Pécel Város Önkormányzata

PÉCEL VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

(Pesti út összekötése Pécelen a vasút különszintű keresztezésével a vasút 189+73.83 hm sz-ben, valamint a Vasútállomás telke P+R parkoló településrendezési eszközökbe illesztése)

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
(tárgyalásos eljárás)

Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 267 05 08, 267 70 78
E-mail: pestterv@pestterv.hu
www.pestterv.hu

2020. július hó

Pécel Város Önkormányzat megrendelésre

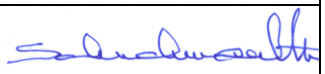
Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.
Telefon: 267-0508, 267-7078,
E-mail: pestterv@pestterv.hu
Honlap: http://www.pestterv.hu

Tartalom

BEVEZETÉS 4
INDOKLÁS 7
TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM 8
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 9
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 9
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER 9
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK 9
1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK 9
1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI . 11
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA 11
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA 12
SZAKÁGI JAVASLATOK 18
2.1. KÖZLEKEDÉS 18
2.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS 23
2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET 24
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA 26
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA 32
1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS 34
2. számú melléklet: .../2020.(.....) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról 35
3. számú melléklet: Nyilatkozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról 36

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Tervlap szerkesztés, grafika adatrögzítés:	Makkai Krisztina Gyurcsó Renáta		

BEVEZETÉS

A megbízás

Pécel Város Önkormányzata kétoldalú szerződést írt alá a Pestterv Kft.-vel Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.
A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Pécel Város településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása keretében Rákóczi utca - Pesti út összekötése Pécelen, a vasút különszintű keresztezésével, valamint a Vasútállomás telke P+R parkoló településrendezési eszközökbe illesztése.

Jelen tervdokumentáció a:

- Rákóczi utca - Pesti út összekötése Pécelen, a vasút különszintű keresztezésével a vasút 189+73.83 hm sz-ben
- (Budapest –) Rákos (kiz.) – Hatvan (kiz.) vonalszakasz kiviteli tervei" tárgyú projekt Pécel állomás P+R parkolóinak útépítési engedélyezési terve

alapján készült.

Előzmények:

A Főmterv-Mátra Konzorcium 2006-ban készítette el a Rákos – Miskolc – Nyíregyháza vasútvonal átépítésének tanulmánytervét. A Rákos – Hatvan vonalszakasz esetében a tanulmányterv felülvizsgálata 2008-ban történt meg a Budapesti Elővárosi Közlekedés Fejlesztése megvalósíthatósági tanulmánya keretében, amelyet a FŐMTERV – MÁVTI – Közlekedés Kft. Konzorciuma készített. A megvalósíthatósági tanulmány megoldásait alapul véve, valamint az önkormányzatokkal folytatott egyeztetések alapján készült el 2011-ben a Rákos áll. (kiz.) – Hatvan áll. (kiz.) vonalszakasz és Hatvan áll. (bez.) – Miskolc áll. (kiz.) vonalszakasz komplex engedélyezései terve. Az engedélyezési tervekre 2011-2012 években az üzemeltető, MÁV Zrt. kiadta a jóváhagyását, a létesítési engedélyezési folyamat 2012. októberében kezdődött. A Rákos áll. (kiz.) – Hatvan áll. (kiz.) vonalszakasz UVH/VF/117/28/2015 számon, Hatvan állomás UVH/VF/1567/3/2015 számon létesítési engedélyt kapott.
A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., mint ajánlatkérő a TED 2015/S 030- 050667 hivatkozási szám alatt ajánlati felhívást tett közzé az Európai Unió hivatalos lapjában nyílt közbeszerzési eljárás megindítására a „Tervezési szerződés a Rákos (kiz) – Hatvan (bez.) vasúti vonalszakasz átépítéséhez engedélyezési, tender és kiviteli tervek, ajánlatkérési dokumentáció, valamint Támogatási Kérelem és megvalósíthatósági tanulmány elkészítése tárgyában" tervezési feladatra. A nyertes ajánlattevő a Rákos-Hatvan Konzorcium lett (konzorciumvezető: UTIBER Kft., konzorciumi tag: INFRAPLAN Zrt.). A Konzorcium a terveket elkészítette és összeállította a tervek alapján a költségvetést. Mindeközben az elkészített Megvalósíthatósági Tanulmány alapján az NFM beadta az EU felé a Támogatási Kérelmet a projekt CEF forrásból történő finanszírozására. A megítélt CEF támogatás és annak hazai önrésze azonban nem nyújtott fedezetet a kiviteli tervek alapján elkészített költségvetésre. A Megrendelő elrendelte a projekt műszaki tartalmának felülvizsgálatát és az indokolatlannak ítélt projektelemek elhagyását, illetve csökkentését kellett végrehajtani. Mindeközben a Megrendelő kapacitás és utaskiszolgálás tekintetében is kérte a projekt felülvizsgálatát, melynek következtében az állomások geometriai kialakítása megváltozott.

A Rákos (kiz.) – Gödöllő (kiz.) szakasz kivitelezési munkáira kiírt közbeszerzési eljárás nyertese az SB-Rákos 2017 Konzorcium (tagok: STRABAG Vasútépítő Kft.; Belfry PE Kft.), aki végzi a kivitelezést.

Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság meghatalmazta a STRABAG Vasútépítő Korlátolt Felelősségű Társaságot, hogy a nevében a „Vállalkozási szerződés keretében a Rákos (kiz.) - Gödöllő (kiz.) vonalszakasz vasúti pálya és kapcsolódó létesítmények korszerűsítése" eljárjon, többek között a tervezéssel érintett szerveknél is.
Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete kiemelt jelentőségű beruházásnak jelölte meg a meghatalmazás tárgyát képező beruházást.

A beruházás megvalósításához a többségében jelenleg még hatályos településrendezési eszközöket kell úgy módosítani, hogy a mezőgazdasági és erdő művelés alatt álló területek kerüljenek átminősítésre közlekedési területté.

A tárgyi beruházás a 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendeletben, mint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű infrastruktúra beruházás szerepel.

Tájékoztatásul jelezzük, hogy a település jelen tárgyalásos eljárás keretében zajló részterületi módosítással párhuzamosan, teljes eljárás keretében a hatályos jogszabályoknak megfelelően Pécel Város Önkormányzata elindította a településrendezési eszközök felülvizsgálatát melyet határozattal erősített meg. A tervanyag államigazgatási véleményezési anyagának előkészítése folyamatban van.

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:
Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2020.(VII.16.) határozatával döntött Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.
A képviselő-testület az összesen mintegy 4,8 ha területére vonatkozó módosítást (kisajátítást) az Rákóczi utca - Pesti út összekötése és a Pécel állomás P+R parkolóinak kialakítása érdekében támogatja.

Döntését a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32§ (6) bek. a) pontja alapján hozta meg.
„a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt"
A településrendezési tervi szinten a kisajátítandó és településrendezési tervi módosítást igénylő terület összesen mintegy 4,8 ha.
Pécel Várostelepülésrendezési eszközeit a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§.(1) bek. c) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint és tartalmi követelményeknek megfelelően módosítja.
Az alátámasztó munkarészek a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készülnek a tervezési feladat által igényelt mélységben.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29/A. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszköz

készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 92/2017. (III. 30.) Önk. rendeletben foglaltak szerint jár el. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§. szerint történik tárgyalásos eljárás keretében.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kértünk meg, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi az tárgyalásos eljárás lefolytatását és jelenlegi megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2015 évben hagyta jóvá a településrendezési eszközeinek módosítását a teljes közigazgatási területre vonatkozóan, így a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az adatszolgáltató szervek 2014 évi adatszolgáltatása is rendelkezésre áll.
A tervezést megalapozó dokumentumokat Pécel Város Önkormányzata és a STRABAG Vasútépítő Kft. biztosította.

Településrendezési eszközök módosítandó dokumentumai:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

a) Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv
b) Településszerkezet terv és a mellékleteit képező településszerkezeti tervlap és leírás

A településrendezési eszközök módosítása keretében a hatályos településrendezési eszközök Má, Ev, Vt, Gksz jelű területét módosítja KÖu és KÖk jelű közlekedési célú közút és vasút területen területfelhasználásra és övezetre.

A döntés időszakában ismert magasabbrendű jogszabályi kötelezettség okán, mely szerint:

- 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet (2 melléklet)
  2.1. Országos vasúti közlekedési projektek

2018. évi CXXXIX törvény *15.§*

(2) A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől.

2018. évi CXXXIX törvény *16.§*

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

Jelen tervanyag Pécel város Helyi Építési Szabályozásáról szóló 33/2014. (X.10.) Önk. Önkormányzati rendelet (HÉSZ), a mellékletét képező szabályozási terv, valamint a 320/2014. (X.9.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

A módosítás alatt álló részterület Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi melléklete a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.
A részterületre készülő településszerkezeti tervi területfelhasználási és szabályozási tervi övezeti besorolása a kialakítandó funkciók alapján készül.

INDOKLÁS

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete kiemelt jelentőségű beruházásnak jelölte meg a meghatalmazás tárgyát képező beruházást.
A Megbízó és a Generáltervező között megkötött szerződés szerint a Tervező feladata a településrendezési tervek és a Projekt terveinek összehangolása, szükség szerinti módosítása, valamint az ezzel kapcsolatos költségek viselése.
A STRABAG Kft előzetes vizsgálatában megállapította, hogy a nyomvonal és Pécel város településrendezési tervének az összehangolásához a településrendezési terv módosítása szükséges.

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 328/2019. (X.11.) Kt határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 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.) 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

TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM

A módosítások kizárólag a Projektek által érintett és jogszabályok szerint körülhatárolt, vagy előírt területre és munkarészekre készülnek. Ezen belül szükséges a Településszerkezeti terv, valamint a Helyi építési szabályzat módosítása. A feladat nem igényli a Településfejlesztési Koncepció módosítását. Az alátámasztó szakági munkarészek a Projektek keretében elkészült szakmai anyag településszerkezetbe illesztésére vonatkoznak.

A tervterület lehatárolását, a város külterületén lévő elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be.

Az egyes részterületi változásokat a TSZT és SZT módosítások esetén is 1:4.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés és jóváhagyás időszakában a részterületre vonatkozóan szelvényen.

Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP (tárgyalásos eljárás keretében a módosításai területek bemutatásával/TSZT, SZT/)
1.ábra



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
(településközpont vegyes területek, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)

Településközpont vegyes területek

A tervezett Rákóczi utca - Pesti út összekötése kapcsán érintett módosítások településközpont vegyes területet csak annyiban érintenek, amennyi vegyes célú területek kisajátításával érintett. Lásd a 1.2.1. táblázat szerint.

