő növényzet jellege és állapota megítélhető legyen, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállomány;
 - d) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása ellenőrizhető legyen, különösen
 - da) a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága,
 - db) a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyep stb.);
- intenzív fenntartás esetén biztosítottak legyenek az ahhoz szükséges műszaki megoldások (pl.: alkalmazott öntöző rendszer).”

3. §

A R. 8. § (2) bekezdésben a

„KEL-III-Sz-1, KEL-III-Sz-2, KEL-III-Sz-3, KEL-III-Sz-4, KEL-III-Sz-5, KEL-III-Sz-K, KEL-III-O-1, KEL-III-O-2, KEL-III-O-3, KEL-III-O-4, KEL-III-O-5, KEL-III-O-K, KEL-III-Cs-1, KEL-III-I-K, kertvárosias lakóterületek”

szövegrész helyére az alábbi szövegrész kerül:

KEL-III-Sz-1, KEL-III-Sz-2, Lke-III-Sz-3, KEL-III-Sz-4, KEL-III-Sz-5, Lke-III-Sz-6, Lke-III-Sz-K, KEL-III-O-1, KEL-III-O-2, KEL-III-O-3, KEL-III-O-4, KEL-III-O-5, KEL-III-O-K, KEL-III-Cs-1, KEL-III-I-K, kertvárosias lakóterület építési övezetei”

4. §

A R. 8. § kiegészül új (3)-(4) bekezdéssel

...

„(3) Lke jelű építési övezetekben:

- a) kisüzemi gazdasági célú (kézműipari) rendeltetési egység legfeljebb 100 m² hasznos szintterülettel engedélyezhető.
- b) az épületek csak magastetős kialakítással engedélyezhetők az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével.
- c) Új épület esetén a gépjárműtároló a főépülethez csatlakozóan, annak részeként vagy terepszint alatt helyezendő el. Meglévő épület esetén a gépjárműtároló:
 - ca) szabadonálló beépítésnél az oldalhatáron, a hátsókert minimális méretének figyelembe vételével, a szomszédos telek melléképületéhez csatlakoztatva,
 - cb) ikresen csatlakozó beépítésnél a közös oldalhatáron a már meglévő szomszédos melléképülethez csatlakoztatva,
 - cc) zárt sorú (hézagosan zárt sorú) beépítésnél a közös oldalhatáron a főépülethez csatlakoztatva engedélyezhető.
- d) Állattartásra szolgáló építmény a területen az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendelete alapján helyezhető el.

(4) Topolyos városrészben az Lke jelű építési övezetekben telkenként maximum két lakás, vagy egy lakás plusz más rendeltetési egység építhető.”

5. §

(1) A R. 8. § (2) bekezdése javításra kerül az OTÉK-jelölésének megfelelően „KEL-III-Sz-3” övezeti jelölés helyett az „Lke-III-Sz-3” övezetjelölés; a „KEL-III-Sz-K” övezeti jelölés helyett az „Lke-III-Sz-K” övezetjelölés kerül.

(2) A KEL-III-3 övezet szabályozásának szövegrésze helyére az övezet nevének megváltoztatásával az alábbi szövegrész kerül:

„Lke-III-Sz-3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.”

(3) A KEL-III-Sz-K övezet szabályozásának szövegrésze helyére az övezet nevének megváltoztatásával valamint a kialakult telekméretű övezet építési telekméret alakításának korlátozásával az alábbi szövegrész kerül:

„Lke-III-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók: Telekosztással új építési telek nem lehet kisebb a meglévő telek méretének 45 %-ánál és nem lehet kisebb a tömb legkisebb építési telkének méreténél. Összevonással kialakított új építési telek mérete nem lehet nagyobb a tömb telekméret-átlagánál. A telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.”

(4) A R. 8. § (2) bekezdésében lévő táblázat KEL-III-Sz-3 és KEL-III-Sz-K sorai az alábbiak szerint módosulnak:

”

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLET E	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	M	%	m ² /m ²	%	%	m	
Lke-III-Sz-3	1000	15	20	0,5	20	50	3,0	6,0
Lke-III-Sz-K	K	15	30	0,5	30	50	3,0	7,5

”

6. §

A R. 10. § helyére az alábbi új 10. § kerül beillesztésre:

„10. §

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely

szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sport építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen az OTÉK előírásain túl nem helyezhető el:

1. gazdasági építmény
2. termelő kertészeti építmény.

Vt-Sz-0, TV-Sz-1, Vt-Sz-1/1, Vt-Sz-1/2, TV-Sz-2, TV-Sz-3, Vt-Sz-4, TV-Sz-K településközpont vegyes építési övezetek

Vt-Sz-0 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 4000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,4 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 4,5-6,0 m.”

TV-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 60 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

Vt-Sz-1/1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,7 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 4,5-6,0 m.” szövegrész valamint a

Vt-Sz-1/2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,7 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 4,5-7,5 m.

TV-Sz-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 60 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

TV-Sz-3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 700 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,2 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

Vt-Sz-4 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 800 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 4,5-6,0 m.

TV-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telekosztással keletkezett új telkek mindegyikére teljesülnie kell a következő előírásoknak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 70 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, bontást követő új építmény maximális építménymagasságát az építésügyi hatóságnak kell meghatározni a szomszédos telkek maximális építménymagasságához igazodva.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLET I MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
Vt-Sz-0	4000	30	40	0,4	40	30	4,5	6,0
TV-Sz-1	2000		60	1,5	60	30	4,5	10,0
Vt-Sz-1/1	2000	30	30	0,7	40	40	4,5	6,0
Vt-Sz-1/2	2000	30	30	0,7	40	40	4,5	7,5
TV-Sz-2	1000		60	1,5	60	30	4,5	10,0
TV-Sz-3	700		25	1,5	25	50	4,5	6,0
Vt-Sz-4	800	20	30	0,5	30	40	4,5	6,0
TV-Sz-K	K		70	1,5	70	20	4,5	K

(3) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein – kivéve a Vt-Sz-1/2, és a Vt-Sz-K építési övezetet – 300 m²-ként csak egy rendeltetési egység helyezhető el az egyéb építési előírások betartásával.”

7. §

A R. 12. § (1) bekezdése helyébe az alábbi új (1) bekezdés kerül

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

KG-Sz-1, KG-Sz-2, KG-Sz-3, KG-Sz-4, KG-Sz-5, KG-Sz-6, Gksz-Sz-7, KG-Sz-K kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

KG-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 30 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

KG-Sz-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 20 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

KG-Sz-3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

KG-Sz-4 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 5000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója

2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 m.

KG-Sz-5 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 35 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m.

KG-Sz-6 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

Gksz-Sz-7 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1500 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 35 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,8 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 25 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KG-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telekosztással keletkezett új telkek mindegyikére teljesülnie kell a következő előírásoknak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, bontást követően új építmény maximális építménymagassága 10 m lehet.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLET E	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLET I MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KG-Sz-1	30000		50	2,0	50	20	4,5	12,5
KG-Sz-2	20000		50	2,0	50	20	4,5	12,5
KG-Sz-3	1000		40	2,0	40	30	4,5	10,0
KG-Sz-4	5000		50	2,0	40	30	4,5	15,0
KG-Sz-5	1000		35	2,0	35	30	4,5	6,5
KG-Sz-6	10000		30	1,0	30	50	4,5	6,0
Gksz-Sz-7	1500		35	0,8	20	25	4,5	6,0
KG-Sz-K	K		40	2,0	40	30	4,5	10,0

”

8. §

A R. 18. § (4) b) pontjában a

„T-Sz-1, EÜ-Sz-1, KT-Sz-1, HT-Sz-K, H-Sz-K, KR különleges területek (temető, egészségügyi, termálfürdő, honvédelmi, szennyvíztisztító, rekultiválandó)” szövegrész helyére az alábbi szövegrész kerül:

„T-Sz-1, EÜ-Sz-1, KT-Sz-1, HT-Sz-K, H-Sz-K, KR különleges területek építési övezetei (temető, egészségügyi, termálfürdő, honvédelmi, szennyvíztisztító, rekultiválandó)”

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK					ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK		
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLET I MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	M	
EÜ-Sz-1	10 000		40	2,0	40	40	4,5	10,0

”

9. §

A R. 19. § címe az OTÉK jelölésének megfelelően az alábbi címre változik:

„Közlekedési terület (közúti-KÖu, kötött pályás- KÖk)

19. §”

10. §

A R. 19. § (8) bekezdése helyére új (8) bekezdés kerül:

„(8) Az új gyűjtő utak szabályozási szélessége minimum 22 m, amelyben 3 m **szabályozási szélességű** kerékpársáv és 3 m szabályozási szélességű gyalogos járda/sétány is kialakítandó úgy, hogy azt minimum 4 m-es zöldterületi sávval válassza el a gépjármű közlekedéstől.”

11. §

A R. 19. §-a kiegészül új (21) és (22) bekezdésekkel:

„(21) Új útsatlakozás, kapubehajtó létesítése csak a vonatkozó ágazati műszaki előírások alapján lehetséges.

(22) A szintbeli vasúti kereszteződésben a fasor és védő-zöldsáv növénytelepítésekor a csökkentett rálátási szögben 0,5 m magasságot meghaladó növényzet telepítése nem lehetséges.”

12. §

A R. 21. §-ban az OTÉK-jelölésének megfelelően: a „KP” és „KK” övezeti jelölések helyett az „Zkp” és „Zkk” övezetjelölés lesz érvényes. A fejezet címe és (1) bekezdése az alábbira változik:

„Zöldterület (**Zkk, Zkp**)

21. §

(1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert Zkk, közpark Zkp).”

