



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

**Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.**

Előterjesztés a Képviselő-testület 2020. március 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Kármel Pütkösdi Gyülekezet kérelmére Pécel Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kármel Pütkösdi Gyülekezet (a továbbiakban: fejlesztő) telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Pécel, Pesti út 19-27. számú és a mögöttük lévő ingatlanok övezeti átsorolására. A Pesti út melletti, összesen 4090 m² nagyságú ingatlanok jelenleg településközpont vegyes építési övezetbe vannak sorolva, a mögöttük lévő, a Rákos-patakig lenyúló, összesen 7048 m² területű telkek viszont mezőgazdasági övezetben vannak. A kérelemmel érintett ingatlanok helyrajzi száma: Pécel belterület 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 és Pécel, külterület 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126.

A fejlesztő a területen 500-600 fő befogadóképességű közösségi létesítményt kíván építeni, melynek megvalósításához a jelenlegi övezeti előírás nem alkalmas. A mezőgazdasági övezetbe tartozó területeket településközpont vegyes építési övezetbe kell sorolni, valamint a településközpont vegyes építési övezet beépítési paramétereit meg kell emelni, egy új alövezet létrehozásával.

A külterületi ingatlanok övezeti átsorolásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így többek között figyelembe kell venni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásait. Lehetőség van, a törvényben meghatározott települési térség 2 %-ának mértékéig új beépítésre szánt terület kijelölésére, településrendezési hatósági eljárás nélkül, valamint szükséges a biológiai aktivitási érték szinten tartása. A 2017-18-as módosítások során ilyen aktivitási többlet került felhalmozásra, ezért ezt érvényesíteni lehet. Viszont a 0,7 ha terület bevonása esetén új közhasznú zöldterületet is ki kell jelölni. Ezen tervezési kérdésekről is döntenie kell a testületnek.

A Rákos-patak mentén tervezett kerékpárút miatt a terület egy része nem hasznosítható, a fejlesztés megvalósításához terület biztosítása is szükséges.

Támogató döntés esetén fejlesztővel településrendezési szerződés megkötése is szükséges, ebben lehet a mindkét fél által tett vállalásokat, felajánlásokat rögzíteni.

A fentiek kérem az előterjesztés megtárgyalását és a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy támogatja a Kármel Pütkösdi Gyülekezet (a továbbiakban: fejlesztő) kérelmét a határozat mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján a Pécel belterület 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 és Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolása vonatkozásában.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az új beépítésre szánt területet (Pécel külterület 0377/15, 0377/20, 0377/22, 0377/124, 0377/125, 0377/126 helyrajzi számú ingatlanok) Pécel Város Önkormányzata a települési térség 2 %-os eltérésekből biztosítja, a biológiai aktivitási érték szinten tartása a

felhalmozott többletből kerül igazolásra, a fejlesztő ingatlanán kerül kijelölésre a kompenzációs zöldterület és a 0377/20 helyrajzi számú ingatlan szélesítéshez is helyet kell biztosítani.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a fejlesztőt és felkéri a polgármestert a fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés tervezetének előkészítésére, majd annak Képviselő-testület elé való beterjesztésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: a telepítési tanulmányterv elfogadására azonnal
a fejlesztő értesítésére 2020. április 9.
a településrendezési szerződés beterjesztésére 2020. május 28.

Pécel, 2020. március 18.




Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. kérelem
2. telepítési tanulmányterv (a határozati javaslat melléklete is)

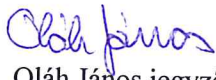
Az előterjesztést készítette: Marsalné Kovács Judit főépítész

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:



Bene Attila műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

Cím: Pécel Város Önkormányzata.

Tárgy: Építési övezeti besorolás megváltoztatása.


Tisztelt Önkormányzat!

A mellékelt tanulmányterv alapján kérjük a felsorolt helyrajzi számokkal jelölt telkek építési övezeti besorolás megváltoztatását, a tanulmánytervnek megfelelően.

Köszönettel

Pécel 2020. március 10.

KÁRMEL PÜNKÖSDI GYÜLEKEZET
2119 Pécel, Pesti út 54.
Adószám: 18702374-1-13
K&H Bank:
10401921-49575656-51561009


Prekopa Zoltán lelkipásztor
Kármel Pünkösdi Gyülekezet

PÉCEL VÁROS

Telepítési tanulmányterv

a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125,
0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz-ú. területeire vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció-



2020. március hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Mándi József</i>
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

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. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK	7
5. BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV	10
6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE	12
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	17
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	19
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	19
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA).....	24
11. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	26
TULAJDONI LAPOK	28

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát a Pécel város 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz-ú. településközpont vegyes fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszköz módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a Kármel Pünkösdi Gyülekezet mint a terület tulajdonosai megbízásából, a 2020. február 06-án kötött tervezési szerződés alapján készült.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A jelenlegi mezőgazdasági övezeti (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. „7048 m²”) és településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. „4090 m²”) övezeti besorolású területen a vegyes funkciók (környezetre jelentős hatást nem gyakorló közösségi, intézményi és szolgáltató célú épületek) melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél.

A gyülekezet terve, hogy a fejlesztési területen egy épülettömegben kíván megvalósítani egy 500-600 főt befogadó közösségi teret, mely egyéb összejövetelekre, rendezvényekre és hangversenyekre is alkalmasak. Továbbá az épületen belül egy 2-3 csoportos óvoda és játszóház, valamint vendéglátás-szolgáltató funkció is megjelenik.

Mindezen funkciókat kiszolgáló parkolóterület és játszótér is a tervek között szerepel. Ezen funkciók és építmények megvalósítása telekegyesítéssel egyetlen telken tervezett.

Ezen belül vizsgálandó:

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

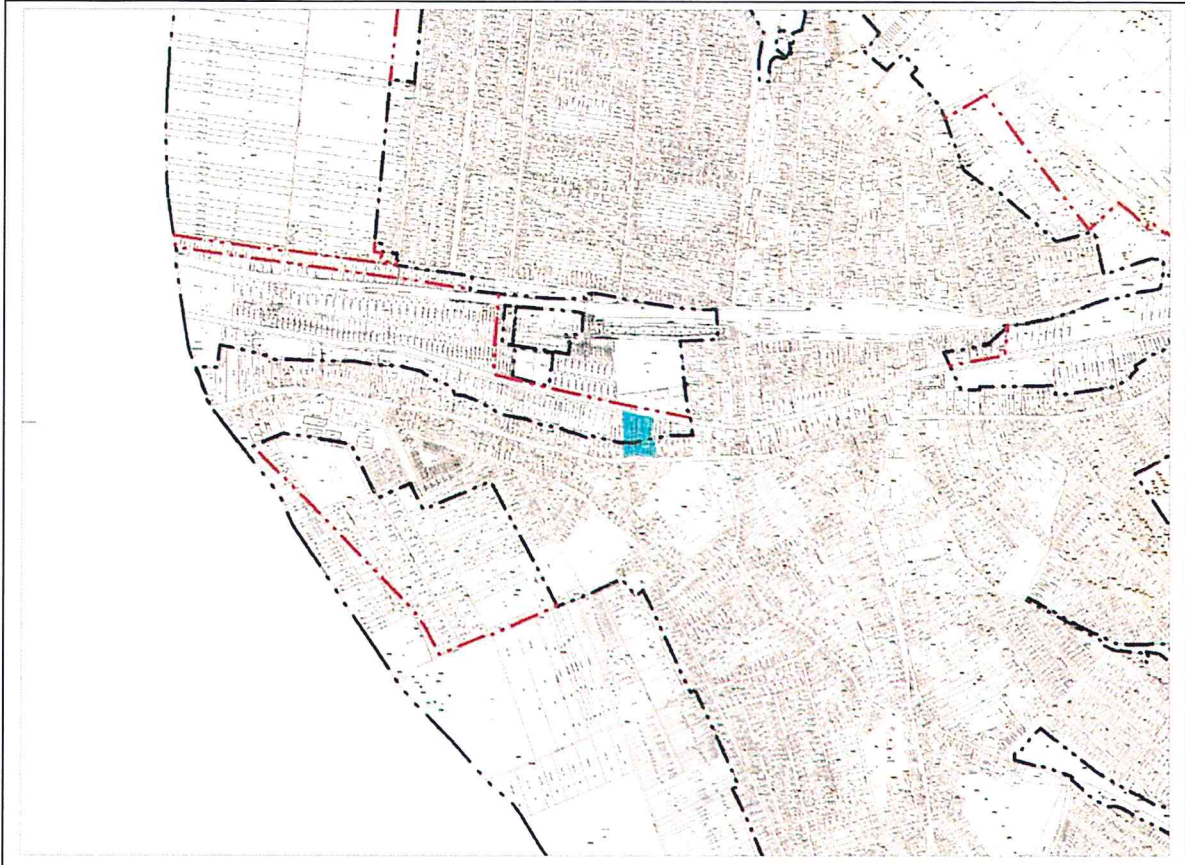
A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi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

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. Vt-O/2 övezeti besorolású területen ma is biztosítják a fejlesztési elképzeléseket, funkciókat, de a területi kiterjedésük és az építési paraméterek módosításra szorulnak.

