

a 281/2025. (VII. 3.) Kt. határozat 1. melléklete
Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 192/2022.(VI.30.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi. (TSZT 6. módosítása)

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

1.1.2.a) *Lakóterületek (L) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:*

Beépítésre szánt falusias lakóterület:

A jelen módosítással érintett 2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú intézményi területbe tartozó családiházakkal beépült építési telkek, 1,0207 ha-os területének eredeti területhasználat szerint Vi intézményi területből történő (Lf) falusias lakóterületbe sorolása.

1.1.2.b) *Településközponti vegyes (Vt) és Intézményi vegyes (Vi) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:*

Beépítésre szánt településközponti vegyes terület:

A jelen módosítással érintett 1520/3, 1520/1, 1520/6 hrsz-ú Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) területfelhasználásba tartozó terület 2043 m²-es területrészenek Vt településközponti vegyes területfelhasználásba sorolása hibajavítás részeként.

1.1.3.d) *Mezőgazdasági területek (M) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:*

Beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület:

A jelen módosítással érintett 0377/66, 0377/161 hrsz-ú Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) területfelhasználásba tartozó terület 425 m²-es területrészenek Má általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása hibajavítás részeként.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

A 2. változások, beavatkozások című fejezet kiegészül az alábbi 2.5.alpottal. **281/2025. (VII. 3.) Kt. határozat alapján.**

2.5. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m2	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	----				
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	12	10207	2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4	Vi	Lf
	13/a	456	1520/3	Gksz	Vt
	13/c	1587	1520/1, 1520/6	Gksz	Vt
3.Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	13/b	425	0377/66, 0377/161	Gksz	Má
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	----				
Összesen:		12819			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE fejezet 3.1.táblázatának adatai az alábbiak szerint módosulnak.
281/2025. (VII. 3.) Kt. határozat alapján.

Csökken:

A (Gksz) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület 2468 m²-el csökken.

A (Vi) Intézményi terület 10207 m²-el csökken.

Nő:

Az (Lf) falusias lakó területfelhasználás 10207 m²-el nő.

A (Vt) településközponti vegyes területfelhasználás 2043 m²-el nő.

Az (Má) általános mezőgazdasági területfelhasználás 425 m²-el nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA fejezet 4.6 alponttal egészül ki.
281/2025. (VII. 3.) Kt. határozat alapján.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a településszerkezeti tervi módosítással érintett és területfelhasználás váltással érintett (12,13 számú) területek a települési térségbe tartoznak, ezért az összhang igazolás ezekhez a területekhez szükséges.

A módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.

Megjegyezzük, hogy a további módosítási elemek (10 db) nem igényelnek területfelhasználás váltást, és kizárólag szabályozást érintő az adott övezet előírásainak módosítására irányul (nem igényelnek területfelhasználás váltást), ezért az igazolás ezen módosítási elemekre nem terjed ki.

A 12-es módosítás esetén a kialakult és beépült falusias lakóterület hatályos településrendezési eszközökön történő övezeti besorolása intézményi terület, mely övezet nem engedi meg a lakóépületek építését, bővítését. A tervezett módosítással az eredeti állapotnak megfelelő övezeti visszasorolás tervezett. Nem új beépítésre szánt terület a 12-es számú tervmódosítás.

A 13-as sorszámú hibajavítás keretében a Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület visszakerül a 2022 évi felülvizsgálat keretében a záró véleményezési szakasz alapján Vt-településközponti vegyes területfelhasználásba és övezetbe. Nem új beépítésre szánt terület a 13-es számú hibajavítás.

Továbbiakban igazoljuk, hogy a 6/b számú módosítási elem nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Az MATrT 40. § (alapján):

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

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

A tervezés során a települési térségben (12 számú módosítás keretében) falusias lakóterület, a 13 az hibajavítás keretében Vt településközpont vegyes terület és Má mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, mely területfelhasználási kijelölések megfelelnek a fent idézett előírásnak. A tervezet módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának.

A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított. A tervezett módosítások a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelelnek, azzal összhangban vannak.

Új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv!

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

„(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő 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 igénybevitelével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A tervmódosítás keretében új beépítésre szánt terület nem jelöl ki a terv – az MATrT. 38.§ (1) a), b), c) előírásainak megfelel, azzal összhangban van. Az infrastruktúra hálózat rendelkezésre áll.

IGAZOLÁS –ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált területek
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffterületének 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 12-es módosítás
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

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területe az MATrT és BATrT szerint az Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett.

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12-es számú módosítási területet.

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

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

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

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

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

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága nem érinti a módosítási területet. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítás megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A tervhonvédelmi szempontból megfelel.

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

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

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

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

AZ OTÉK 253/1997.(XII.20.) KORM. RENDELET 10/A §-NAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A terv módosítása során lakóépület elhelyezését is biztosító falusias lakóterület kialakult állapot szerinti kijelölése/visszaállítása történik. A magasabbrendű jogszabályok (MATrT, OTÉK, Trk.) kizárólag a lakóterületek kijelölése esetén jelent kiterjesztett igazolási követelményt a rendezési tervek módosítása során. Mivel az 6/b, és 12-es módosítási területen jellemzően kialakult lakó funkciók meglétére lehet számítani, ezért néhány (közlekedés, közmű) infrastruktúra elem igazolását szükségesnek tartjuk.

Megjegyezzük, hogy a kijelölt lakóterületi módosítási elemek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek a 6/b-es módosítás esetén a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja való hivatkozással, a 12-es módosítás esetén pedig a kialakult lakóterületi beépítés és a 2022 évi TRT felülvizsgálatot megelőző hatályos Lf-2 övezeti besorolás állapotra való tekintettel. (beépítésre szánt területen belüli övezetváltás történik)

Igazolt infrastrukturális elemek: (megállapítások)

1. A 12-es, 6/b és 13-as módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított.
2. A lakóterület helyi közúthálózata és a területek kiszolgálhatósága biztosított.
3. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra fejlesztést nem igényel a tervezett változás, mivel részben már kialakult állapotot, beépült területeket kezel a módosítás (6/b számú, 12 számú módosítás).
4. A forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálatra nem volt szükség a minimális forgalmi többletterhelés okán.