13. §

A R. 22. §-ban az OTÉK-jelölésének megfelelően: az „VÖE”, „VTE”, „GE”, „EE” övezeti jelölések helyére az „Evő”, „Evt”, „Eg”, „Ee” övezetjelölés kerül. A fejezet címe és (1) – (2) bekezdése az alábbira változik:

„Erdőterület (Evő, Evt, Eg, Ee)

22. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

- (2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése, valamint az elhelyezhető építmények szerint:
1. védelmi (védett és védő) Evt, Evő
 2. gazdasági Eg,
 3. egészségügyi-szociális, turisztikai Ee, rendeltetésű lehet.”

14. §

A R. 24. § címében az OTÉK-jelölésének megfelelően: a „VT” övezeti jelölés a „V” övezetjelölésre változik és fejezet címe, valamint az (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb terület (V)

24. §

- (1) Az egyéb terület a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek V:”

15. §

A R. 30. § kiegészül új (19)-(20) bekezdéssel.

„(19) A felszíni víz védőterületének határán belül, csak az illetékes vízügyi hatóság (jelenleg Közép-Duna Völgyi Vízügyi és Környezetvédelmi Felügyelőség) engedélyével adható ki építési- és telepengedély.

(20) A felszíni víz védőterületének határán belül, csak az illetékes vízügyi hatóság (jelenleg Közép-Duna Völgyi Vízügyi és Környezetvédelmi Felügyelőség) engedélyével adható ki terepszint alatti építésre vonatkozó építési engedély.”

16. §

A R. 32. § (1) bekezdése helyére új (1) bekezdés kerül:

„(1) A területen áthaladó vasútvonal mentén 50 méteres védőtávolság szükséges. A védőtávolságon belül új lakó- és közoktatási intézmény nem helyezhetők el. Új, egyéb – nem vasútüzemi célt szolgáló – építmények elhelyezése során a magasépítési engedélyezési eljárás keretében vasúti szakhatósági állásfoglalást kell kérni az illetékes hatóságtól, amihez be kell nyújtani a vasút üzemeltetőjének állásfoglalását is.”

17. §

Záró rendelkezések

Jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Dr. Benkovics Gyula
polgármester

Dr. Csizmadia Julianna
megbízott jegyző

A rendelet kihirdetve 2008. augusztus 1.

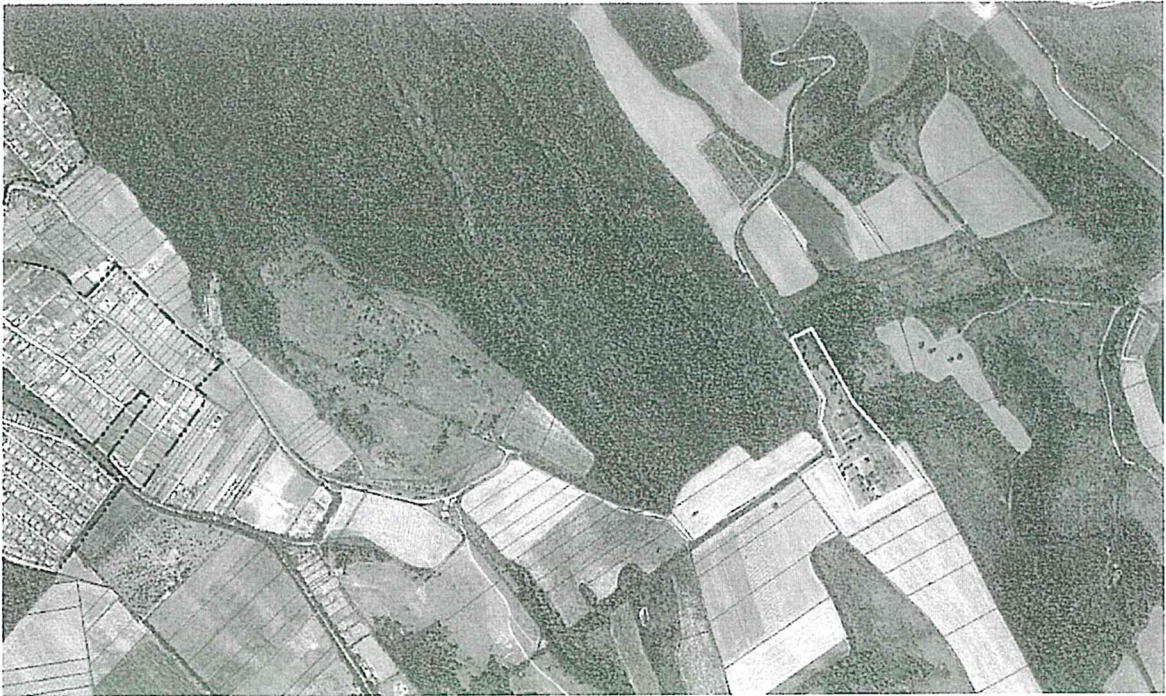
dr. Csizmadia Julianna megbízott jegyző

PÉCEL VÁROS

Telepítési tanulmányterv

a 0148/2 hrsz. területekre vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció -



Pest megyei Terület, Település, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

Budapest 1085, Kőfaragó u. 9.

Tel.: 267-0508, 267-7078

e-mail: pestterv@pestterv.hu

2020. augusztus hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS.....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
4. TERVEZETT BERUHÁZÁSOK BEMUTATÁSA:	8
5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK	10
6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE.....	12
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	17
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	17
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN.....	18
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA).....	21
11. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	24
TULAJDONI LAPOK.....	28

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A munka tárgyát a Pécel város 0148/2 hrsz. jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszköz módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a terület fejlesztője az EcoSaving Kft. megbízásából 2020. július 27-én kötött tervezési szerződés alapján készült.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A 0148/2 hrsz.-ú jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású területen a gazdasági funkciók mellett szálláshely rendeltetésű panzió épület és a lovasturizmushoz kapcsolódó épületek továbbá turisztikai-, rekreációs funkciók és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók, melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis gazdasági övezeten belül turisztikai, rekreációs és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél. A gazdasági területen belüli turisztikai rekreációs funkciók elhelyezésére a OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaitól eltérően az OTÉK 10.§ (2) bekezdése ad lehetőséget.

Ezen belül vizsgálandó:

- vizsgálandó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat és tervezett fejlesztéseket figyelembe véve
- vizsgálandó a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén.
- vizsgálandók a településrendezési és környezeti adottságok és igények

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Fejlesztő és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen tervezett fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 0148/2 hrsz.-ú területen ma nem határozzák meg egyértelműen a terület építési paramétereit ezért a területen elhelyezhető funkciókon túl az övezeti paraméterek meghatározása is szükséges a fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve.

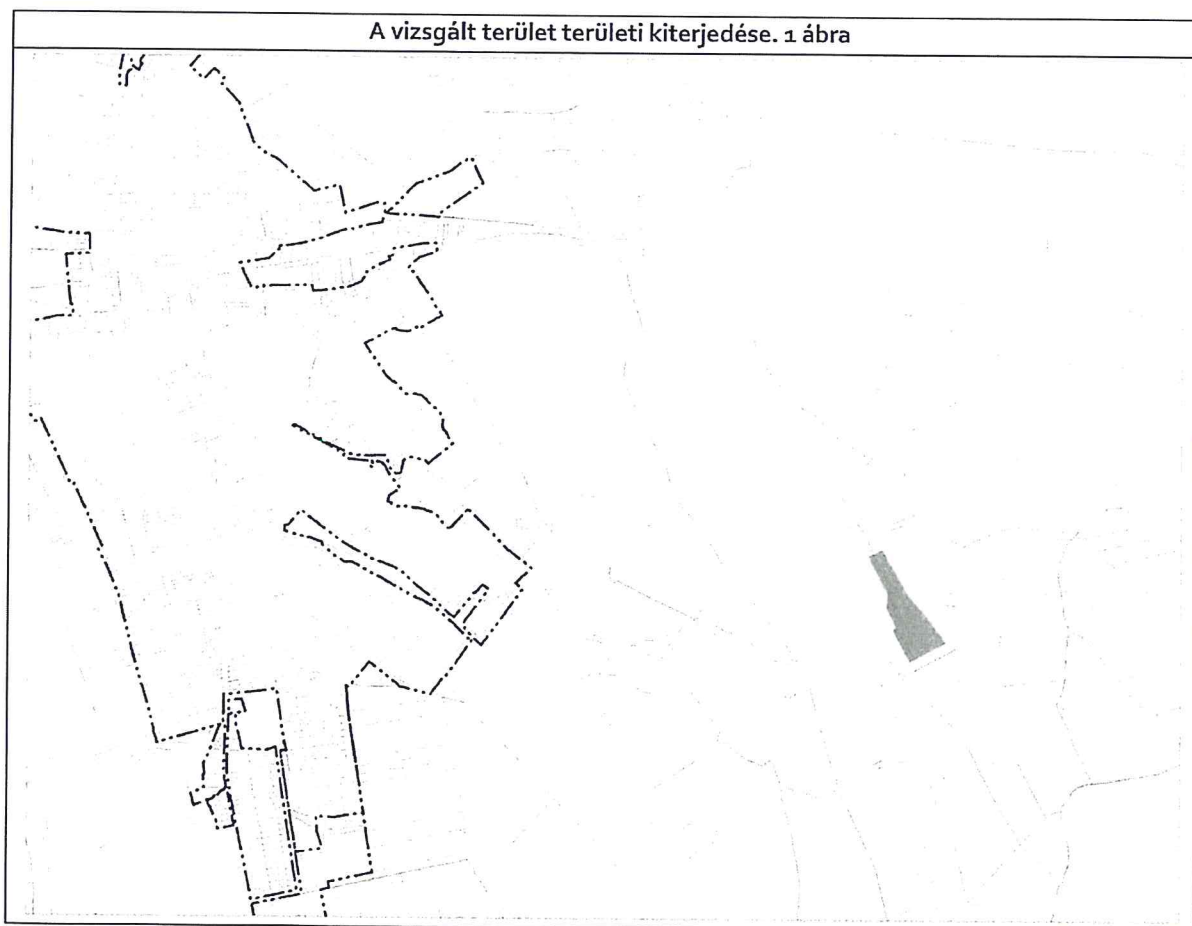
Mivel a 0148/2 hrsz.-ú. telek tervezett több funkciós hasznosítása is gazdaságosabb lehet a terület kisebb telkekre történő osztása révén, ezért az egyazon tulajdonban lévő 0148/2 hrsz.-ú. telek fejlesztése is logikusan távlati gazdasági, turisztikai célú fejlesztést indukál a területen első ütemben tervezett panzió, majd második ütemben multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ kialakítása révén, mely a 0148/2 hrsz.-ú telket megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Fejlesztő és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az Önkormányzat és a Fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatába és szükség esetén a településszerkezeti tervbe is.