A 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. telkek egyesítésével a tervezett funkciók megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja a területet.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköttesse 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 településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. területre vonatkozóan.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1 ábra



3. A terület rövid bemutatása

A tervezési terület a péceli Pesti út északi oldalán jelenlegi *általános mezőgazdasági és településközpont* vegyes területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
1559	959 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
1560	477 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/2 Vízváry Attila , 1/2 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	végrehajtási jog bejegyzés
1561	878 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	haszonélvezeti jog bejegyzés
1562	948 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett üzlet, műhely, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
1563	750 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása településközpont vegyes terület (Vt)	kivett lakóház, udvar tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	Vezetékjog: 1 m ² nagyságú területre
0377/15	1401 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
0377/22	2253 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
0377/20	~1280 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	rét 6 tulajdoni hányad: Schmidt Gábor	
0377/124	465 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
0377/125	1376 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	
0377/126	967 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má)	szántó 3 tulajdoni hányad: 1/1 Kármel Pünkösdi Gyülekezet	

Jelenleg minden fent nevesített ingatlan a Kármel Pünkösdi Gyülekezet tulajdonában van. Nevesített szántó 3 művelési ágba tartozó területek legelő 4 művelési ágba kerültek és művelésből való kivonásukat (végleges más célú hasznosítás) kezdeményezi a Kármel Pünkösdi Gyülekezet !

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



A vizsgált területek 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. -ú jelenleg beépítetlen legelő terület illetve kialakított tenispályák összesen 7048 m²-en, és a településközpont vegyesterületbe tartozó (1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz-ú területen, mintegy 4090 m²-en beépített vegyes funkciójú (lakóházak, üzlet, műhely) épületek találhatóak.

Telekterületek összesen: ~11138 m²

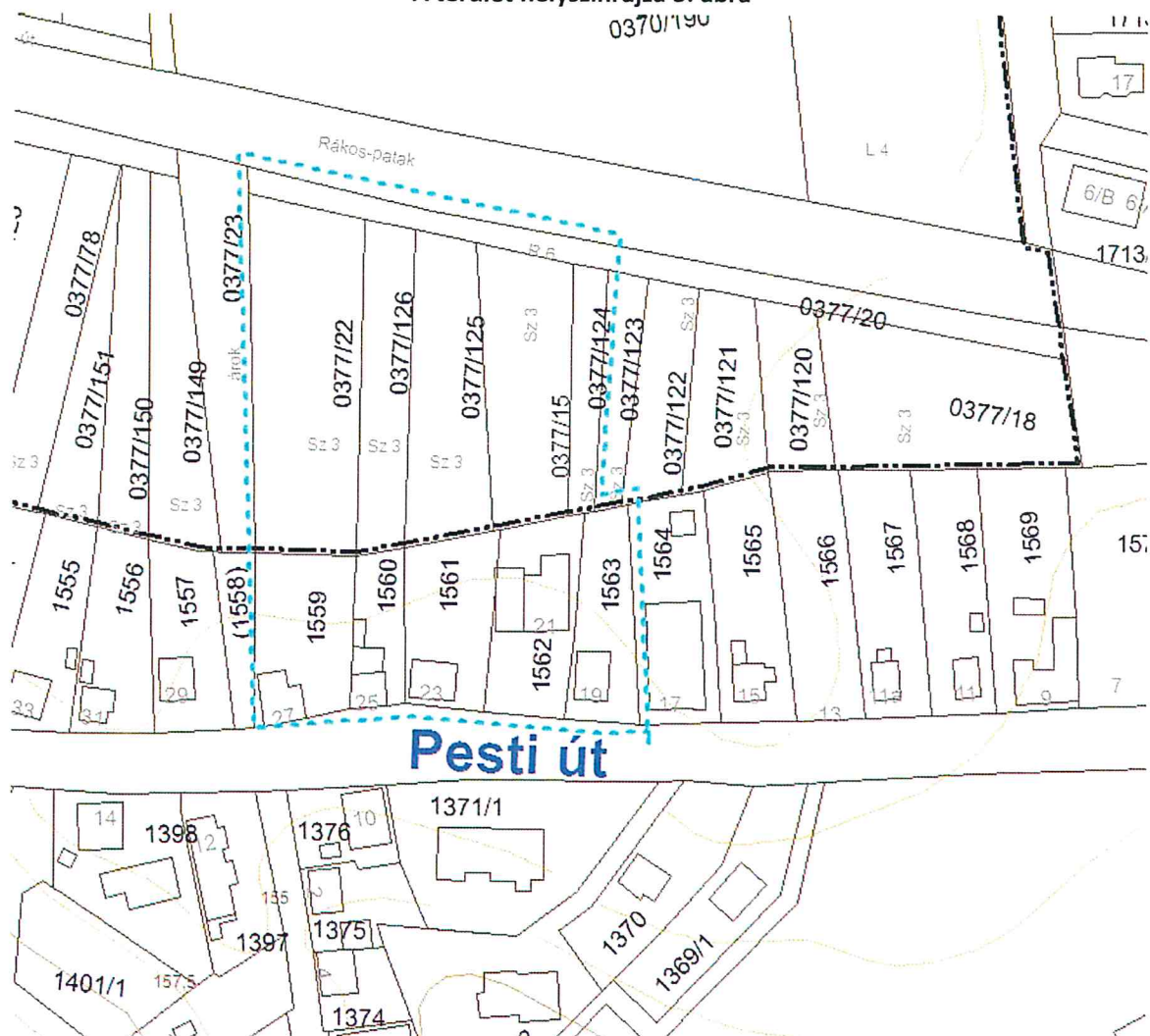
A Pesti út és a Rákos patak között lévő terület fejlesztésénél figyelembe veendő, mind a Pesti úti forgalom, mind a Rákos patakon végig húzódó ökológiai folyosó területe, mely természetvédelmi szempontból befolyásolja a területfejlesztést.

Adottságait tekintve a vegyes fejlesztési szándék (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából minimális beavatkozást igényel.

A hatályos településrendezési eszközök a terület K és NY-i határában lévő területeket Vt településközpontivegyes és általános mezőgazdasági területbe sorolta, vagyis a tervezett közösségi célú fejlesztés a településközpont vegyes területfelhasználásba illeszthető a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szabályit figyelembe véve.