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

A tervezett Rákóczi utca - Pesti út összekötése kapcsán érintett módosítások kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet csak annyiban érintenek, amennyi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú területek kisajátításával érintett. Lásd a 1.2.1. táblázat szerint.

1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
(közlekedési területek, erdőterületek, mezőgazdasági területek)

Közlekedési területek

Pécel településszerkezeti jelentőségű útjai:

- 3103. j. (Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő) összekötőút (Pesti út) nyomvonala
- 31102 j. bekötőút (Maglódi út) nyomvonala
- A 3103. j. út kelet-nyugati irányban halad át a településen, ez az út adja Pécel közvetlen MO kapcsolatát is. A bekötőút déli irányban, a 31sz. főúthoz biztosítja az összeköttetést.
- A közigazgatási terület délkeleti szélén, érinti Pécelt az MO autóút és részben az autóút 31.sz. főúti csomópontja.
- A közigazgatási terület északi szélét pedig érinti a 3102. j. (Cinkota-Zsámbok) összekötőút nyomvonala
- Bp.-Hatvan-Miskolc-Mezőzombor (a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő) országos törzshálózati vasútvonal tervezett nyomvonalak:
- a 31. sz. főút tervezett nyomvonala,
- Az országos úthálózatot (a 3103 j. utat) érintő fejlesztés még, a Bp.-Hatvan vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódóan, a szintbeli közút külön-szintű keresztezéssé történő átépítése, és az emiatt szükséges nyomvonal korrekciók.

Az Rákóczi utca - Pesti út összekötése Pécelen és a Pécel állomás P+R parkolóinak kialakítása Pécel közigazgatási területét érintően. A módosítás keretében, további közlekedési területfelhasználás (és övezet- KÖu) „közút közlekedési terület” és KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület kerül kijelölésre a szerkezeti (és a szabályozási) terven.
A projektelemeket elsősorban a korábbi erdő, és mezőgazdasági területekből kivont területsávon jelöli a terv. Kis mértékben érint beépítésre szánt területeket.
A fejlesztés részletes bemutatása a szakági javaslatok fejezetben található.

Mezőgazdasági területek

A tervezett módosítások mezőgazdasági területet csak annyiban érintenek, amennyi mezőgazdasági célú területek kisajátításával érintett. Lásd a 1.2.1. táblázat szerint.

Erdő területek

A településen az átlagosnál alacsonyabb az erdők aránya. A tervezett módosítások erdészeti adatszolgáltatás szerinti és erdő övezetéhez tartozó meglévő erdőterületet nem érintenek. Azonban a P+R parkoló kialakítására szánt vasúti terület egy részét (fás, bokros területét) a településrendezési eszközök Ev védelmi erdőterületbe sorolták.
(igénybe vett erdőterület 28396 m2 kizárólag a hatályos településrendezési eszközökben szereplenek. Lásd a 1.2.1. táblázat szerint.

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 értékhez képest nem csökkenhet.
Mivel a jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, csak beépítésre nem szánt „közúti és kötöttpályás közlekedési terület – közút, és vasút területen kialakítandó parkolók”, ezért biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges.
Javasolt kismértékű szabályozási korrekció leírását. Lásd. 2. fejezet 2.1 pontba.

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Tervezett településrendezési eszközök módosításának ismertetése:

sorszám	Hrsz.	Terület/ m2 v. ha	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	02/89, 02/133 02/134 1500/1 4081	4437,27 m²	Vt településközpont vegyes terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
2.	0377/153 0377/71	335,85 m2	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
3.	0377/71 02/275 0377/154 0377/152 0377/70	3091,67 m²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
4.	0375/1	1311,66 m²	V vízgazdálkodási terület	KÖu közlekedési terület	V vízgazdálkodási terület	KÖu közlekedési terület
5.	0370/108 0370/207 0370/205 0370/203 0370/201 0370/103 0370/104 0370/208 0370/210 0370/212 0370/214 0370/119 0370/2	6609,14 m²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
6.	0370/202 0370/204 0370/206 0370/209 0370/211 0370/213 0370/198 0370/199 0370/200	3715,9 m²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
7.	0369/1	2362,62 m²	KÖk kötöttpályás közlekedési terület-vasút	KÖu közlekedési terület	KÖk kötöttpályás közlekedési terület-vasút	KÖu közlekedési terület
8.	3514/2	701,44 m²	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület
9.	3512/2 3513/2 3514/1	2174,64 m²	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
10.	3514/2	235 m²	Gksz-kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	KÖu közlekedési terület	Gksz-kereskedelmi-szolgáltató	KÖu közlekedési terület

					gazdasági terület	
11.	3512/2 3513/2 3514/1 3516/1 3517/1 3518/1 3519/1 3520/1 3521/1 3522/1	2235,35 m2	Gksz-kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
12.	0365/189 0365/192 0365/195	8218,97 m2	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
13.	0366/5	949,95 m2	KÖu közlekedési terület			
14.	1728/16	11758,46 m2	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület	KÖk közlekedési terület
össz:		**48137,92 m²**				