A tervezett fejlesztés keretében első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A panzió és környezete családi- és céges rendezvények, találkozók, nagyobb üzleti tárgyalások, kisebb konferenciák számára biztosítana a kor követelményeinek megfelelő helyszínt (dísztó, ceremóniahelyszín kül- és beltéri éttermi és konferenciaterem szolgáltatások nagy befogadóképességű parkoló, elektromos töltők, stb.) A működtetés során számtalan elterjedt vagy jelenleg még felfutóban lévő trendhez kívánnak kapcsolódni, pl slow -food konyha, vega-, vegán-, bio ételek, gasztronómiai „utazások”, tematikus „retro”hétvégék. Az elképzelések között szerepelnek kerékpáros- és a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek vizsgálata.

A 0148/4-7 hrsz-ú telkeken a következő ütemekben egy multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ jönne létre, amely valójában több egymástól területileg elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna.

A geodézia torony felújítása és kilátóként történő hasznosítása, valamint a „bunkerek” szabaduló-szobaként, borozóként, rendezvény helyszíniként történő hasznosítása tervezett nyári bob-pálya nyújtotta szolgáltatásokkal, illetve különböző military vagy kalandpark elemekkel. Pécelen és környékén a lovardák részéről jelentkező igények figyelembevételével lovas- turisztikai megállóhely kialakítása is tervezett, valamint a családi kirándulások célterületeként kulturált pihenő és sütögető-hely kiépítése tervezett.



3. A terület rövid bemutatása

A tervezési terület Pécel külterületen a volt szovjet rakétabázis terület, mely saját tulajdonú úton keresztül megközelíthető, illetve állami és önkormányzati tulajdonú út is megközelíti a területet a honvédségi terület irányából.

A terület a katonai funkciók megszűnését követően jelentős állagromlást szenvedett el, ezért a korábbi földfelszíni épületek 2011-ben elbontásra kerültek. A földfelszín alatti építmények jó szerkezeti állapotúak, azok a tervezett funkciókhoz kapcsolódóan hasznosíthatóak.

A terület jelenleg hatályos övezeti besorolás nem tartalmaz (lemarad övezeti index), de a Gksz jelű gazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe tartozik.

Területi érintettség vonatkozásában a mintegy 5,5 ha nagyságú 0148/2 hrsz-ú. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület/ha	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
0148/2	5,4383	területfelhasználási és övezeti besorolása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-/) övezet	Kivett 4 épület, udvar ½ Kuszák Miklós ½ Németh Csaba Lajos	

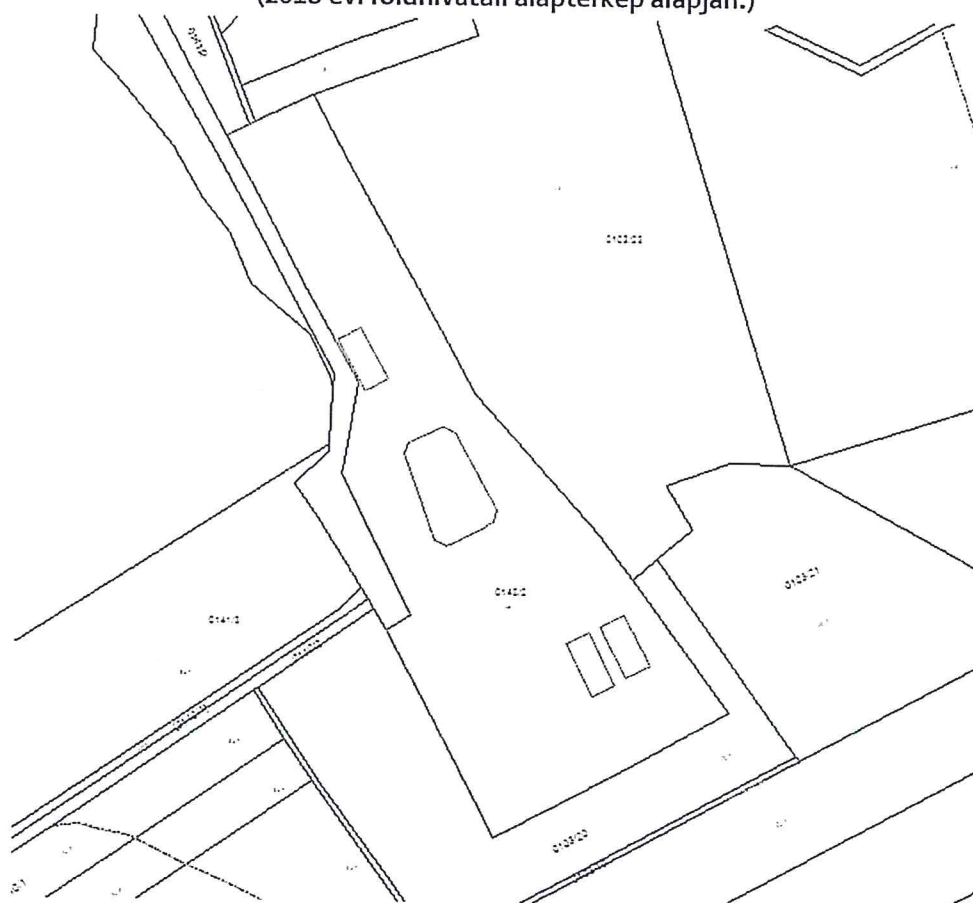
A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Ortofoto mutatja be (2. ábra):



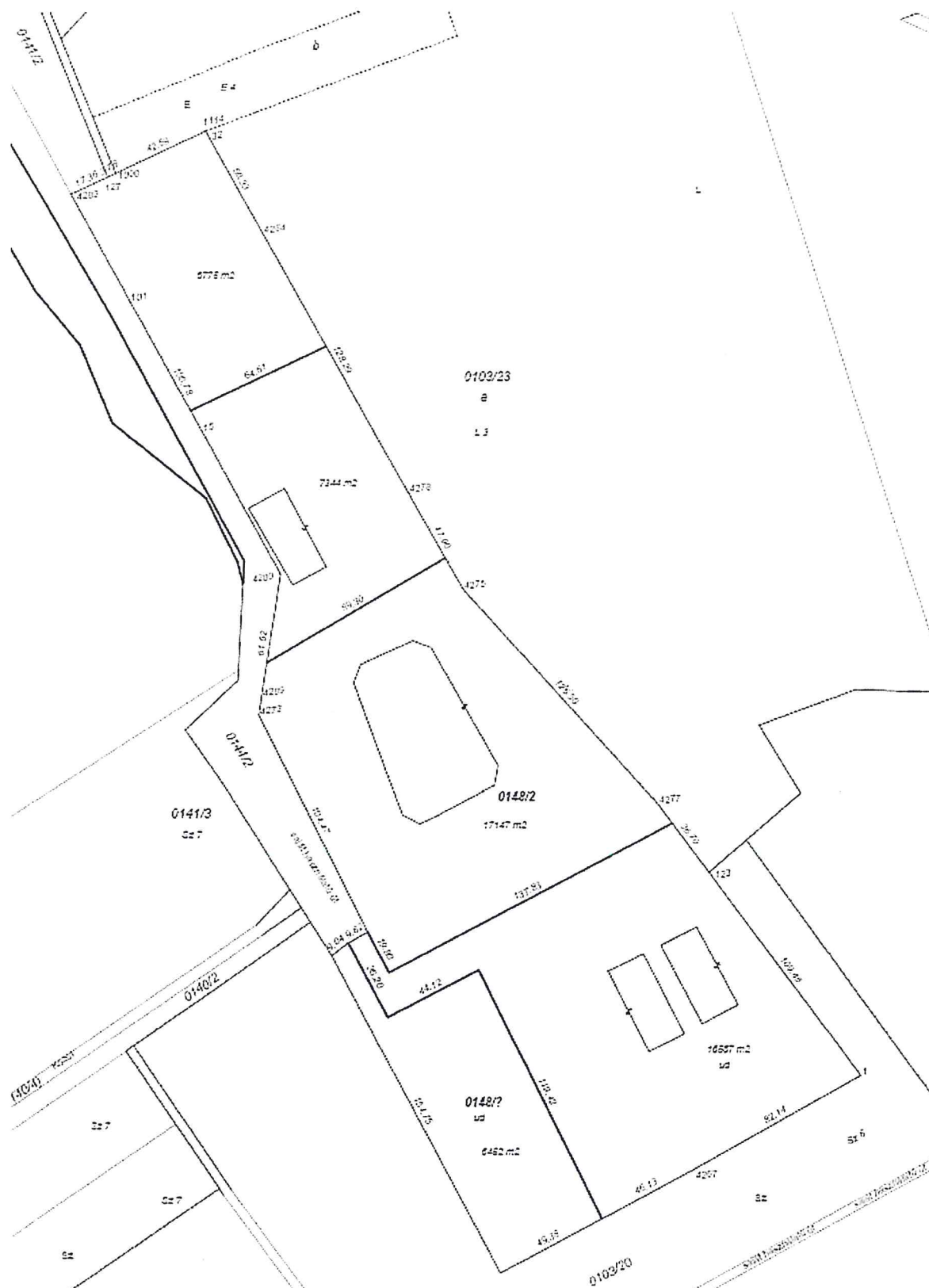
A fejlesztési területen elektromos áramellátás üzemelt egykor, melyet a Fejlesztő egyetlen szükségesnek tartott közműigényként tart számon. A terület mezőgazdasági és erdő hasznosítású területek között található. Adottságait tekintve a fejlesztési szándék (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából beavatkozásokat igényel.