Habár a terület elhelyezkedése optimális, a településközpont vegyes funkcióhoz kötött területfejlesztés a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. -ú területre történő kiterjesztése, mezőgazdasági övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

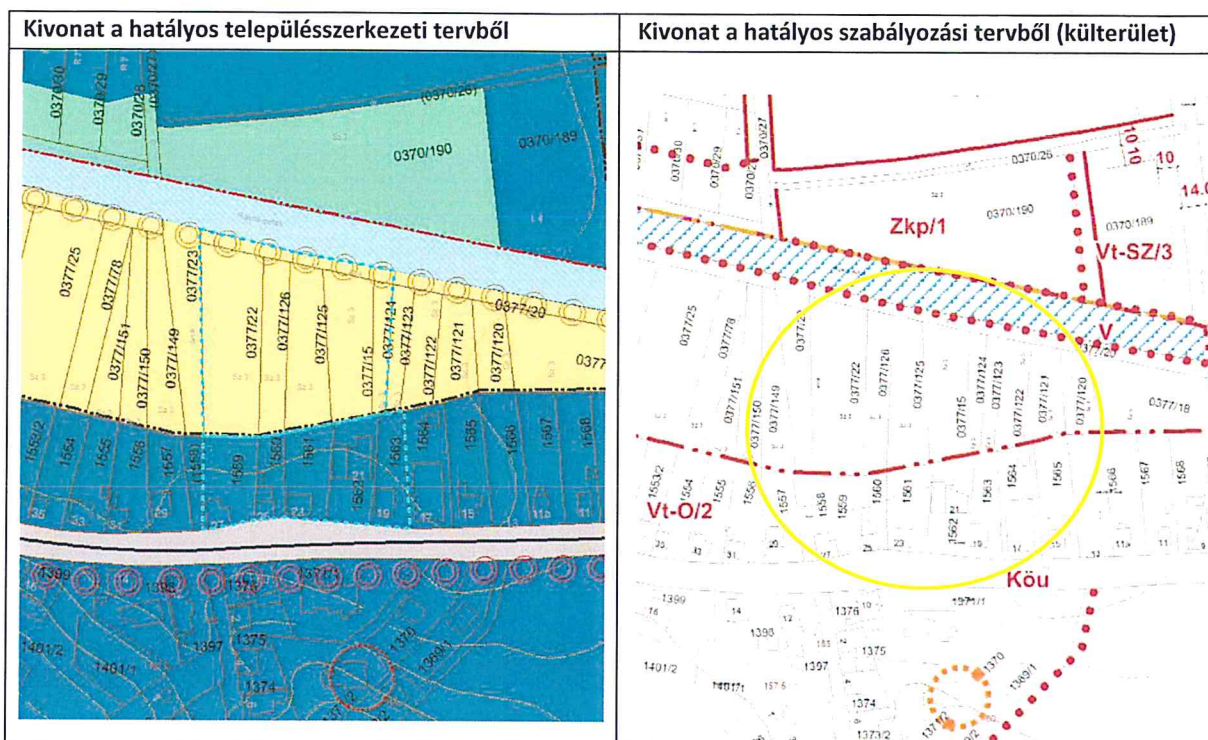
A terület helyszínrajza 3. ábra



4. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- Pécel Város településfejlesztési koncepciója (2020)
- 320/2014. (X.9.) Kt. 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.), 4/2019.(II.08.), 23/2019.(VIII.21.), és a 5/2020 (II.18.) módosító önkormányzati rendeletekkel.



Az ingatlantulajdonos Kármel Pünkösdi Gyülekezet jelezte Pécel Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a közösségi fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolásba kerüljön a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.

A hatályos HÉSZ Má és Vt-O/2 övezeteire vonatkozó előírásai

Mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások:

171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

172. § Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- 1 a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható.
- ²

¹A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 173. § c) pontja a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2018. június 1.

e) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

174. § Mezőgazdasági területeken „birtoktest - birtokközpont” az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető a következő előírások betartásával:

- a) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe,
- b) a birtokközpont területén történő építési tevékenység esetén biztosítani kell e rendelet előírásai szerinti közműellátást, és a hulladékkezelést a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően,
- c) a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 15 %,
- d) ³ ⁴ az övezet területén elhelyezhető lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 méter, míg a mezőgazdasági célú épület épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet. Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg,
- e) az övezetben elsősorban a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetők el. Ha a birtokközpont tevékenysége védőtávolságot nem igénylő tevékenység, akkor lakóépület és az agrárturizmust kiszolgáló építmények is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető,
- f) ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor beépítési terv készítendő
- g) a birtoktest telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem engedélyezhető. A birtokközpont telkén elhelyezhető beépítés mértékét a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőség mértéke és a birtoktest más telkén már meglévő beépítés mértékének különbözete adja.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
- c) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d) a beépítés módja szabadonálló,
- e) ⁵ az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.

²A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 173. § d) pontja a 14/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-a alapján hatályát veszítette 2018. június 1-től.

³A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 174. § d) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

⁴A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 174. § d) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

⁵A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 175 § e) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

Településközpont vegyes övezetre vonatkozó előírások:

60. §⁶ Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) ⁷

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- a) lakófunkció,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

65. §^{8 9} A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) ¹⁰az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partlétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz területre vonatkozó mezőgazdasági területi besorolás a közösségi vegyes funkció lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

5. Beépítési vázlatterv

⁶ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 60. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

⁷ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 61. § e) pontja a 17/2018. (X. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2018. október 31-én.

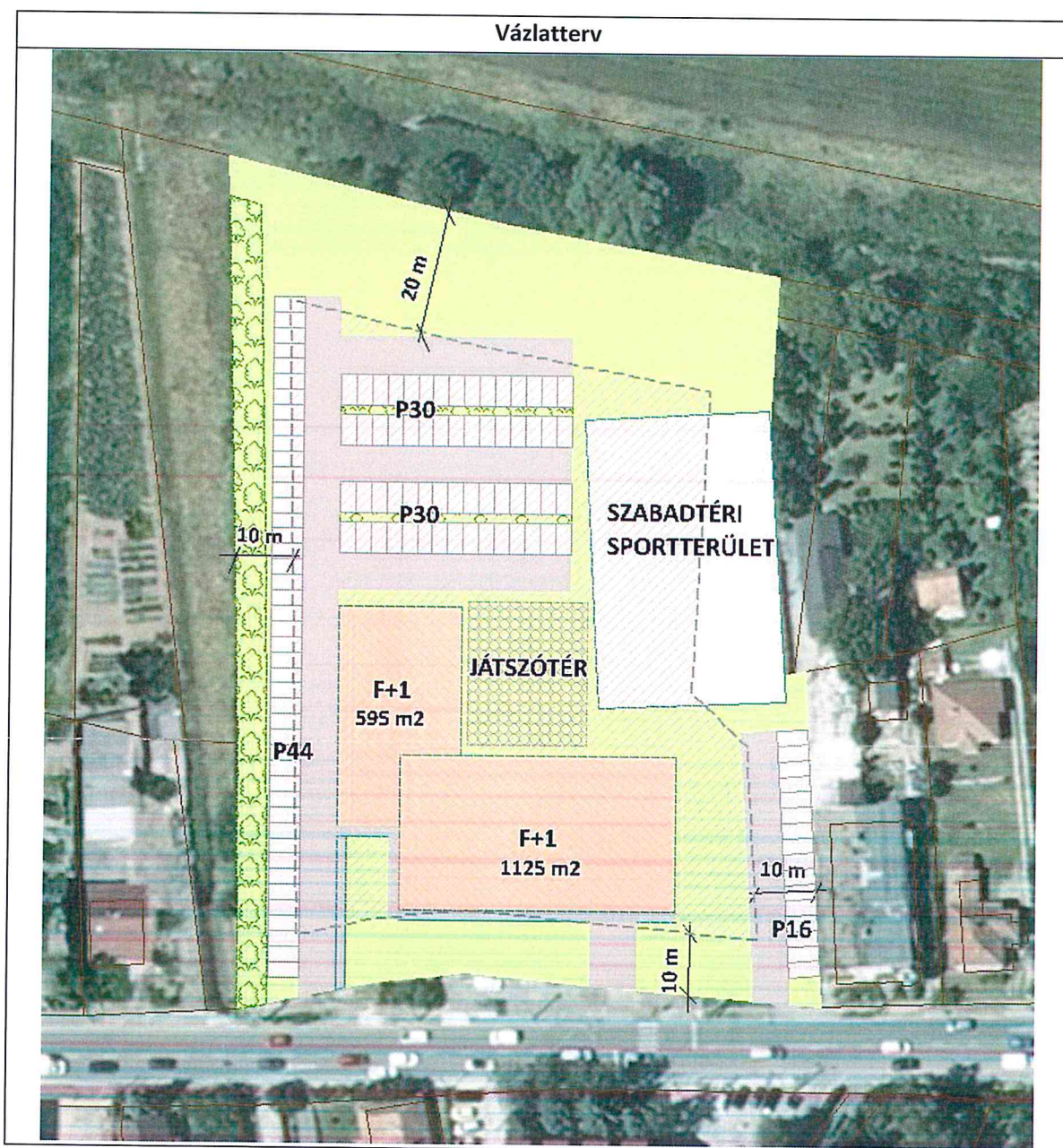
⁸ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

⁹ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

¹⁰ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 72. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

Az építési paraméterek kialakításához készített vázlatterv a nagyságrendek és arányok érzékeltetése céljából. A területen belüli épület és egyéb funkciók helye az övezeti előírásnak megfelelően a településképi irányelvek alapján változtatható. Javasolt főépítési konzultáció segítségével alakítható.