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. számú módosítási terület: Beépítésre nem szánt közlekedési terület – közúti közlekedési terület (KÖu)

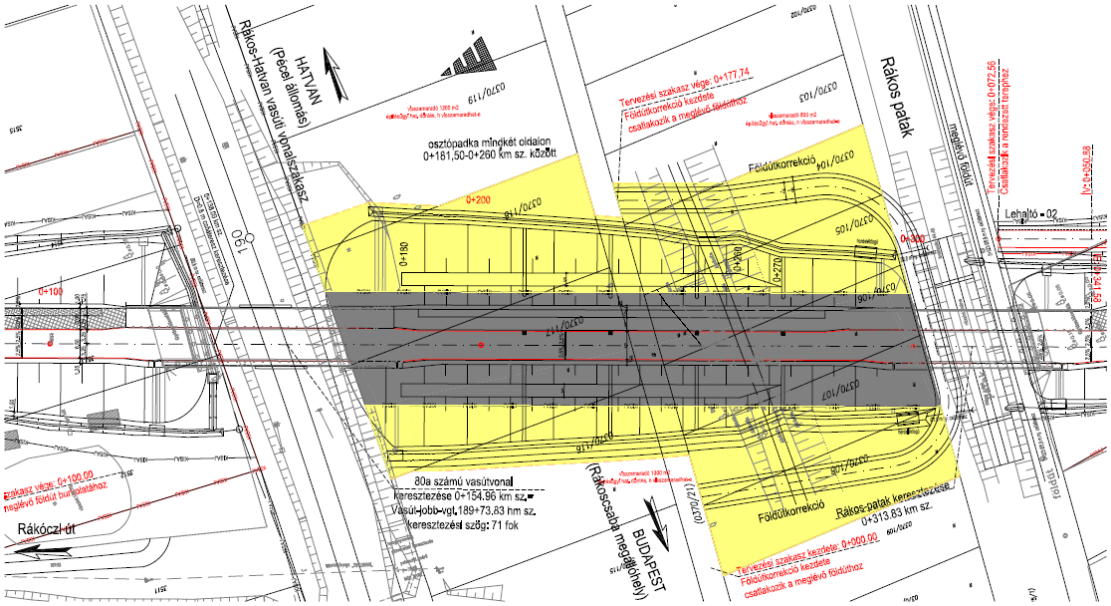
Rákos (kiz.) - Hatvan (bez.) vasúti vonalszakasz átépítéséhez kiviteli tervek készültek melynek tárgya Pécelt érintően a Rákóczi utca - Pesti út összekötése Pécelen, a vasút különszintű keresztezésével a vasút 189+73.83 hm sz-ben.
A tendertervhez képest változott a vasút és a Rákos-patak közötti terület kialakítása annyiban, hogy korábban híd szerkezet volt ezen szakaszon is, a kiviteli tervben viszont töltés lett kialakítva az út alatt.
A tervezett útszakasz a 3103 jelű összekötő út és a Rákóczi utca nyugati irányú meghosszabbítása közötti kapcsolatot biztosítja, a 80. számú Budapest-Hatvan vasútvonal feletti felüljáró megvalósításával. Az út települési gyűjtőt 2x1 forgalmi sávos, tervezési sebessége 40 km/h tervezési osztálya a B.V.c.C. Az út mellett gyalogos járda és kerékpárút épül. Az út mindkét végcsomópontja körforgalmi kialakítású. Az épülő út által elvágott földút korrekciójára a beruházás keretében kerül sor.
A Rákos-patak és a vasútvonal közötti mezőgazdasági területen a magas vezetésű útpálya töltésének helybiztosítása, illetve a földút-korrekció miatt az érvényben lévő szabályozás bővítése szükséges. A földútnak a telke is KÖu területfelhasználású.
Pécel közigazgatási területén belül a területfelhasználás váltással érintett terület kiterjedése (1. és 2. módosítási terület) mintegy ~4,8 hektár. A felüljáró tervezett területe mellett elsősorban mezőgazdasági besorolású területek találhatók.

„Mivel a tervezett beruházás megvalósítása, a jelenlegi jellemzően mezőgazdasági területen közlekedési célú többlet terület-igénybevétellel fog járni, az érvényes településrendezési tervek módosítása a beruházás kapcsán szükségessé válik. A tárgyi beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű infrastruktúra beruházás, ezért a rendezési tervek módosítása tárgyalásos eljárás