Habár a terület elhelyezkedése optimális, az elsődlegesen turisztikai, rekreációs szolgáltató funkcióhoz kötött területfejlesztés a 0148/2 hrsz. terület jelenlegi „rendezetlen” övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

**A terület helyszínrajza
(2018 évi földhivatali alaptérkép alapján.)**



A tervezett telekmegosztás után 5 db telek kerülne kialakításra. A telekosztás a terület adottságainak, jelenlegi részleges beépítettségének és jövőbeni tervezett funkcióinak megfelelően méretezve.

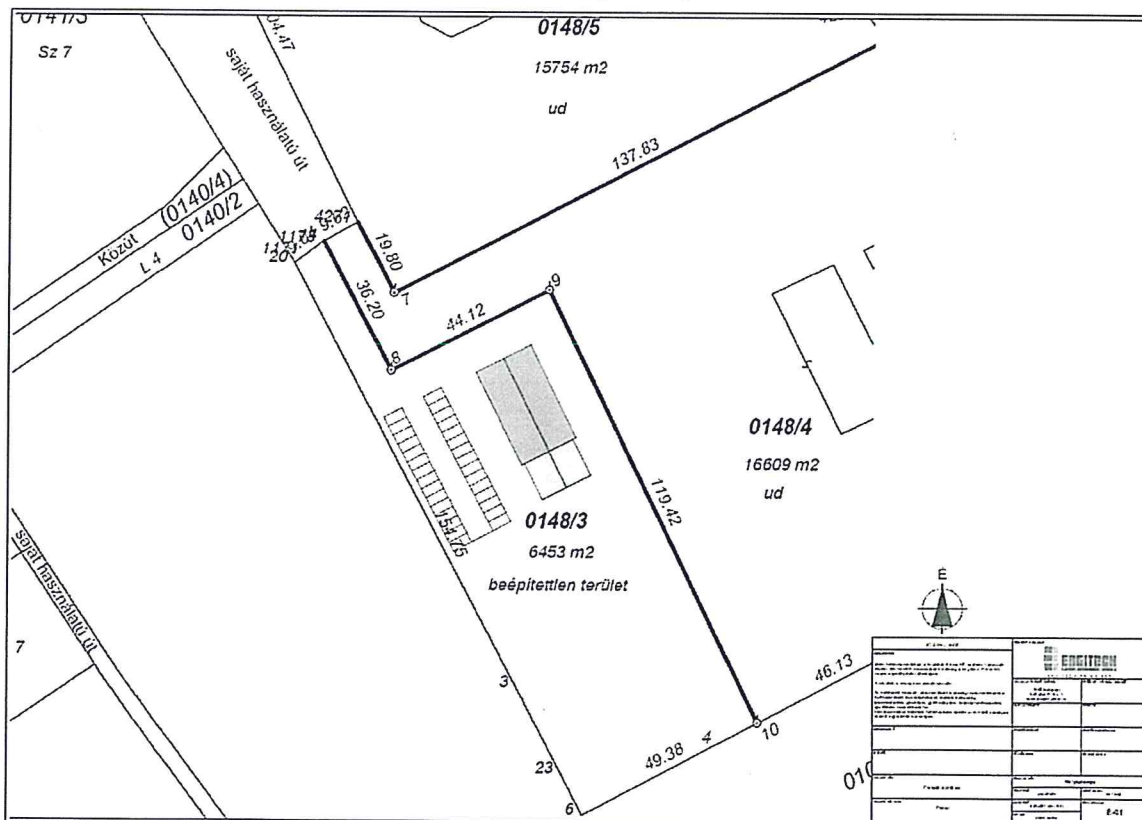


4. Tervezett Beruházások bemutatása:

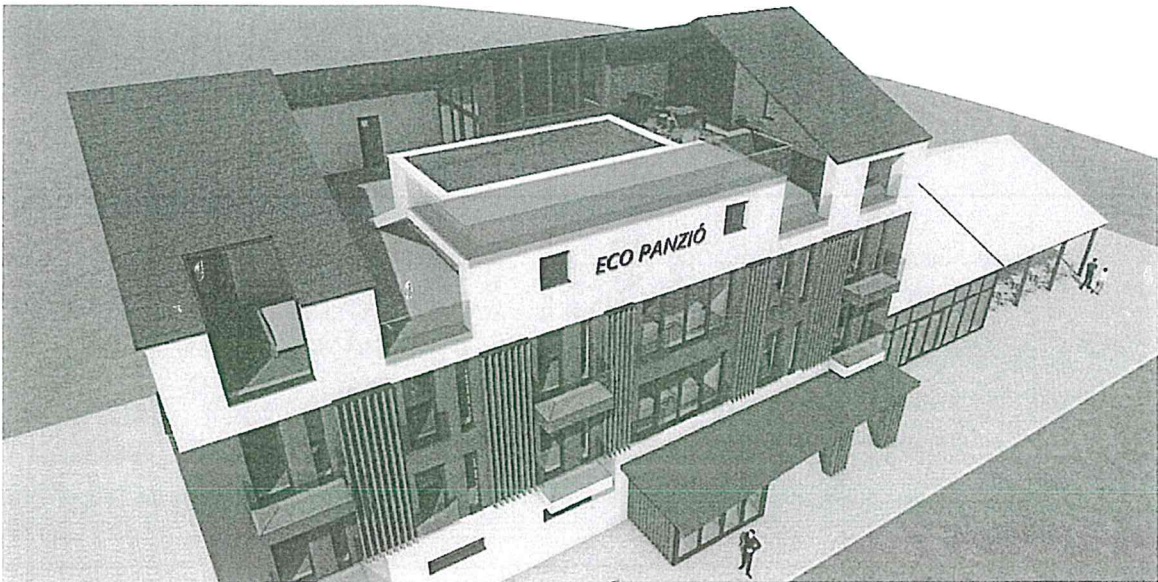
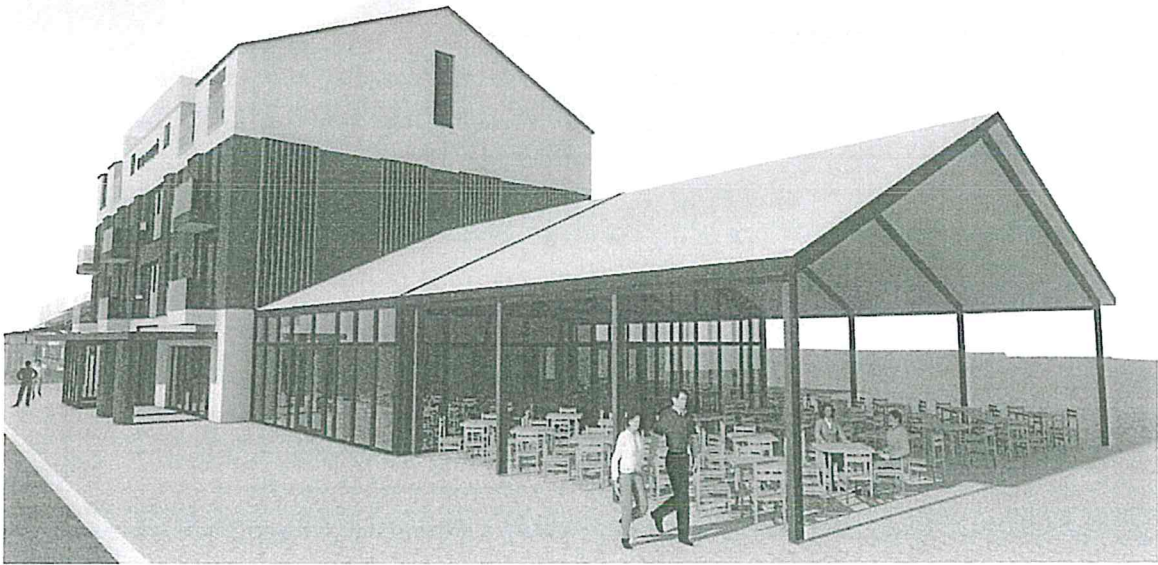
A tervezett fejlesztést a beruházó több ütemben képzelel el. Első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú, 6452 m²-es területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A panzió és környezete családi- és céges rendezvények, találkozók, nagyobb üzleti tárgyalások, kisebb konferenciák számára biztosítana a kor követelményeinek megfelelő helyszínt (dísztó, ceremóniahelyszín kül- és beltéri éttermi és konferenciaterem szolgáltatások nagy befogadóképességű parkoló, elektromos töltők, stb.) A működtetés során számtalan elterjedt vagy jelenleg még felfutóban lévő trendhez kívánunk kapcsolódni, pl slow -food konyha, vega-, vegán-, bio ételek, gasztronómiai „utazások”, tematikus „retro”hétvégék. Az elképzelések között szerepelnek kerékpáros- és a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek vizsgálata.

A panzióépítés során, annak műszaki paramétereit tekintve a következők valósulnak meg: 21 szobás panzió és rendezvényhelyszín 9,9 méteres építménymagassággal, földszinten közel bruttó 400 m²-en melegítő konyha, kiszolgáló helyiségek és rendezvénytér, az 1. és 2. emeleti részen egyaránt 10-10 fürdőszobás szoba kerülne kialakításra, a tetőtérben pedig egy kültéri konyha, rendezvénytér, fűtött medence és egy luxus lakosztály kerülne kialakításra. A területről nyíló gyönyörű panoráma kihasználása érdekében a tervező nagy hangsúlyt fektetett a tetőtér megfelelő tájolására, kialakítására és funkciókkal való ellátására.