Telekterület (összevonás után):	~11138 m ²
Vázlatterv adatai:	~1720 m ² épület ~5300 m ² burkolt felületek (parkolók, utak, járdák, játszótér, sportfelületek) ~4100 m ² zöldfelület



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

Közúti közlekedés

A terület közúti kapcsolatát a Pesti út, a 3103 jelű országos közút biztosítja. A Pesti út belterületi szakaszán a területnek több közúti kapcsolata van a meglévő telekosztásnak megfelelően. Az út 2x1 sávós a terület előtt levő autóbusz megállóknak nincsnek öbölbe helyezve.

Javaslat: A terület megközelítését biztosító Pesti út 2x1 sávós keresztmetszete a kötöttségek miatt nem változik, a terület előtt levő autóbuzsmegálló öbölbe helyezendő. A beépítés közúti kapcsolatát a telek nyugati határánál javasoljuk kialakítani.

A terület északi határán a térségben tervezett fejlesztések megközelítésére közút kialakítása szükséges a Rákos patak déli oldalán. A javasolt 2x1 sávós kiszolgáló út közterületi szélessége (kerékpárutat is figyelembe véve) 14 m.

Közösségi közlekedés

A Pesti úton közlekedő 169 BKK járat jó kapcsolatot biztosít, megállója a terület előtt van.

A terület közösségi közlekedési kapcsolata megfelelő, nem változik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet kiépített kerékpáros infrastruktúra jelenleg nem érinti.

A gyalogos közlekedés a Pesti úti, nem megfelelően kiépített járdán bonyolódik le. Az autóbusz megállóknak utasforgalma miatt a Pesti utat keresztező kijelölt gyalogos átkelőhely jelzőlámpás szabályozású.

A Rákos patak mentén országos jelentőségű kerékpáros útvonal kialakítása szerepel a magasabb szintű tervekben, ennek megvalósítása a terület északi határán javasolt közterületen biztosítható.

A Pesti út menti gyalogos járda kiépítése szükséges 2 m szélességben.

Parkolás

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

A területen elhelyezendő funkciók parkolási igényét a legnagyobb látogatottságú 5-600 férőhelyes rendezvényterem határozza meg. Ehhez OTÉK szerinti max. 120 férőhelyes parkoló létesítendő. Az egyéb funkciók részben eltérő időben igényelnek parkolót (óvoda), részben a közösségi funkciókhoz kapcsolódnak (vendéglátás) így külön parkolóigényük nincs.

Az OTÉK (253/1997. számú Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) részletesen szabályozza az egyes közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységekhez építendő parkolóhelyek számát, a település mérete és a vonzott forgalom függvényében.

OTÉK SZERINT SZÜKSÉGES SZEMÉLYAUTÓ PARKOLÓMENNYISÉG

rendeltetés	számítás alapján	minimális parkolómennyiség	számítás módja	busz Parkoló
vendéglátás	fogyasztó tér területe (terasszal, kerthelyiséggel)	minden megkezdett nettó 5 m ² után 1 db	nettó m ² /5	minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell
kulturális, szórakoztató intézmény (színház, mozi, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté)	férőhelyek száma	minden megkezdett 5 férőhelye után 1 db	férőhely/5	
bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	rendeltetési egység területe	foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	nettó m ² /20	
jelentős zöldfelületű közösségi funkció (állatkert, növénykert, temető, park)	rendeltetési egység területe	minden megkezdett 500 m ² után 1 db	terület m ² /500	

Közművesítési adottságok, javaslat:**Közműellátás és elektronikus hírközlés**

Pécel város belterületén a Pesti út 19-27 és a Rákos patak közötti telkek összevonásával közösségi és szolgáltató funkciójú beépítést terveznek. A telkek nagyobb (7048 m²) része jelenleg mezőgazdasági övezetbe tartozik, míg a kisebb (4090 m²) része településközpont vegyes övezetben van. A telkek tervezett hasznosításához egységesen településközpont vegyes övezetben kell lennie a területnek, amihez a város településrendezési eszközeit is módosítani szükséges.

A tervezett funkciók a teljes közműellátás biztosítását igénylik.

Az érintett területet közműnyomvonal nem érinti, csak a telteken található épületek közműbekötései vannak. A vizsgált területet érinti a vízbázisvédelmi védőterület, így a keletkező csapadékvíz kezelése figyelmet igényel.

A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A már jelenleg is beépítésre szánt területen a teljes közműellátás biztosított

A tervezett könyvtárfunkció megvalósulása esetén, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	szennyvíz	villamos energia	termikus igény
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW
35	33	115	125

A várható igények a városi közműhálózatokról várhatóan biztosíthatóak lesznek, bár az igényelt kapacitásokra esetleg közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti. Fontos megjegyezni, hogy az érintett telkek jelenleg is rendelkeznek bizonyos mértékű közműkontingensekkel, amit – az adásvételi szerződésben rögzítettség esetén – az új telkek is megörökölt, így a közműfejlesztési hozzájárulás volumenét csökkenteni lehet vele.

A 2010/31/EU irányelv szerint 2020. december 31-ét követően csak közel nulla energiaigényű épület építhető. Közintézmények esetében a fenti dátumot 2018. december 31-i véghatáridőben jelölték meg. Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján közintézmények esetében 2019. január 1-jétől, egyéb épületek esetében pedig 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének.

Ez alapján a jelenleg tervezett épület energiaellátásában is hasznosítani kell a megújuló energiaforrásokat. A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap vagy a föld energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével. A megújuló energiahordozóval az energiatermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált energia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de a jogszabályokban előírt időszakon belül teljesíteni kell a megújuló energia részarányt, hogy a kormányrendeletnek megfeleljen az épület.

Vízellátás

A telkek a DPMV Zrt által üzemeltetett közüzemű vízhálózathoz már kapcsolódik a meglévő épületek bekötésein keresztül. Mivel egy telken általában csak egy bekötést szeretnének a szolgáltatók fenntartani, ezért az egyik meglévő bekötés esetleges felbővítését érdemes megfontolni az új épület ellátása céljából. Az előzetesen becsült vízigény várhatóan biztosítható lesz a települési közhálózatról. A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani. Ez már az épületgépészet szintjén megoldandó feladat.

Szennyvízelvezetés

A területen elválasztott csatornahálózat üzemel. A telkek meglévő szennyvízcsatlakozásai közül is az egyiket célszerű meghagyni az új épület számára.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A fejlesztési terület csapadékvizei eddig is főként a terület északi határánál haladó Rákos patakba jutottak, ami várhatóan a továbbiakban is fenntartható, de a terület burkoltsági arányának jelentős növekedése folytán záportározó elhelyezésére mindenképpen szükség lesz.

A csapadékvizek továbbszállítására korlátozott a lehetőség, így a helyi vízvisszatartásra, telken belüli műszaki megoldás alkalmazására fokozottabb figyelmet kell majd fordítani.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált igény a közterületi kiefeszültségű hálózatról esetleg biztosítható lesz, bár nem zárható ki a hálózatbővítés szükségessége, külön tekintettel arra, hogy a kötelező megújuló energiahasznosítás is valószínűleg valamennyi villamosenergia igénnyel jár.