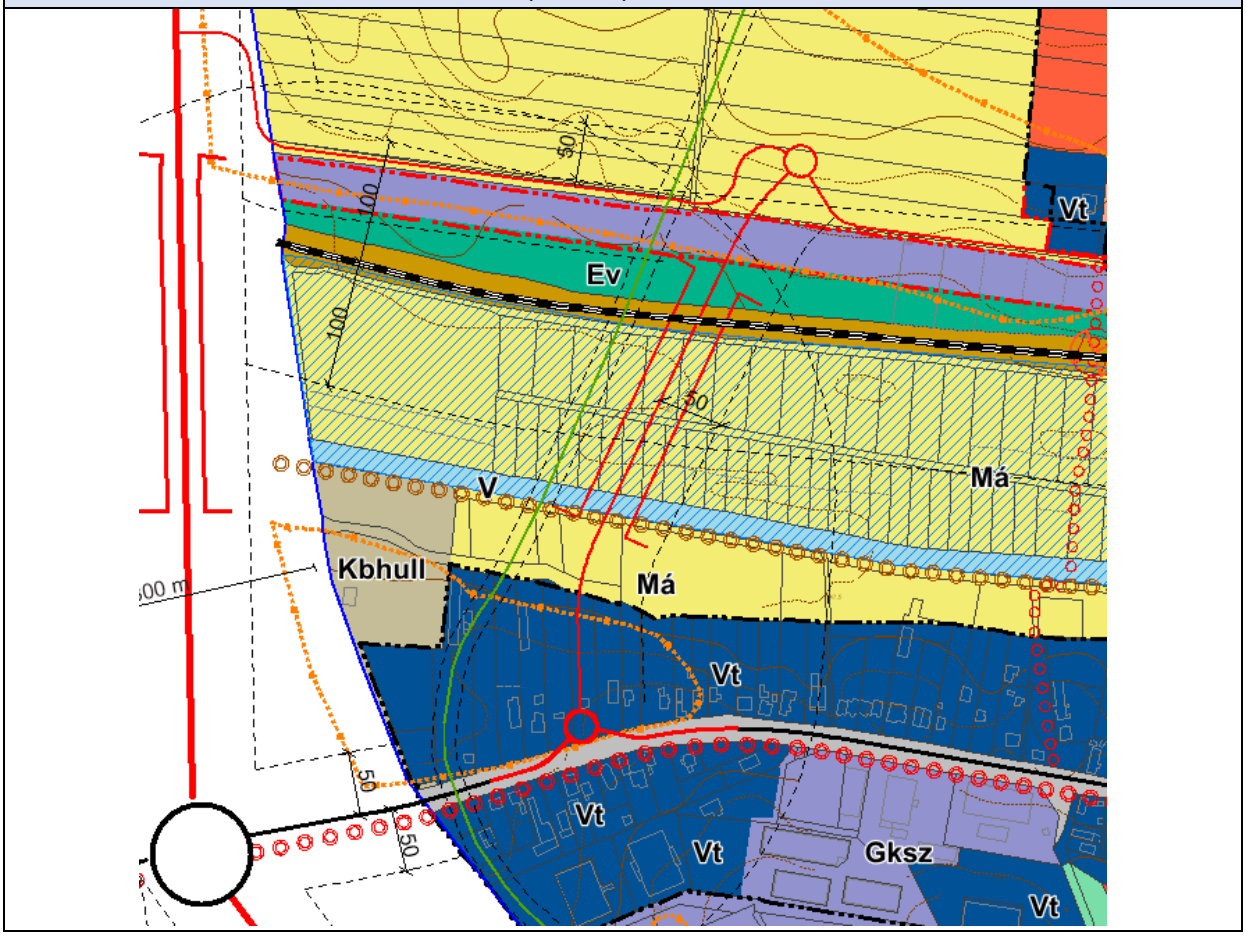
keretében fog történni. A rendezési tervek módosításának megkezdéséhez elengedhetetlenül szükséges a véglegesített területigénybevétel pontos határa, amely az elkészült kiviteli terv alapján rendelkezésre áll.

A terület igénnyel kapcsolatban felmerülő kártalanítás, területvásárlás a kisajátítási törvényben (2007. év CXXIII. törvény) leírtaknak megfelelően fog megvalósulni."

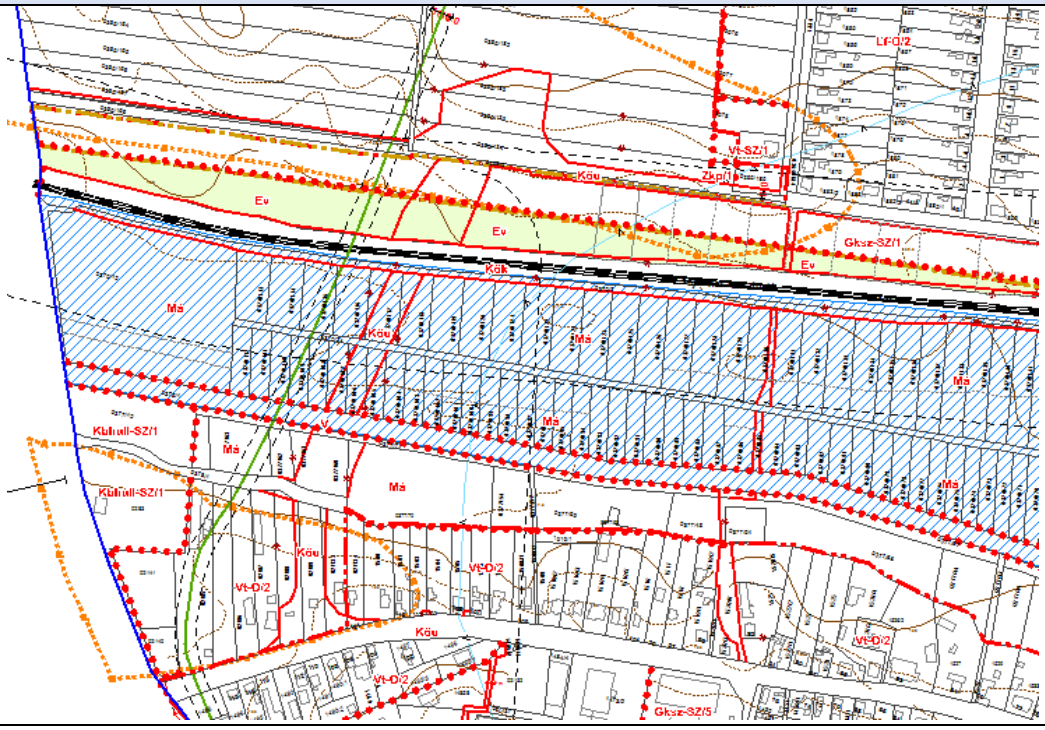
ÚT-01-189+73-05_töltes_miatti_plusz_kisajátítás:



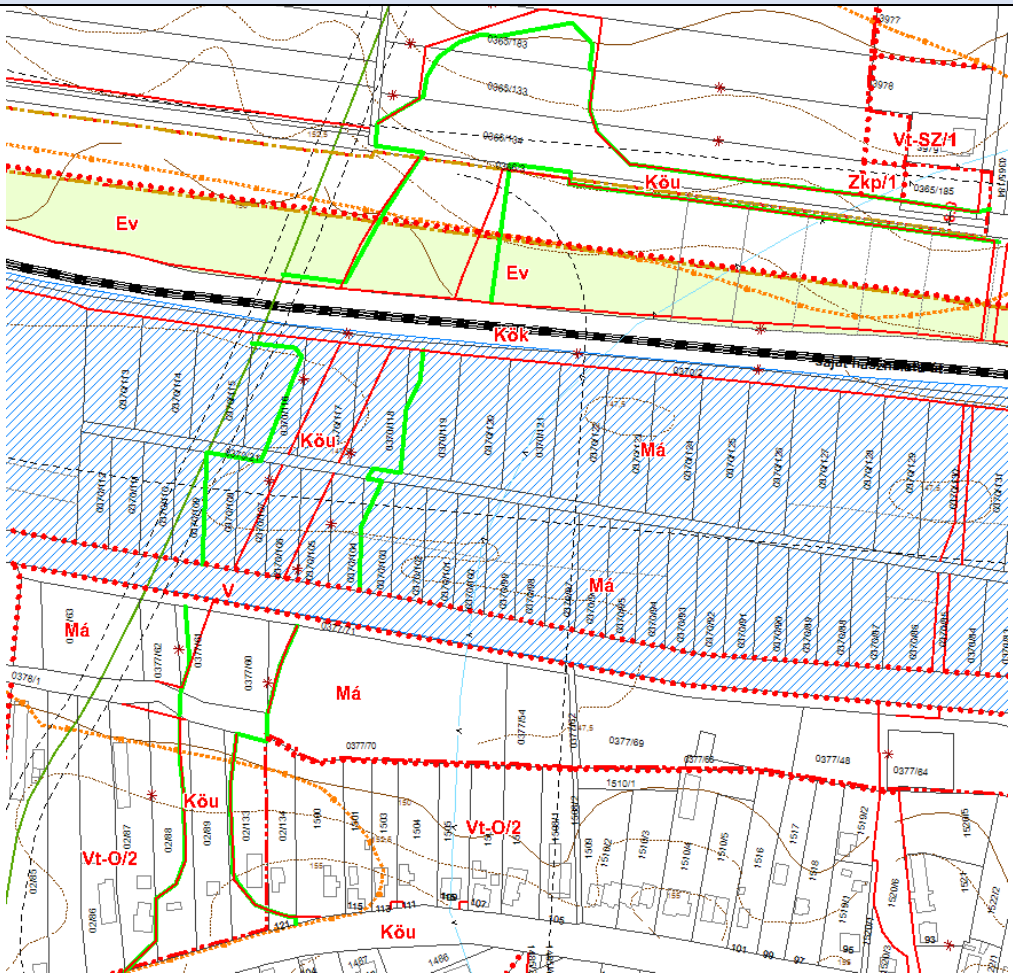
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