A terület helyszínrajza:



Panzió látványterve (ECOSAVING KFT)



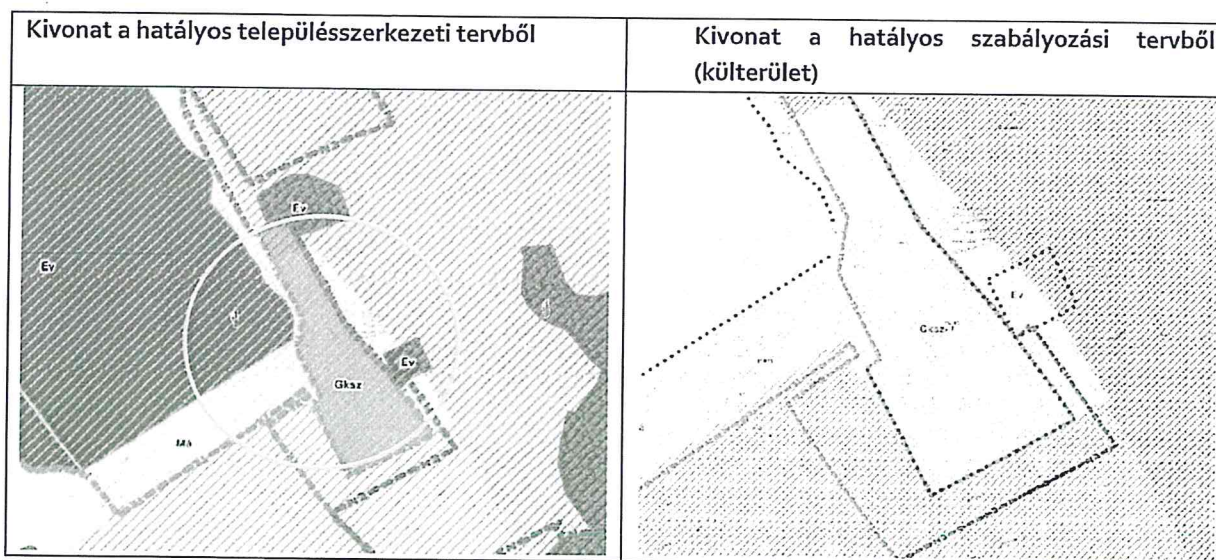
5. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 328/2019. (X.11.) Kt határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 320/2014. (X.9.) Kt. számú határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve, mely a 178/2017.(VI.08.), 259/2017.(IX.21.), 330/2017. (XI.14.), 211/2018.(VI.28.) Kt. határozatokkal módosított
- 33/2014. (X.10.) Önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 27/2015 (VIII.22.) és a 14/2017. (VI.08.), 18/2017. (IX.28.), 25/2017.(XI.14.),16/2018.(VI.29.) a 4/2019.(II.08.),5/2020.(II.18.) Önk. módosító önkormányzati rendeletekkel

Rajzi mellékletek:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M3	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000



A tervezési terület Pécel külterületen a belterülettől, mintegy 2 km-re K-i irányba, jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található. Az ingatlantulajdonos és a Fejlesztők jelezték Pécel Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a gazdasági övezeten belül a fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti paraméterekkel és funkciókkal kerüljön besorolásra a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.

A hatályos HÉSZ gazdasági övezeteire vonatkozó előírásai

Gazdasági területekre vonatkozó általános előírások:

“

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) igazgatási, iroda- és szociális épület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépület és -építmény,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
- f) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos, illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
- b) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási funkciók,
- c) igazgatási, irodai, sportfunkciók,
- d) szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le.

80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.”

Jelenleg hatályos HÉSZ területre vonatkozó övezeti előírásai:

Jelenleg nincs a Gksz jellel ellátott övezetnek indexe. Vagyis nincs egyértelműen meghatározott övezeti besorolása a területnek. (Hibás szabályozási tervlap.)

28/2008. (VIII. 1.) számú rendelete alapján a területre vonatkozó KG–Sz–6 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet részletes előírásai:

KG–Sz–6 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

A Hatályos OTÉK kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírásai:

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) * A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) * A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) * „

OTÉK 10.§

„(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0148/2 hrsz területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a tervezett turisztikai, rekreációs funkciók, illetve rendeltetések lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

6. Vizsgálat és a javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés igénye

Közlekedési adottságok (közterület bemutatása), közlekedési javaslat:

Közúti közlekedés

A terület a 3103 jelű összekötő út (Isaszegi út) külterületi szakaszától közelíthető meg, a Szilasvölgyi dűlő úton, és a 0144/2 hrsz. saját használatú úton. Jelenleg is burkolt út nyílt burkolt vízelvezető rendszerrel kiépített.

A megközelítő út külterületi jellegű, rossz minőségű, 3 m széles aszfalt burkolatú.

A saját használatú út telkének szélessége 10 – 14 m között változik, ez lehetőséget ad kétirányú forgalom lebonyolítására. Nincs rendszeres forgalma, a fejlesztési terület megközelítését biztosítja.

A tervezett beépítés: szabadidős létesítmények és panzió várhatóan nem kelt jelentős, mindennapi forgalmat, de a megközelítő út megfelelő szélességű kiépítése szükséges, a kétirányú forgalom feltételeinek megfelelően. Tehát a terület közterületi kapcsolat a 0144/2 hrsz-ú saját használatú úton keresztül biztosított.

A területhez kelet felől kapcsolódó (40/4) hrsz. közúton földút vezet Pécel belterülete felől a 0144/2 hrsz. saját használatú útig, de ennek kiépítése nem szükséges a megfelelő megközelítés biztosításához, azonban távlatban kiépítése megvalósítható.

Közösségi közlekedés

A terület funkciójának megfelelően állandó közösségi közlekedési kapcsolat nem szükséges, a megközelítő út megfelelő kiépítésével az eseti autóbuzsós kiszolgálás biztosítható.

Kerékpáros közlekedés

A 3103 jelű úttal párhuzamos, tervezett országos kerékpárúttól a megközelítő úton a kerékpáros kapcsolat megfelelő, a várható forgalom alapján kerékpárút kiépítése nem indokolt.

Közművesítési adottságok:

Közműadottságok összefoglaló értékelése

A 0148/2 hrsz-ú kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású terület jelenleg közművesítetlen, a múltban a terület villamosenergia ellátása biztosított volt egy 10121/20 jelű 22/0,4 kV-os transzformátoron keresztül, de a terület felhagyása után a transzformátor, és az azt ellátó vezeték is elbontásra került. Jelenleg csak néhány megmaradt oszlop jelöli a hajdani szabadvezeték nyomvonalát a Trianon emlékmű területe felől.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A tervezett 21 szobás 4 csillagos panzió és rendezvényhelyszín, valamint a későbbiekben kiegészítésként tervezett építmények számára, valamint a tetőn fürdőmedence ellátására a hatályos előírások alapján a teljes közművesítettség biztosítása szükséges. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (villamosenergia és gáz), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással. Az OTÉK 33.§ (2) tartalmaz annyi engedélyt, hogy ezek az előírások környezettudatos energiagazdálkodás esetén, az energiaellátás területén egyedi módon megoldva is teljesíti a teljes közműellátás feltételeit.

A beruházó előzetes tervei alapján a területre tervezett beruházást hiányos közművesítéssel szeretné ellátni. Ehhez a településrendezési eszközökhöz tartozó HÉSZ-ben módosítani kell azt az előírást, amely a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás kötelezettségét írja elő. Erre van lehetőség, amennyiben ezt a képviselő testület támogatja. Ez esetben úgy kellene az előírást módosítani, hogy a beépítésre szánt területen -kivéve a Gksz-2* övezetét (0148/2 hrsz-ú telket), amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható-, csak teljes közműellátással lehet építkezni.

Ez esetben a 0148/2 hrsz-ú telek ellátására a közhálózatról csak a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, a többi egyedi helyi közműpótlással is megoldható, természetesen ha azt a képviselő testületen kívül az államigazgatási szervek is támogatják.

Vízellátás

A panzió a mérete alapján várhatóan napi 10-15 m³ belső felhasználású vizet igényel majd, amit az előzetes tervek alapján a beruházó helyben fúrt kútból kitermelt víz tisztításával terveznének biztosítani. Erre természetesen csak akkor van lehetőség, ha a helyi építési szabályzat módosítása azt lehetővé teszi.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy szállásférőhelyes beruházás esetén az ivóvíz minőségű vízellátás olyan szigorú vízkezeléssel és ellenőrzéssel építhető csak ki, amelynek várható beruházási és üzemeltetési költségei messze túlhaladják a közhálózati csatlakozás költségeit. Továbbá arra is, hogy közhálózati vízellátás csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető.

A terület locsolásához viszont célszerű helyi kutat fúrni, viszont fontos megjegyezni, hogy évi 500 m³ kapacitás fölött már nem a település jegyzője adja ki az engedélyt, hanem a vízügyi hatóság vízjogi engedélyezési terv keretén belül.

A tűzvíz ellátásra a megfelelő műszaki megoldást a továbbtervezés során meghatározandó pontos tűzvíz igény ismeretében, a kormányhivatallal való egyeztetés szerint kell megoldani.

Szennyvízelvezetés

A beruházás kapcsán a keletkező szennyvíz kezelését a beruházó helyben megvalósított műtárggyal tervezi megoldani. A panzió belüli napi vízfogyasztás jelentős része várhatóan szennyvízként jelentkezik, továbbá a szennyvízterhelést növeli az 50 m³-es tervezett medence is.