Hőellátás

A meglévő épületek földgázbekötései közül az egyik várhatóan használható lesz esetleges felbővítést követően az új épület ellátásához.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

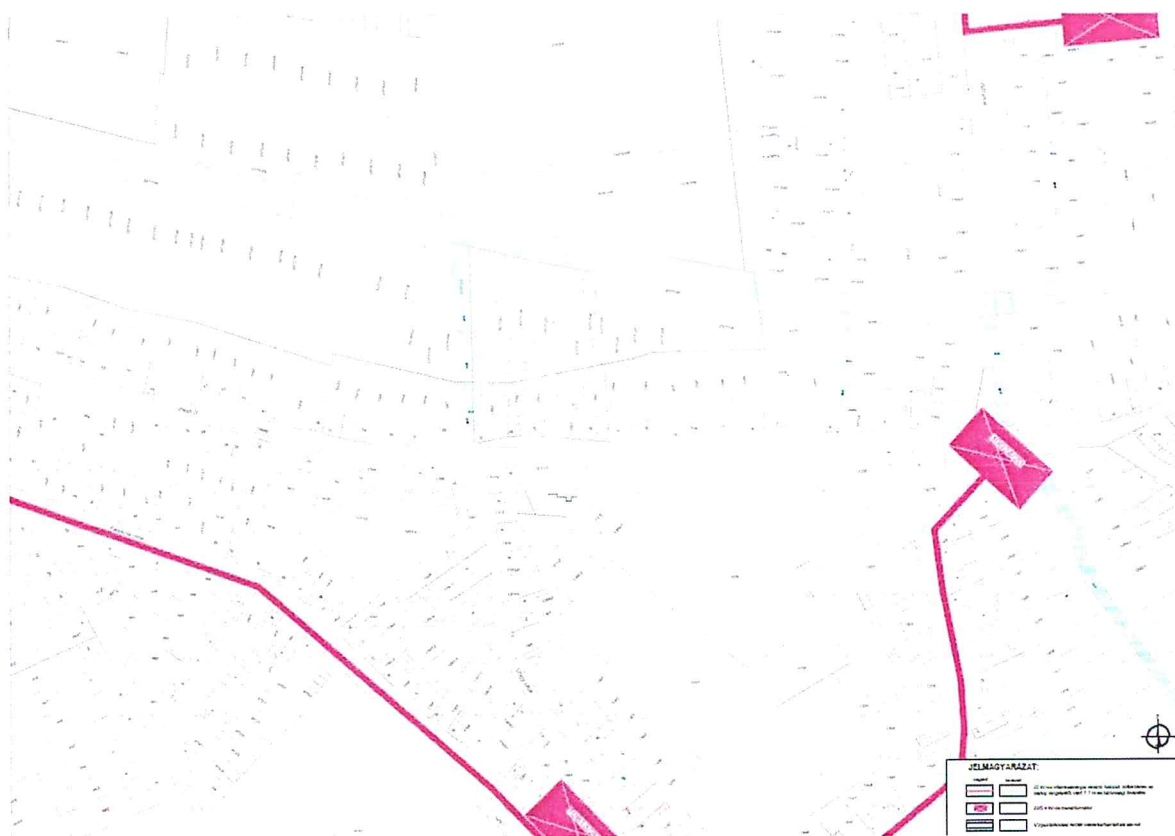
A település vezetékes távközlési ellátását az Invitel Zrt biztosítja.

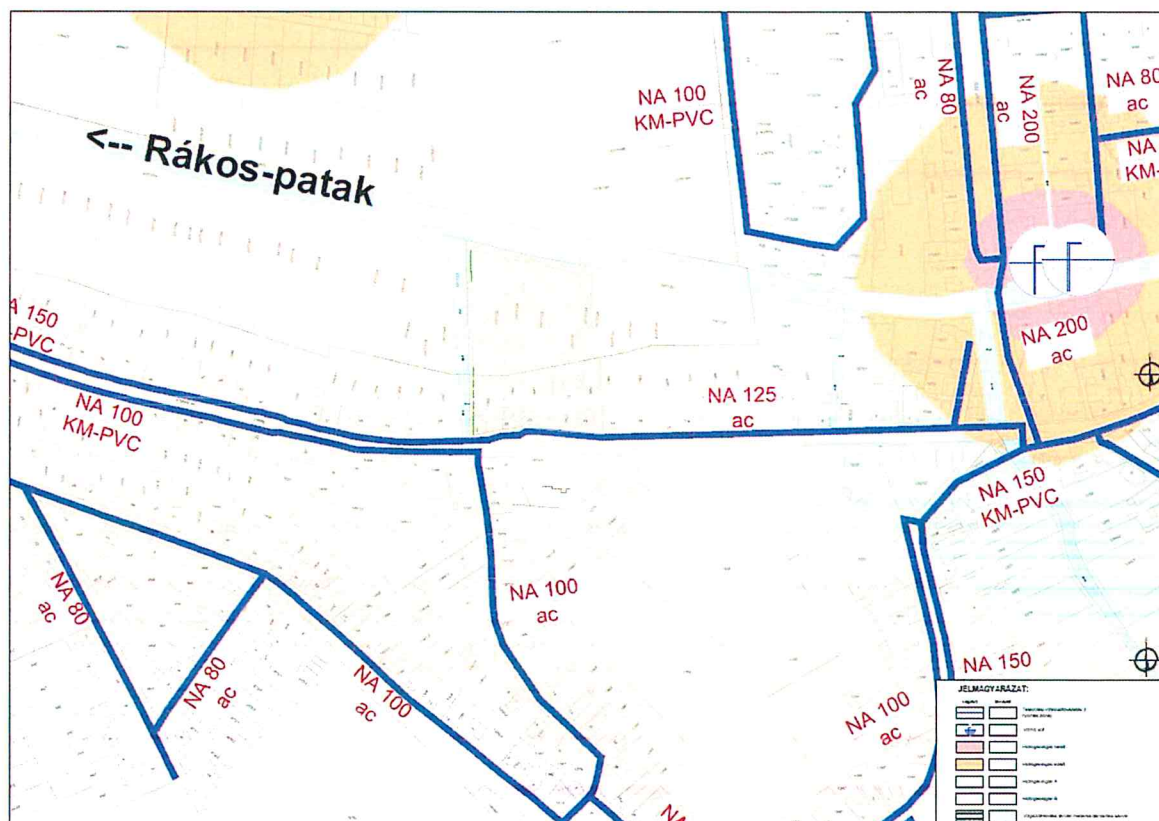
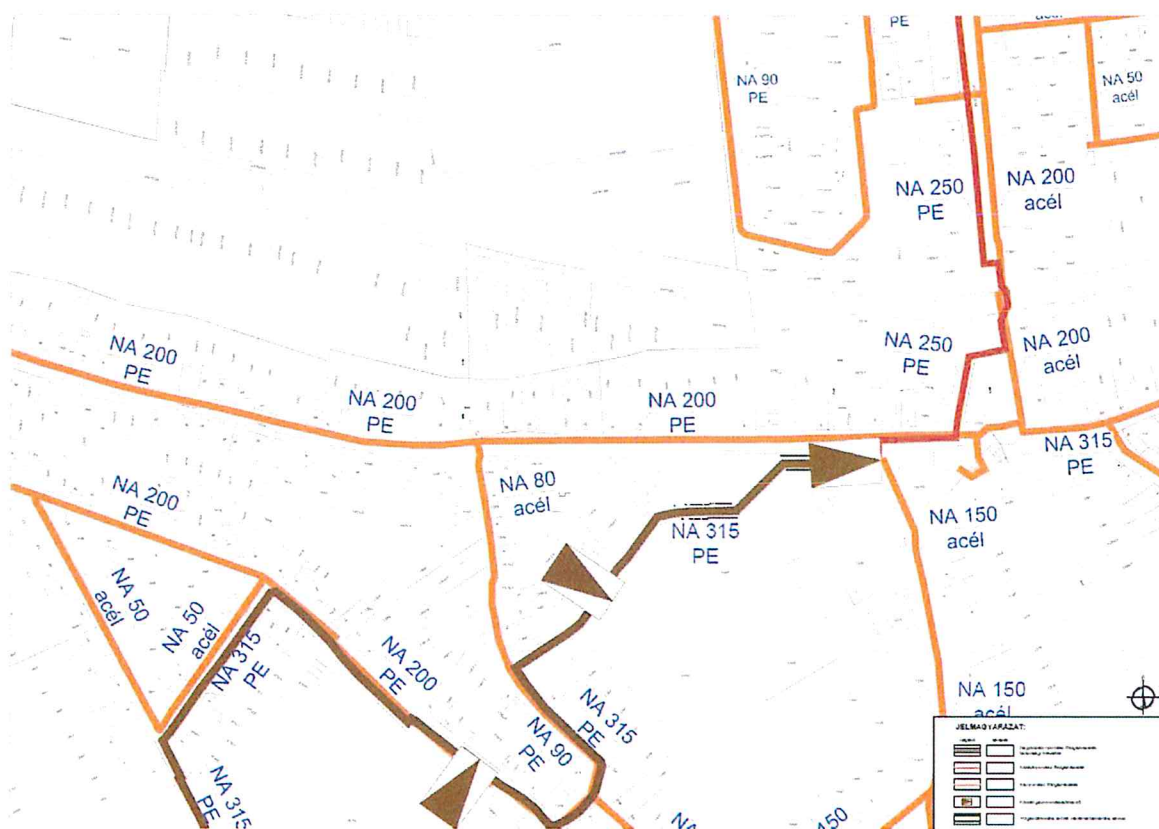
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