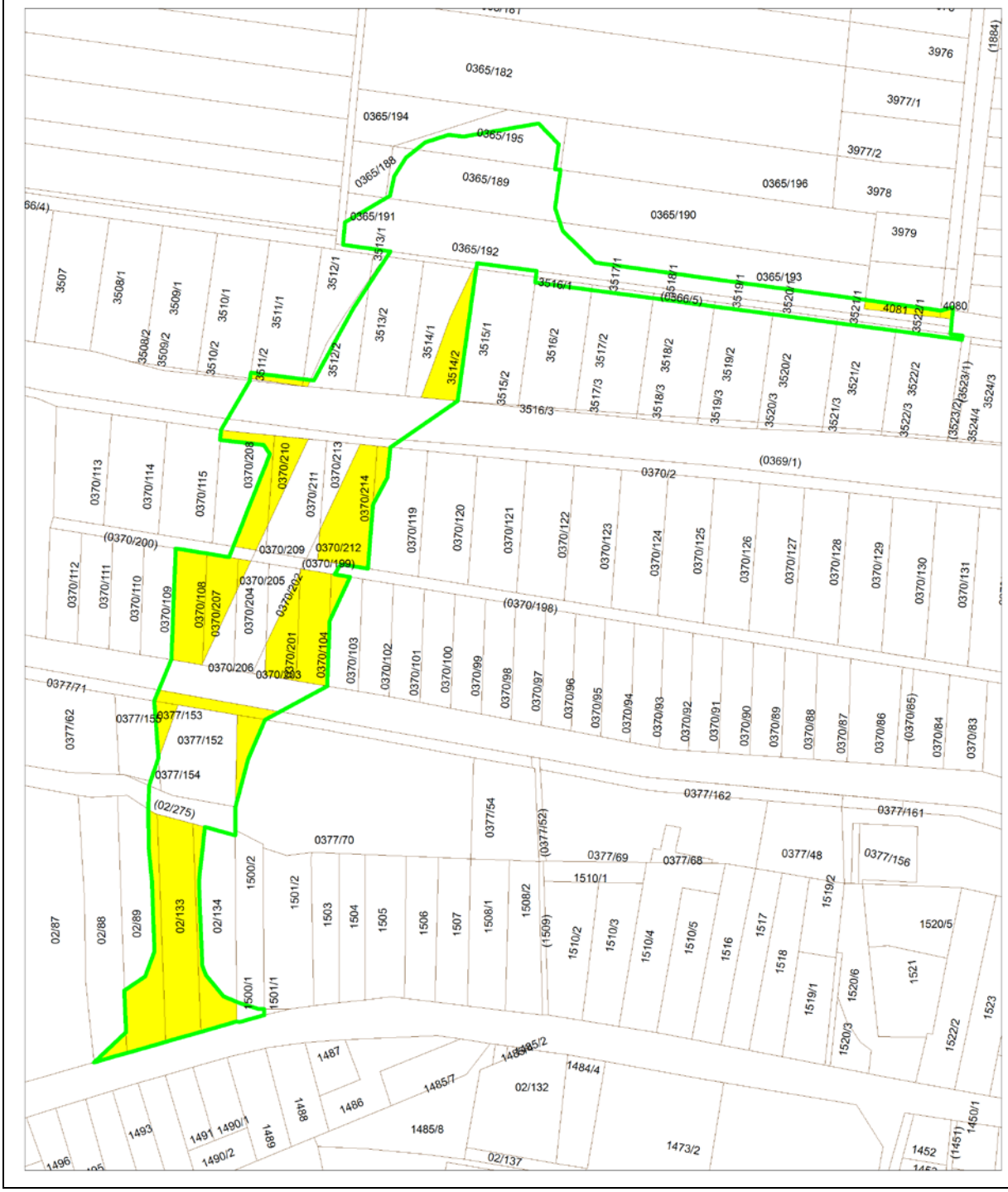
A kisajátítási határ és a hatályos szabályozási vonal közötti eltérés bemutatása a hatályos szabályozási tervlap kivonatán