Amennyiben a képviselő testület támogatja, hogy a fejlesztésre tervezett 0148/2 hrsz-ú telken a beruházás hiányos közművesítéssel valósuljon meg, akkor a szennyvíz kezelése közműpótló műtárggyal is megoldható. A várható kapacitás igény kielégítésére csak a helyi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazása fogadható el, amelyből a tisztított víz csak élővízbe történő befogadás megoldásával kivitelezhető.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A panzió és a hozzá csatlakozó telkeken jelentkező csapadékvíz helyben szikkadása/szikkasztása elé valószínűleg nem gördül majd akadály hatósági szempontból. A tervezett parkoló felületéről összegyűjtött vizeket olajfogó műtárgyon persze mindenképpen keresztül kell majd vezetni.

Villamosenergia ellátás

Előzetes tervek szerint a felmerülő vezetékes energiaigényeket kizárólagosan villamos energiával tervezik kielégíteni. A terület korábbi ellátását szolgáló villamosenergia hálózat felhagyásra és lebontásra került. A tervezett beruházás villamosenergia igénye előzetesen 75-100 kW-ra prognosztizálható.

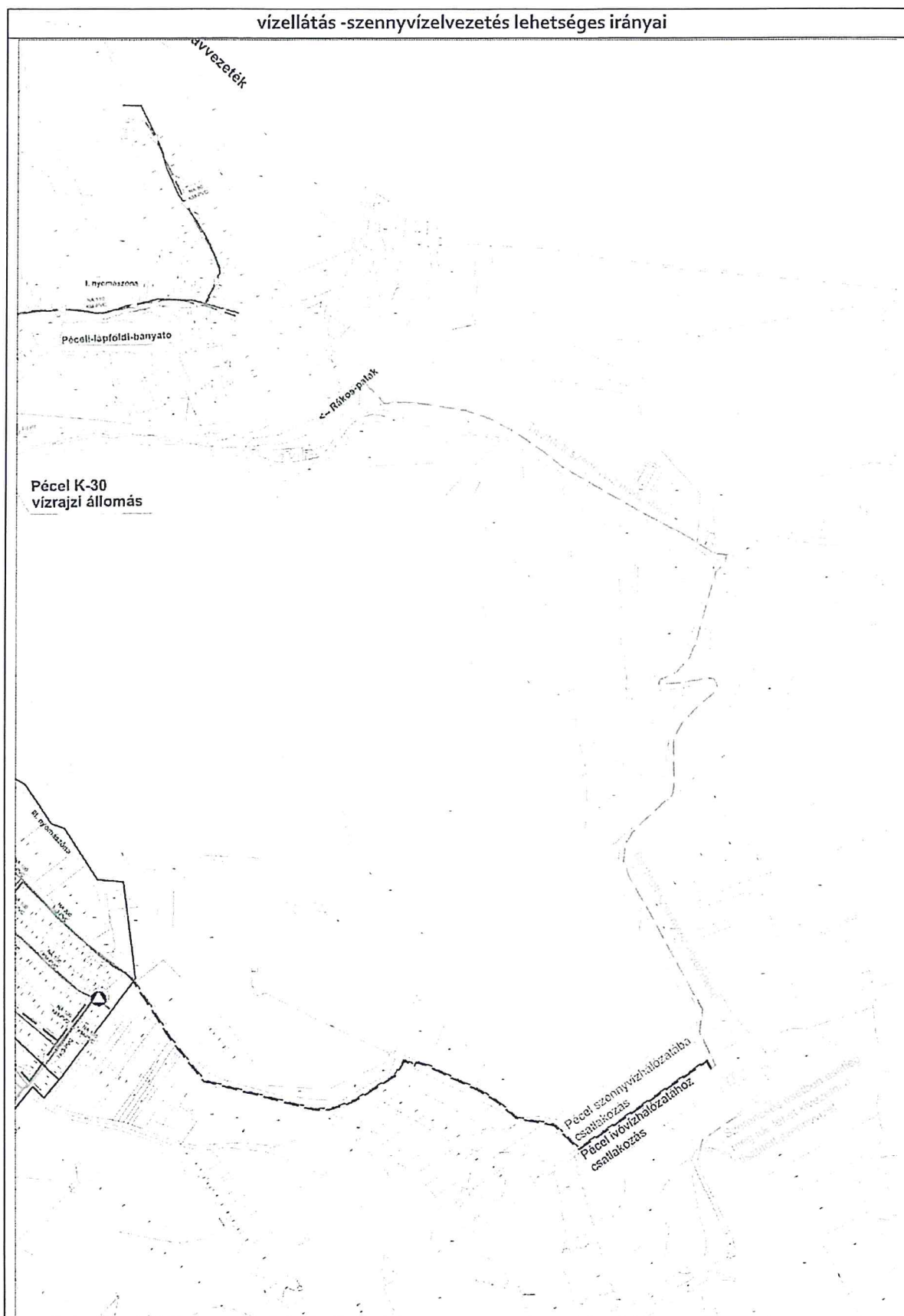
A tervezett villamosenergia ellátásra új közhálózat kiépítése szükséges. A hálózatfejlesztés műszaki megoldási lehetőségét a hatályos HÉSZ és településképi rendeletben előírtaknak megfelelően kell megoldani. Az előírások alapján új hálózatépítést, a fogyasztói transzformátor állomás létesítését a szolgáltatónak az előírások figyelembevételével saját költségén kell kiépíteni.

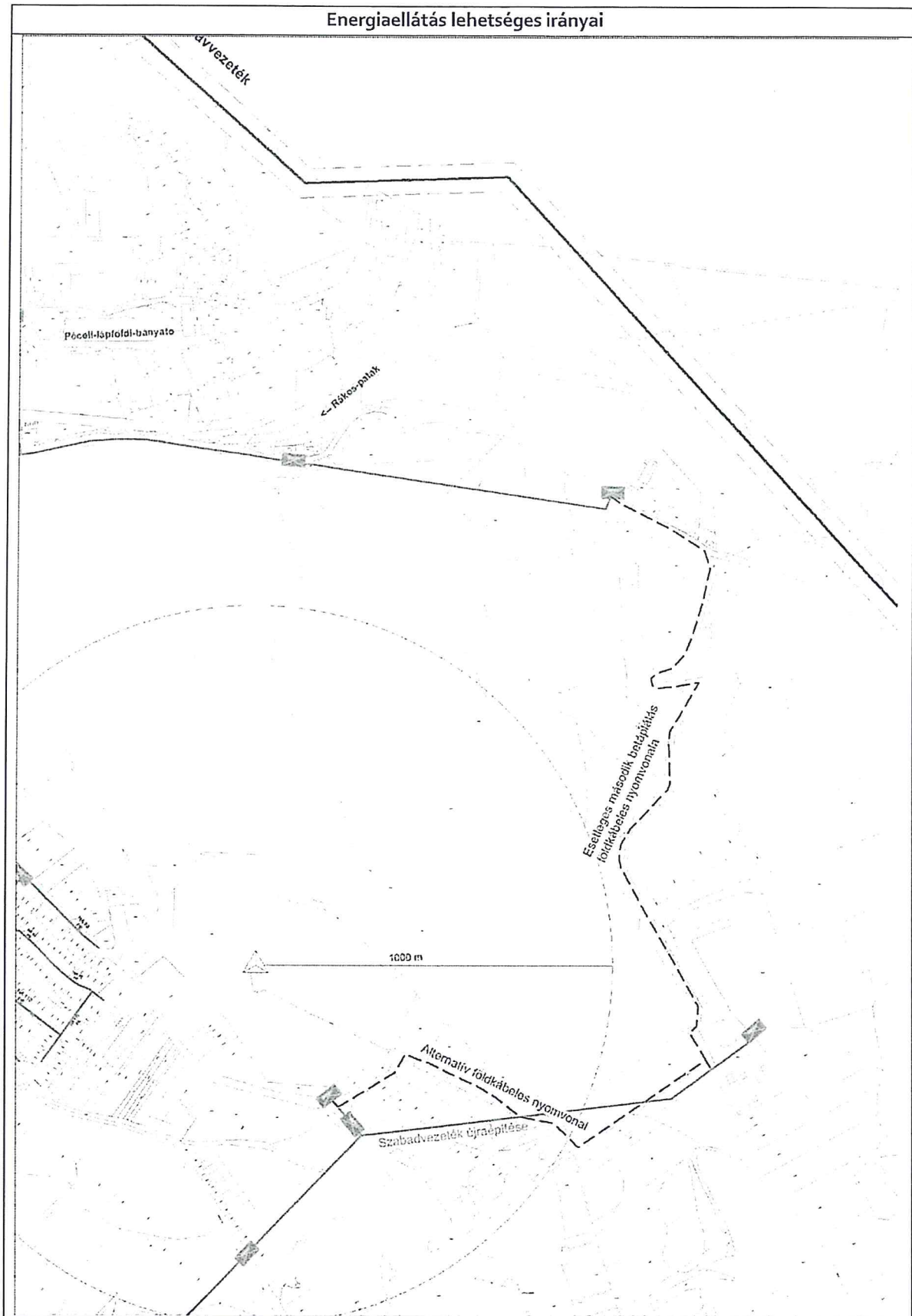
Megújuló energia

Pécel területén elsődlegesen a napenergia hasznosítása hozhat rövid időn belül eredményt, valamint jelentősebb beruházással a föld hőjének a kinyerése is elképzelhető, de ez utóbbi jelentős támogatási összeg hiányában hosszú idő múlva fordulhat csak nyereségessé.

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§ (2) alapján a tervezett panzió energetikai jellemzőinek minimálisan el kell érniük egy olyan szintet, ami csak a megújuló energia hasznosításával érhető el. A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

A fa- és pellettüzelés nem számít megújuló energiahasznosításnak.





7. Környezetvédelmi adottságok, a beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A terület barnamazós területnek minősül volt laktanyaterület lévén. A rajta álló földfelszíni épületek bontása megtörtént.