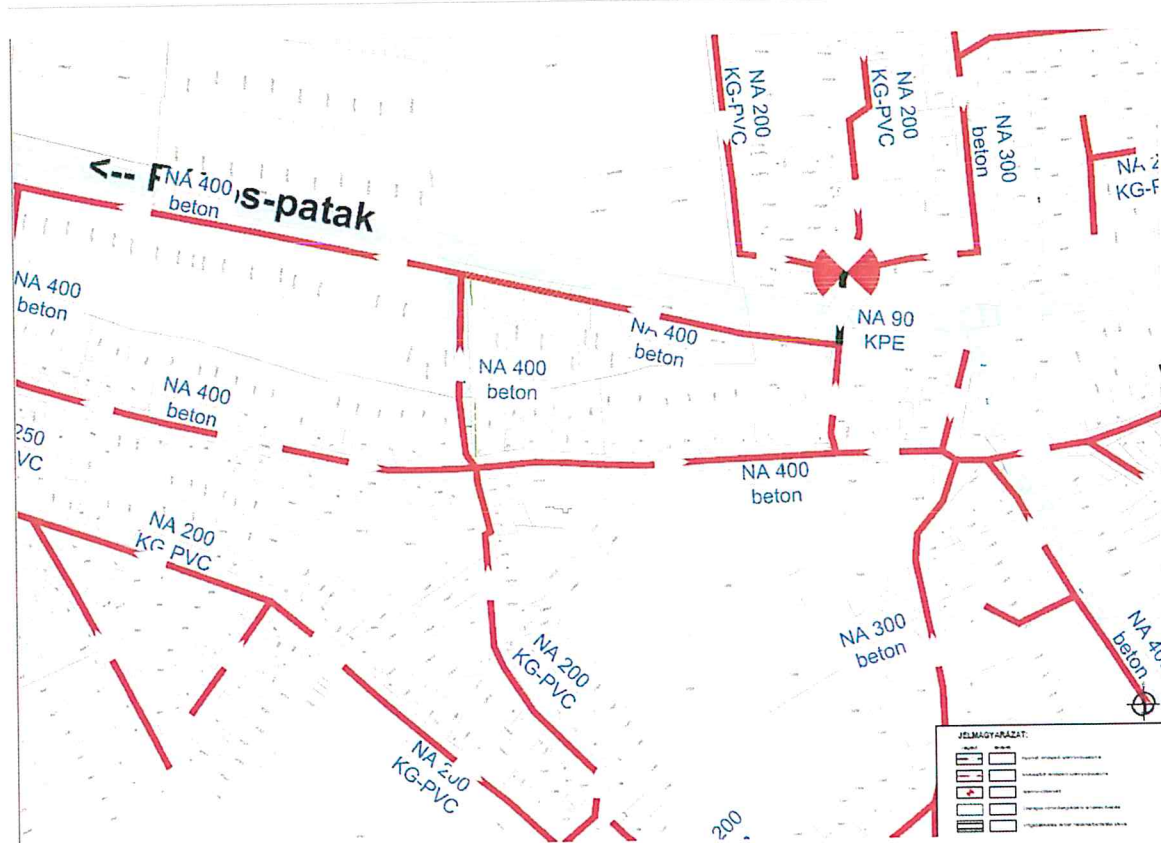
A meglévő épületegyüttest ellátó hírközlési kábelek a tervezett új könyvtár alatt üzemelnek, a kábelek áthelyezésének a szükségességét a továbbtervezés során kell megvizsgálni. Szintén a tervezett könyvtár épülete alatt halad jelenleg a városi távhőhálózat jelzőkábele, aminek az áthelyezése várhatóan szükséges lesz közterületre.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik.







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

Környezeti terhelés vizsgálata:

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

A terület környezetében a közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés Pécel belterületének egyéb más Pesti út melletti területeihez hasonló, időnként zavaró hatású, de nem jelentős mértékű.

A tervezett vegyes terület fejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom minimális 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 nem várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk.

Zöldfelületi -természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a területen. A Rákospatak és a Pesti út melletti beépített területek közé ékelődő, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló terület rész művelési ág váltása nemrég történt, illetve művelésből való kivonása tervezett.

Az ingatlanyilvántartás szerinti mezőgazdasági művelés alatt álló területek keleti részén (0377/15 hrsz) már jelenleg is tenispályák kerültek kialakításra.

A területen értékes, védendő tájképi adottság nem emelhető ki.

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

**Biológiai aktivitásérték kompenzáció:**

1997. évi LXXVIII. törvény (az épített környezet alakításáról és védelméről)

7.§ (3)

*„b) * újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,“*

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet:

*16.§ (8) * A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.*

Mivel a hatályos településszerkezeti tervben a terület a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz területek mezőgazdasági területbe vannak sorolva, ezért a tervezett településközpont vegyes átsorolás szükségessé teszi a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték (továbbiakban BAÉ) kompenzációt.

A kompenzációnak többféle módja lehetséges. A legkevésbé hatékony, de leggyakrabban alkalmazott a mezőgazdasági terület helyén erdőterület kijelölés (és telepítés). Kívánatosabb lenne, amennyiben van erre kijelölhető terület, beépített vagy beépítésre szánt terület visszaminősítése mezőgazdasági-, zöld- vagy erdőterületbe. Ez nagyságrendileg „egy – az - egy” arányú területcserét jelentene.

Továbbá megjegyezzük, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a lakó és településközpont vegyes fejlesztési területek kijelölése esetén minden esetben előírja a fejlesztési terület 5%-ának megfelelő közpark terület kijelölését, ezért a BAÉ pontérték kompenzáció az alábbiak szerint javasolt.

Önkormányzati hatáskörben eldöntendő, felajánlható BAÉ pontértékek:

- A 2017-2018 évben lezárult településrendezési tervi módosítások során keletkező többlet pontértékek, melyek az Önkormányzat rendelkezésére állnak: +7,298 pont

Mivel Pécel a 2017-2018 évi településszerkezeti terv módosítása során „felhalmozott” BAÉ többletponttal rendelkezik, ezért javasolható, hogy ebből a +7,298 BAÉ keretből a jelen fejlesztés

számára mintegy 2,1 BAé pontot biztosítson (a kötelezően kijelölendő Zkk közkert helyétől függően) az Önkormányzat a 221/2018.(VI.28.) Kt. határozat 1. mellékletének 5. fejezetében rögzítettek BAé adatai alapján.

módo- sítás azono- sító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó	tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó	Biológiai aktivitásérték változás
1.	0,7048	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Vt) településközpont vegyes terület	0,5	-2,25
Zkk 1. változat	0,0352	(Lf) falusias lakóterület	2,4	(Zkk) köz kert terület	6	+0,126
Zkk.2. változat	0,0352	(Vt) településközpont vegyes terület	0,4	(Zkk) köz kert terület	6	+0,197
Biológiai aktivitásérték változás összesen:						-2,1

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület egyedi kijelölésű országos vagy helyi szintű védettség nem érinti.

A Natura2000 védett területek és az országos ökológia hálózat övezetei szintén nem érintik, de a Rákos patak az ökológiai hálózat, ökológiai folyosó része.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a *vízminőség védelmi terület* övezetével érintett.

A Vízművelődés-védelmi területek kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek, melyeken a HÉSZ előírásaiban kell egyedi szabályokat megállapítani.

Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

A vizsgált terület településszerkezeti elhelyezkedése megfelel a BATrT 38.§ (1)a bek. illeszkedési előírásának.

Mivel a tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítást is igényel ezért szükségessé teszi az Étv. alapján a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.


























Ennek lehetséges és javasolt módjait a 7. fejezet részletezi.