A vizsgált területen és közvetlen környezetében jelenleg számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak, a vizsgált terület Gksz övezetbe sorolt, nem jelentős zavaró hatású tevékenységek területe. Egyéb irányokból jelenleg beépítetlen, csak részben művelt mezőgazdasági és erdőterületek veszik körül. A terület környezetében közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés nem jelentős mértékű. A tervezett gazdasági területfejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom kis mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk, a szennyezettség látható nyomai nem figyelhetők meg.

Természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Erdészeti nyilvántartás szerinti erdő, vagy erdő művelési ágban lévő terület nem található a területen.

A terület jelentős részét érinti az ökológiai hálózat pufferterülete, valamint kis részét az ökológiai hálózat magterülete. A terület része a gödöllői dombvidék tájvédelmi körzetének. A területhez legközelebb eső, természeti értékű terület a Pécel ökológiai hálózat magterülete, természetszerű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Naturazoo) erdőkkel is határos területe.

A tervezett funkciók fejlesztésével a területen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.

Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitás érték változásszámítás és kompenzáció a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény nem található.

Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül a *tájképvédelmi területek* övezetével, ökológiai hálózat magterületének övezetével, és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetével érintett.

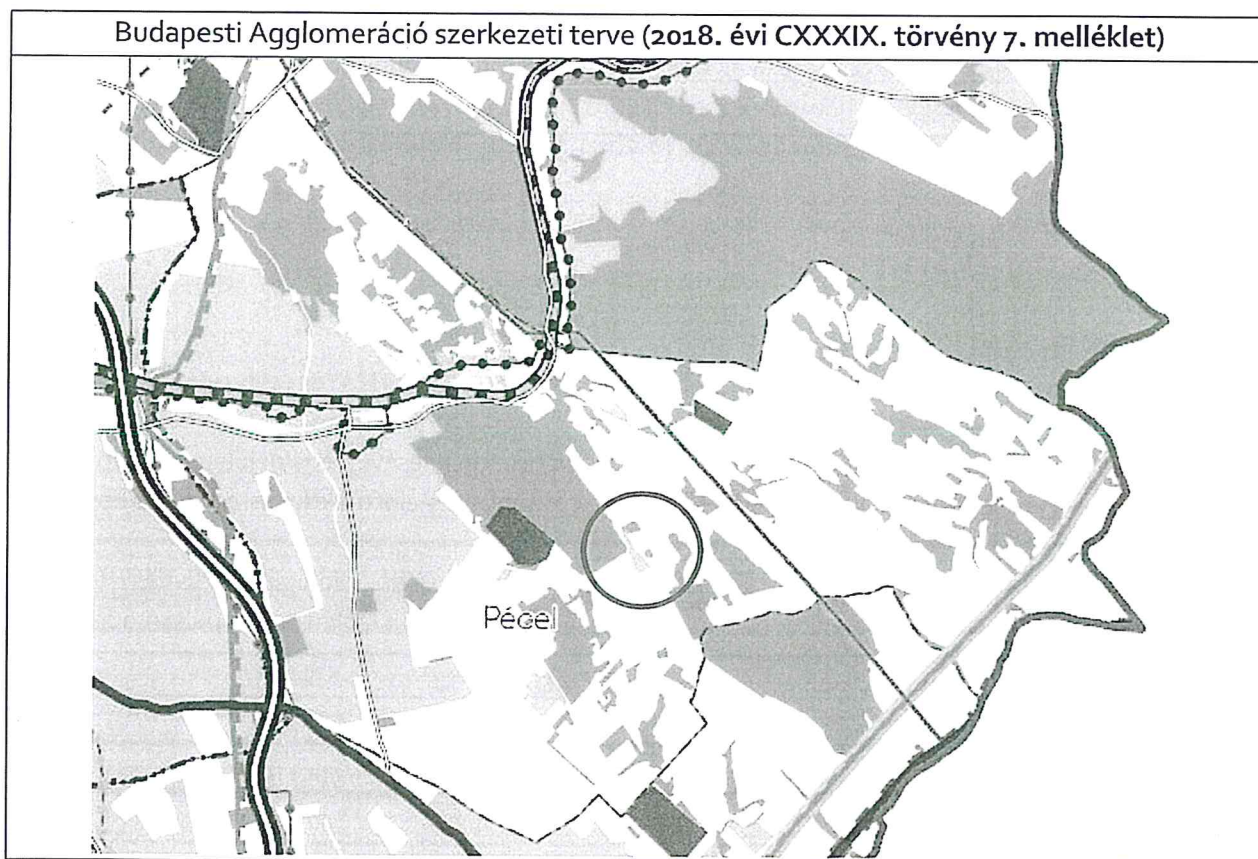
Megjegyezzük, hogy a magterületi érintettség lehatárolása pontosítást igényel, mivel a területi érintettség a területi adottságokból adódóan nem látjuk indokoltnak.






























Az ökológiai hálózati érintettségre vonatkozóan az OTrT új beépítésre szánt terület esetén fogalmaz meg korlátozásokat az ökológiai hálózat területén.

Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai megkívánják a tájbaillesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

9. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik. A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.



Társégi területfelhasználási kategóriák		Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Erdőgazdálkodási térség		Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítméppotenciálú erőmű (meglévő)
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		5-50 MW névleges teljesítméppotenciálú erőmű (meglévő)
	Mezőgazdasági térség		400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Kertes mezőgazdasági térség		400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Vízgazdálkodási térség		220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Települési térség		220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Sajátos területfelhasználású térség		Társégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények			Társégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Gyorsforgalmi út (meglévő)		Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)		Földgáz-állító vezeték (meglévő)
	Főút (meglévő)		Földgáz-állító vezeték (tervezett)
	Főút (tervezett)		Földgáz-elosztó vezeték (meglévő)
	Társégi szerepkörű összekötő út (meglévő)		Kőolaj-állító vezeték (meglévő)
	Társégi szerepkörű összekötő út (tervezett)		Termővezeték (meglévő)
	Mellékút (meglévő)		
	Mellékút (tervezett)		

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a terület települési térségbe tartozik.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi.

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény alapján)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	érintett
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	nem 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	nem 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

A tervi módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A terület a települési térség területébe tartozik, így települési térség növekményt nem generál!

Ökológiai hálózat megfelelési igazolás:

Az ökológiai hálózat magterületet és pufferterületet területét érintő tervmódosítási szándék már kialakult beépítésre szánt területen található.

OTrT:

„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

„27.§ (3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.”

Ugyan a hatályos jogszabályok lehetővé teszik a már kijelölt beépítésre szánt terület beépítésre szánt területkénti hasznosítását, azonban az egyes fejlesztési ütemek vonatkozásában javasoljuk átgondolni az egyes funkciók elhelyezésénél figyelembe venni az ökológiai érintettséget és annak területen belüli kategóriánkénti elhelyezkedését. Vagyis javasolt vizsgálni, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

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 fejlesztési területen tervezett beruházások nem ellentétesek a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: "4.§ (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása,

valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket."

10. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (településrendezési eszközök módosítása)

A tervezett területfejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges. A módosítás kizárólag a szabályozási tervlapot érinti, ahol az építési övezet feltüntetése szükséges.



A javasolt szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja.

A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-2 jelű övezetének felelnek meg, azonban a területen elhelyezendő rendeltetések (funkciók) bővítése szükséges.

A felülvizsgálat tervezetében a közműellátásra vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

16.§

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, -kivéve a Gksz-2* övezetét, amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható.
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

A felülvizsgálat tervezetében a Gksz övezetre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

38.§

- (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - b) igazgatási, iroda épület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sportépület és -építmény,
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként,az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával, kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- (3) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A” kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.
- (4) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.
- (5) A munkásszálló kiegészítő rendeltetesként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.
- (6) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le. Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítésmagasság legfeljebb 2 méter lehet.
- (7) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

- (8) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (9) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (10) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (11) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.
- (12) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- állattartó épület, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - ömlesztettanyag-tároló.

A Gksz-2 övezetbe kerül a terület és Gksz-2* jelű övezetként a 38.§ kiegészül az alábbi 2 bekezdéssel:

- (13) A Gksz-2* jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- (14) A Gksz-2* jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

Tehát a tervezett övezeti paraméterek a 28/2008. (VIII. 1.) rendelettel jóváhagyott KG–Sz–6 övezeti paraméterektől a szintterületi mutató, zöldfelületi arány és beépíthetőség mértékének és a legnagyobb épületmagasság változtatási szándéka tervezett.

Fejlesztői kérelem alapján bemutatott módosítások:

	Kiinduló paraméterek	beépítési	Tervezett paraméterek	beépítési
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	10.000		5000	
a telek legnagyobb beépítettsége (%)	30%		40%	
beépítési mód	szabadon álló		szabadon álló	
legkisebb zöld felület (%)	50%		30%	
legnagyobb épület- magasság (m)	6,0		10,0	
szintterületi mutató	1,0		2,0	

A Fejlesztő a 0148/2 hrsz-ú területen turisztikai, rekreációs célú építmények elhelyezésére alkalmas telekosztást tervez a hatályos településrendezési eszközökben is Gksz övezetbe sorolt területen. Ez a telekosztás mintegy 5 db építési telek kialakítását eredményezi.

11. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Pécel 2008 évi szabályozási terve KG-Sz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta. A 2014 évi felülvizsgálat során a szabályozási terv tervlapja nem határozott meg konkrét övezeti jelet és a további tervi módosítások ezt a területet nem érintették, így hibás övezeti jelet vittek tovább.

A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a terület tulajdonosai között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására a területen tervezett funkciók megvalósítása érdekében.

Első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A tervezett módosítás a TSZT területfelhasználás módosítását nem tesz szükségessé, mivel a terület jelenleg is Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik.

A következő ütemekben a telek megosztása révén a 0148/4-7 hrsz-ú telkeken egy multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ jönne létre, amely valójában több egymástól területileg elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna. (kilátó, szabadulószooba, borozó, nyári bob-pálya, kalandpark, lovas- turisztikai megállóhely kialakítása)

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0148/2 hrsz területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a tervezett turisztikai, rekreációs funkciók, illetve rendeltetések lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

A 0148/2 hrsz.-ú területet továbbra is Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe és övezetbe, javasolja sorolni.

A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-2 jelű övezetének felelnek meg, azonban a területen elhelyezendő rendeltetések (funkciók) bővítése szükséges.

A hatályos HÉSZ és az OTÉK 10.§(2) alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére, valamint a szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények elhelyezésére is.

Tervezői megállapítások:

- A tervezett fejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges. A módosítás kizárólag a HÉSZ-t és a mellékletét képező szabályozási tervlapot érinti.

- A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen tervezett gazdasági, turisztikai célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából beavatkozásokat igényel.
- A 0148/2 hrsz-ú terület fejlesztése nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK előírásaival, azonban felhívjuk a figyelmet a hatályos OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaira, mely előírások a településrendezési eszközök felülvizsgálata óta változott és a gazdasági területen elhelyezhető funkciókat némileg módosította és kategorizálta.
A hatályos HÉSZ és az OTÉK 10.§(2) alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére, valamint a szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények elhelyezésére is.
- A saját használatú út telkének szélessége 10 – 14 m között változik, ez lehetőséget ad kétirányú forgalom lebonyolítására. Nincs rendszeres forgalma, a fejlesztési terület megközelítését biztosítja. A tervezett beépítés: szabadidős létesítmények és panzió várhatóan nem kelt jelentős, mindennapi forgalmat, de a megközelítő út megfelelő szélességű kiépítése szükséges, a kétirányú forgalom feltételeinek megfelelően. Tehát a terület közterületi kapcsolat a 0144/2 hrsz-ú saját használatú úton keresztül biztosított. Ezért közlekedési szempontból a termódosítási kérelem támogatható.
- A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (villamosenergia és gáz), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással. Az OTÉK 33.§ (2) tartalmaz annyi engedményt, hogy ezek az előírások környezettudatos energiagazdálkodás esetén, az energiaellátás területén egyedi módon megoldva is teljesíti a teljes közműellátás feltételeit.
A beruházó előzetes tervei alapján a területre tervezett beruházást hiányos közművesítéssel szeretné ellátni. Ehhez a településrendezési eszközökhöz tartozó HÉSZ-ben módosítani kell azt az előírást, amely a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás kötelezettségét írja elő. Erre van lehetőség, amennyiben ezt a képviselő testület támogatja. Ez esetben úgy kellene az előírást módosítani, hogy a beépítésre szánt területen -kivéve a Gksz-2* övezetét (0148/2 hrsz-ú telket), amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható-, csak teljes közműellátással lehet építkezni. (lásd. a 6. fejezetet)
- A módosítási szándék a hatályos és felülvizsgálat alatt álló HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A terület jelentős részét érinti az OTrT ökológiai hálózat pufferterület övezete, valamint kis részét az ökológiai hálózat magterület övezete. A terület része a gödöllői dombvidék tájvédelmi körzetének. A területhez legközelebb eső, természeti értékű terület a Pécel ökológiai hálózat magterülete, természetszerű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Naturazoo) erdővel is határos területe. A tervezett funkciók fejlesztésével a területen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.
- A terület érintett az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.

Szabályozási terv módosítási javaslata:

A felülvizsgálat tervezetében a közműellátásra vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

16.§

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, -kivéve a Gksz-2* övezetét, amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható.
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzöten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

A felülvizsgálat tervezetében a Gksz övezetre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

38.§

- (15) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- bb) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
 - g) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - h) igazgatási, iroda épület,
 - i) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - j) sportépület és -építmény,
 - k) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - l) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetésként,
- az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával. kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- cc) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A” kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.
 - dd) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.
 - ee) A munkásszálló kiegészítő rendeltetésként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.
 - ff) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le. Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítésmagasság legfeljebb 2 méter lehet.
 - gg) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
 - hh) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony,

kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.

- ii) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- jj) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- kk) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényzsáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.
- ll) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
 - a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.

A Gksz-2 övezetbe kerül a terület és Gksz-2* jelű övezetként a 38.§ kiegészül az alábbi 2 bekezdéssel:

- mm) A Gksz-2* jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- nn) A Gksz-2* jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

A Fejlesztő kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva és kéri az Önkormányzat támogató döntését a terület övezeti besorolására és infrastrukturális elképzeléseire vonatkozóan.

TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műkelát

Megrendelés száma:104S273/6/2020

2020.08.04

PÉCEL

Szektor : 61

Kultortalat 0148/2 helyrajzi szám

I R E S Z

Földrészlet területe változás előtt: 50933 (m2) tör.lé határozat: 30939/2000.01.21
 Földrészlet területe változás előtt: 54383 (m2) tör.lé határozat: 60990/2005.09.26
 Földrészlet területe változás előtt: 54383 (m2) tör.lé határozat: 46382/2012.04.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.f.ill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.f.ill
Kivett 4 épület, udvar	0	5.4383	0,00

97/12 tulajdoni hányzdó: 1/1 tör.lé határozat: 44713/2000.01.21
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33770/1996.03.04
 tör.lé határozat: 44713/2000.01.21

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Halmi György
 szül. : 1954
 a.név : Maróti Eva
 cím : 2131 GÖD Pesti járás 40/A

97/12 tulajdoni hányzdó: 1/1 tör.lé határozat: 32742-2/2006.01.23
 bejegyző határozat, érkezési idő: 44713/2000.01.21
 tör.lé határozat: 32742-2/2006.01.23

jogcím: eredeti állapot visszaállítása
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: -

97/12 hányzdó: 0/1 tör.lé határozat: 30119/2001.01.03
 bejegyző határozat, érkezési idő: 44713/2000.01.21
 tör.lé határozat: 30119/2001.01.03

jogcím: eredeti állapot visszaállítása
 jogállás: kezelő
 név: KINCSTÁRI VAGYONI EGZEGATÓRSÁG
 cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16
 törzsszám: 15325929

97/12 hányzdó: 1/1 tör.lé határozat: 32742-2/2006.01.23
 bejegyző határozat, érkezési idő: 30119/2001.01.03
 tör.lé határozat: 32742-2/2006.01.23

eredeti határozat: 44713/2000.01.21
 jogcím: eredeti állapot visszaállítása 44713/2000.01.21
 jogállás: kezelő
 név: KINCSTÁRI VAGYONI EGZEGATÓRSÁG
 cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16
 törzsszám: 15325929

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közműnyilvánlat
Csedellő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műszaki

Megrendelés szám:1045173/6/2020

2020.08.04

Szektor : 61

PÉCEL
Kulturális 0148/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. E. S. Z

7. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 32742-2/2006.01.23
jegyzői aláírás
jegyalábr: tulajdonos
név : Kusznák Miklós
sz.név: Kusznák Miklós
szül. : 1965
a.név : Balint Mária Erzsébet
cím : 2116 PÉCEL Pihenő utca 16.

8. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 32742-2/2006.01.23
jegyzői aláírás
jegyalábr: tulajdonos
név : Németh Csaba Lajos
sz.név: Németh Csaba Lajos
szül. : 1967
a.név : Fehér Judit
cím : 1182 BUDAPEST Tarkó utca 36/C

H. R. E. S. Z

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 31984/2000.01.21 terület határozat: 44713/2000.01.21
önálló szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnak a tulajdonjog bejegyzési kérése elutasítása.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31984/2000.01.21 terület határozat: 44713/2000.01.21
önálló szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnak fellebbezése a 31.984/2000.számú határozat ellen.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 30009/136/1991.06.23 terület határozat: 30119/2001.01.03
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító földhasználati jog
jogosult:
név: PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Sas utca 19

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 32938/2000.04.03
önálló szöveges bejegyzés területváltozás.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Csedéllő Ady Endre utány 60 Pf 390.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művelés

Magrendelés szám: 10452736/2020

2020.08.04

PÉCEL

Szektor : 61

Kultúrterület 0148/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H I R E S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30119/2001.01.03

eredeti határozat: 60009/136/1901.06.23

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.

66-3001.

jogosult:

név: PÉST MECEEI FOLDHIVATAL

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Sas utca 10

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 43701/2005.05.08

korábbi határozat: 53060-2/2005.09.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: INTERTÁR RAKTÁROZÁSI ÉS KERESZVEDELMI SZOLGÁLTATÓ KFT. Cégjegyzékszám: 10451926

cím : 2143 KISTARCSA Kisló vaktar körút 11

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32742/2006.01.23

korábbi határozat: 32742-2/2006.01.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

1/2-ed részre.

jogosult:

név : Kunzák Miklós

sz.név: Kunzák Miklós

szül. : 1963

a.név : Bálint Maria Erzsébet

cím : 2119 PÉCEL Fehérvé utca 16.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32742/2006.01.23

korábbi határozat: 32742-2/2006.01.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

1/2-ed részre.

jogosult:

név : Németh Csaba Lajos

sz.név: Németh Csaba Lajos

szül. : 1967

a.név : Fehér Judit

cím : 1182 BUDAPEST Farkó utca 36/C

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 60990/2006.2005.04.26

Csallo szőlőgazdálkodás bejegyzés módosítása és kijavítása

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 46382/2012.04.16

Csallo szőlőgazdálkodás bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyzése

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020. (...) önkormányzati rendelete**

a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelete módosításáról.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Hatályát veszíti a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § i) pontja.

2. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

A rendeletet 2020. napján kihirdettem.

Oláh János
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy annak 2. §-a i) pontját hatályon kívül helyezni célszerű a változtatási tilalommal terhelt terület célszerű fejlesztetősége érdekében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz: A Rendelet 2. §-a i) pontját hatályon kívül helyezi a 0148/2 helyrajzi számú ingatlan fejlesztetősége érdekében.

2. §-hoz: A hatálybalépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.