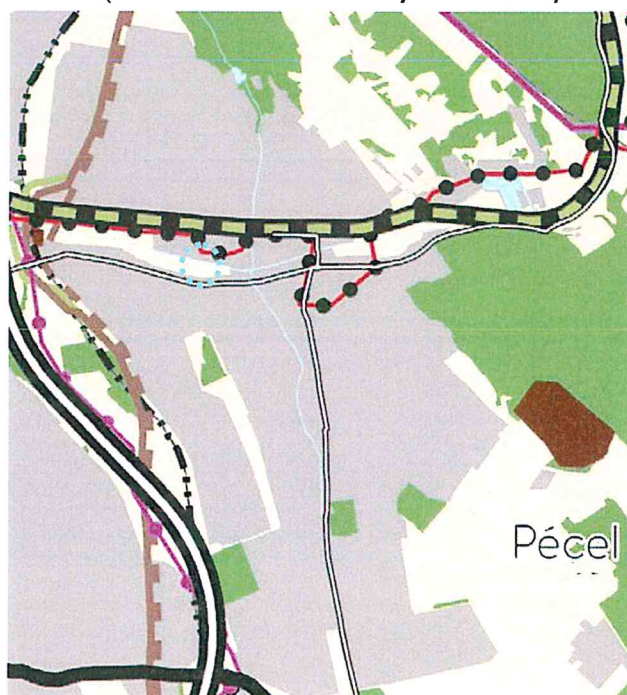
9. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A magasabbrendű jogszabályok közül a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályok (2018. évi CXXXIX. törvény) és a biológiai aktivitásérték szabályairól szóló (9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet), az építési törvény és a településrendezési eszközökről szóló kormányrendelet (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet), valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a TRT

módosítás során betartandó szabályok betartásával az alábbi szabályok betartása szükséges a fejlesztési szándékok ismeretében:

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)

Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Kertes mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Térségi kerékpárút (meglévő)
	Térségi kerékpárút (tervezett)



 tervezési terület

A Vizsgált 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a mezőgazdasági és a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563 hrsz. terület a települési térségbe tartozik. A terület szomszédságában halad a 3103 j. Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő térségi szerepkörű összekötőút és a Rákos-patak.

2018. évi CXXXIX. törvény fejlesztési területekre vonatkozó megállapításai:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

„ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
 a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
 b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
 c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

A települési térségi 2%-os növekmény lehetőség Pécelen **20,32 ha**.

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	érintett	nem 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	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tárolók 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

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területét az OTrT és a BATrT és MvM rendelet alapján is egy térségi övezete érinti.

- vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT és BA rT alapján)

Az országos vízminőségvédelmi területet érint. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

A Jóváhagyás előtt álló Pest Megye területrendezési terve alapján Pécel érintett az Innovációstechnológia fejlesztés támogatott célterületének övezete által, valamint a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján** Pécelen vannak Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz. fejlesztési területet nem érintik.

Földvédelem:

A terület jelentős része (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz) szántó 3 minőségi osztályba tartozik, ami a földhivatali nyilvántartás szerint Pécelen átlagosnál jobb minőségű terület. A földvédelmi törvény (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

A fejlesztő művelési ág felülvizsgálatot kért a területre és legelő 4 művelési ágba került a terület. A végleges más célú hasznosítást kezdeményezi a Kármel Pünkösdi Gyülekezet.

"11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

*(2) * Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet."*

Az OTÉK szerinti általános és kertes övezeti besorolás lehetővé teszi a művelési ágak és földhasznosítási módok tulajdonosi igények szerinti alakítását, –művelési ág változtatási igény esetén természetesen itt is külön földhivatali eljárás folytatandó le.

A távlatilag kivonandó területek művelési águknak megfelelő hasznosítását igénybevételekig biztosítani kell. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához.

A 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz-ú terület esetében az illetékes járási földhivatalnál javasolt a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtása, mely után egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni, kivéve ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását magánszemély tulajdonos (haszonélvező) részére, legfeljebb 400 m² nagyságú területre engedélyezi. Járulékmentesség nem illeti meg a magánszemély tulajdonost (haszonélvezőt), abban az esetben, ha a földrészleten engedély nélküli más célú hasznosítást valósított meg.

Az átsorolás szempontjából vizsgált telek a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, a fejlesztési céllal azonos (Vt) építési övezetbe sorolt telekhez kapcsolódik, a helyhez kötöttség igazolható, így a földtörvényben meghatározott erre vonatkozó feltétel teljesül.

A területrendezési terv (OTrT, BATrT) és Pécel Településrendezési terve a területfejlesztéssel szemben támasztott követelményei röviden összefoglalva.

Településrendezési tervi módosítás során:

- Az Önkormányzatnak támogatnia kell, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os területi növekményből (18,3 hektár) a fejlesztők gazdasági fejlesztés lehetőségét a 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz területre vonatkozóan. (0,7048 ha)
- Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz terület 0,7048 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, zöldterületet– kell kijelölni vagy 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén. (**Megjegyzés: a zöldfelület kijelölés más jogszabály alapján is szükséges, a mezőgazdasági terület beépítésre szánt kijelölése miatt keletkező biológiai aktivitásérték veszteség kiegyenlítése érdekében*)
- Igazolni szükséges, hogy a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne. 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§)
- 2018. évi CXXXIX. törvény az Agglomeráció területére vonatkozó új beépítésre szánt területek vonatkozásában az alábbi feltételeknek kell megfelelnie az új beépítésre szánt területeknek:
„(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.”

A fenti feltételeknek a fejlesztési terület megfeleltethető.

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

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Vt településközpont vegyes területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek új övezeti előírást igényelnek, melynek elnevezése a folyó felülvizsgálat övezeti jeleit figyelembe véve **Vt-13** jelű övezetként javasolt.

A Fejlesztő a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz-ú területeket egy telekké össze kívánja vonni és a hatályos településrendezési eszközökben Vt településközpont vegyes övezetbe kívánja soroltatni.

A szabályozás során figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési terület a Rákos-patak menti tervezett kerékpárút ezen a szakaszon a patak déli oldalán halad, vagyis a patak menti kerékpárút elhelyezésével számolni kell.

Továbbá a Pécel Város folyamatban lévő TRT felülvizsgálata keretében a területet körülvevő további mezőgazdasági területeket esetlegesen Gksz kereskedelmi szolgáltató területbe szánja, ezért számolni kell szintén a patak mellett közútterület távlati kiszabályozásával is.

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz terület 0,7048 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 352 m²), zöldterületet– kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.

Tervezői javaslatunk szerint vagy a fejlesztési területen belül szükséges kijelölni a Zkk közpark területet (min.352 m²), vagy két db. önkormányzati területrészt látunk alkalmasnak ezen funkcióra. Elsőként a 4084/1 hrsz-ú önkormányzati terület, ahol távlatban várható közkert kijelölése, vagy a szintén Önkormányzati tulajdonú 2353/20 hrsz-ú területen, ahol a már kijelölt közkert növelhető a szükséges mintegy 350 m²-el.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 6. fejezetben ismertetett biológiai aktivitásérték pótlása. Tervezői javaslatunk alapján a szükséges kompenzációt, jelen esetben nem erdőterület kijelölésével, vagy egyéb övezeti átsorolással javasoljuk, hanem a rendelkezésre álló az Önkormányzati hatáskörben felajánlható +7,298 BAé pontértékből biztosítható a mintegy 2,1 pontérték.

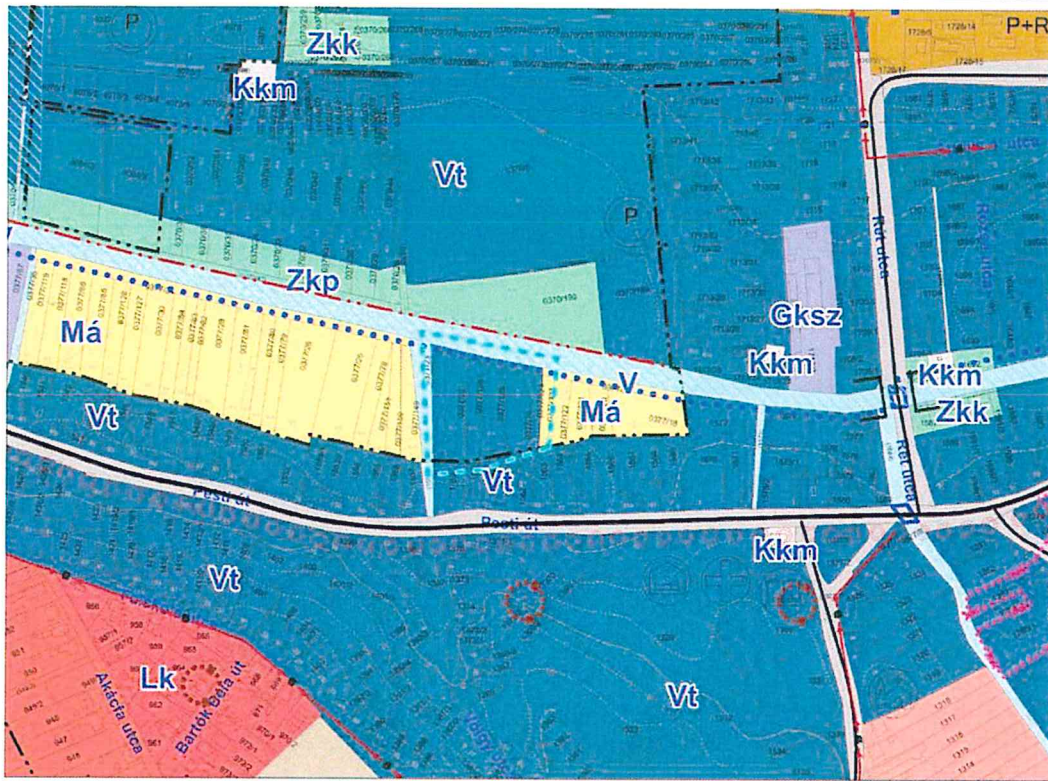
Tehát a TSZT és SZT módosítás várhatóan a fejlesztési területen kívül az Önkormányzat által támogatott tervezett Zkk közpark területére terjed majd ki.

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

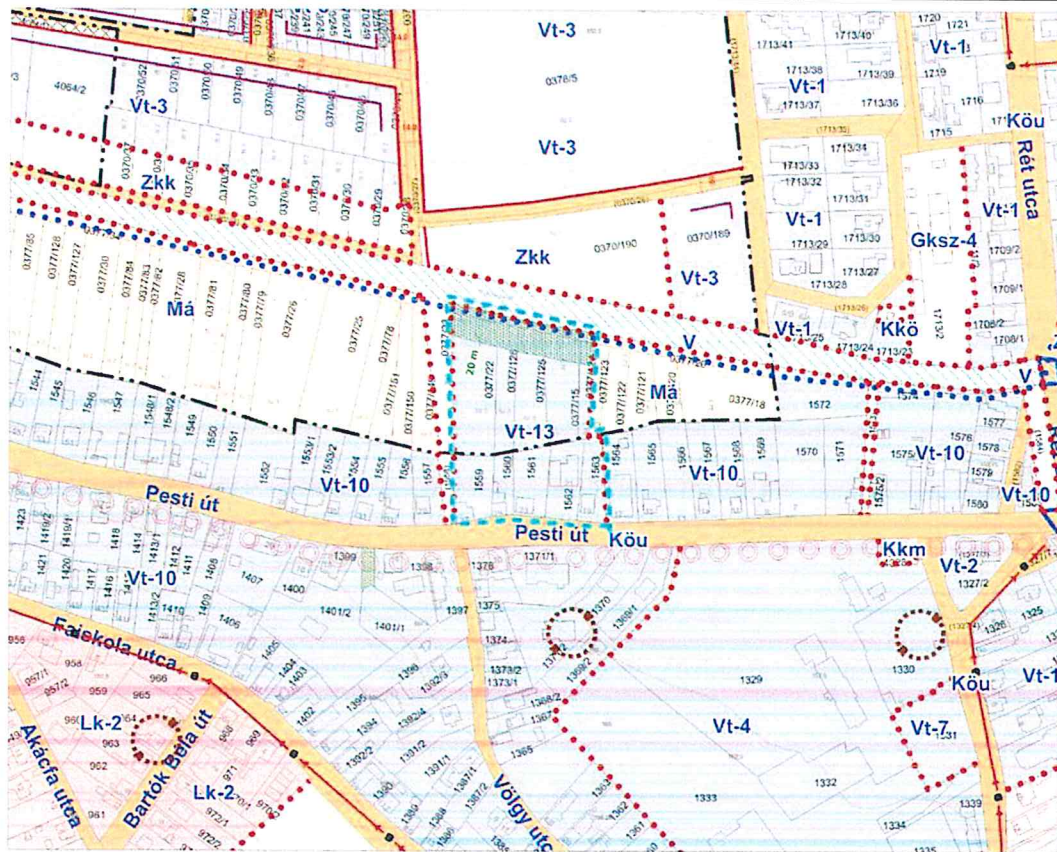
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		Főépület /lakászám	Egyéb	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató		
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt					
Vt-13	2000	---	Szabadon-álló	70	30	10	10,0	2,4		ek:10 m	

Telek be nem építhető része javasolt a patak határától 20 méter szélességben a tervezett kerékpárút és a távlati közút kialakítása okán.

Településszerkezeti termódosítás vázlatterv- Településközpont vegyes funkció alkalmazásával



Szabályozási termódosítás vázlatterv- Településközpont vegyes övezet alkalmazásával



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

Pécel 2014 évi településrendezési eszközei a tervezési területet Vt településközpont vegyes (1559, 1560, 1561, 1562, 1563, hrsz.)és Má jelű általános mezőgazdasági (0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz.) területbe sorolta. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Kármel Pünkösdi Gyülekezet között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítására.

A tanulmány a tervezési terület 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz.-ú területét a Vt jelű településközpont vegyes területbe, javasolja sorolni, amely a hatályos HÉSZ és az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen többek között a kulturális, közösségi funkciók és az egyéb tervezett szolgáltatások épületeinek elhelyezésére.

Tervezői megállapítások:

- A településközpont vegyes területen tervezett közösségi célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából minimális beavatkozásokat igényel.
- A Rákos-patak menti tervezett kerékpárút ezen a szakaszon a patak déli oldalán halad, vagyis a patak menti kerékpárút elhelyezésével számolni kell.
- Továbbá a Pécel város folyó TRT felülvizsgálata keretében a területet körülvevő további mezőgazdasági területeket Gksz kereskedelmi szolgáltató területbe szánja, ezért számolni kell szintén a patak mellett közterület távlati kiszabályozásával is.

Mindezek alapján:

- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosítást igényel. A Fejlesztés megvalósításához mind a településszerkezeti, mind a szabályozási terv módosítása szükséges, amely a kerékpárút feltüntetésére, a telek be nem építhető részének feltüntetésére (pataktól mért 20 méter) és a 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz.-ú terület javasolt Vt-13 településközpont vegyes övezet kijelölésére, módosítására irányul.
- Az OTRT szabályait figyelembe véve a Vt településközpont vegyes terület kijelölésével párhuzamosan zöldterület, közkert kijelölése szükséges minimum 352 m²-en. A 10. fejezetben ismertetett alternatívák mérlegelésével.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a 6. fejezetben ismertetett biológiai aktivitásérték (BAé) pótlása. Mivel Pécel a 2017-2018 évi településszerkezeti terv módosítása során „felhalmozott” BAé többletponttal rendelkezik, ezért javasolható, hogy ebből a +7,298 BAé keretből a jelen fejlesztés számára mintegy 2,1 BAé pontot biztosítson (a kötelezően kijelölendő Zkk közkert helyétől függően) az Önkormányzat a 221/2018.(VI.28.) Kt. határozat 1. mellékletének 5. fejezetében rögzítettek BAé adatai alapján.
- Az Önkormányzatnak támogatnia kell, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os települési térség területi növekményből (20,32 hektár) a fejlesztők településközpont vegyes

fejlesztés lehetőségét a 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz területre vonatkozóan. (~0,7 ha)

- A terület északi határán a térségben tervezett fejlesztések megközelítésére közút kialakítása szükséges a Rákos patak déli oldalán. A javasolt 2x1 sávú kiszolgáló út közterületi szélessége (kerékpárutat is figyelembe véve) 14 m. Közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A fejlesztési terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról továbbvezetve kiépíthető, - ezért a tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható.
- A tervmódosítás a területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület érintett az OTrT vízminőségvédelmi terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.
- A földnyilvántartási adatok alapján megállapítható, hogy a módosítás termőföldet érint, a telkek átlagosnál jobb minőségű legelő művelési ágba soroltak voltak. A fejlesztők a Járási földhivatali ügyeket intézésében jelenleg is aktívak. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető.

TULAJDONI LAPOK