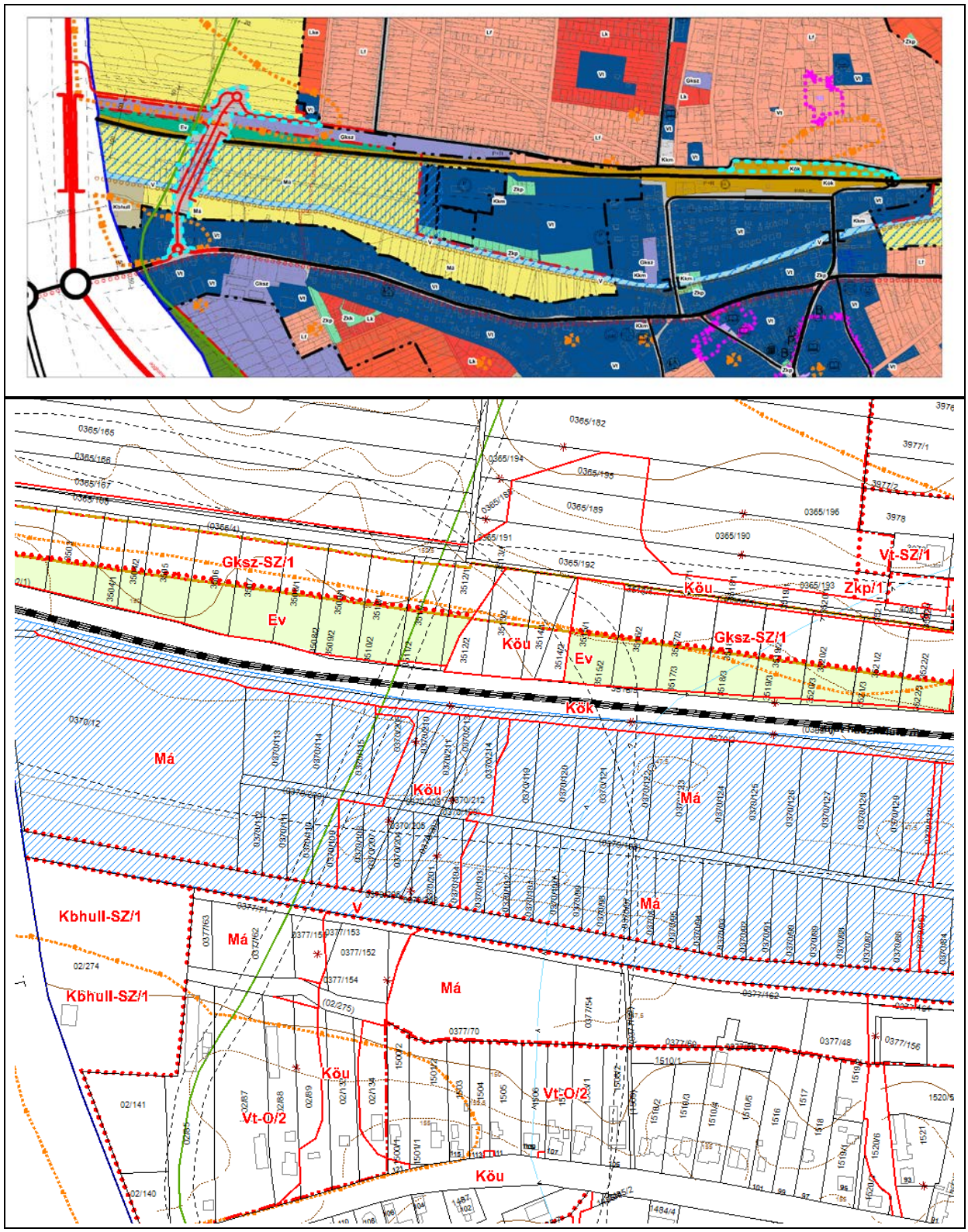


A tervezés során figyelembe kell venni:

- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért építészeti értékeket.
- A területet érinti az ökológiai folyosó területe, továbbá a 26222 azonosító számú régészeti lelőhely.
- A tervezési terület (új kisajátítási határ alapján történő lehatárolása) többségében magán tulajdonú területek.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem keletkezik ezért BIAé pótlást a módosítás nem igényel.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet az országos ökológiai hálózat ökológia folyosó térségi övezete érinti közvetlenül.

A kisajátítási határ a még kisajátításra váró ingatlanok bemutatásával





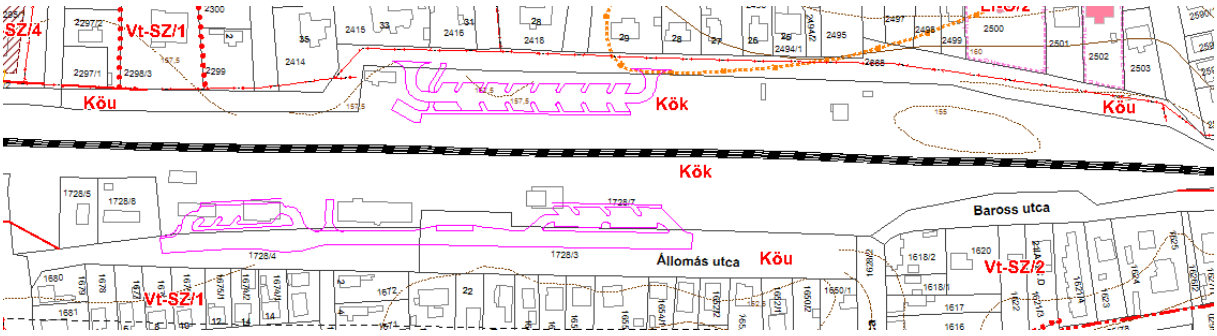
2. számú módosítási terület: Beépítésre nem szánt közlekedési terület –kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)- P+R parkoló kialakítása

A 2 terület: Ev (védelmi erdő) terület ~1,17 ha→KÖk (kötöttpályás közlekedési terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül a (1728/16 hrsz).

2 terület: A vasútfejlesztéssel párhuzamosan időszerűvé vált a P+R parkolóterület kialakítása, melynek előmunkálatai már megkezdődtek a TFK -ban rögzített céloknak megfelelően. Az állami tulajdonú vasúti telek területén a fejlesztési cél megvalósítható. *„A városközpontot és az északi*

városrészt elvágó vasút fejlesztése kiemelt feladata a településnek. A terület jelenleg is fejlesztés alatt áll, új szintbeli és nem szintbeli csomópont és P+R parkoló kialakítására állomás épületének megújítására is sor kerül, de a városrészek megközelíthetőségének javítása érdekében további átjáró(k), parkolók, és kiszolgáló műszaki infrastruktúra kiépítése szükséges."

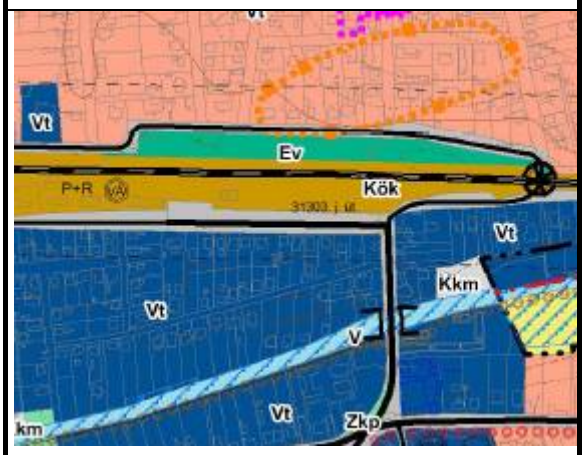
sorszám	cél	Hrsz	Terület/ m2 v. ha	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
2.	Vasútállomás telke P+R parkoló céljára kijelölt terület	1728/16	1,17 ha	Ev véderdő terület	KÖk kötöttpályásk özlekedési terület-(parkoló)	Ev véderdő övezet	KÖk kötöttpály ásközleke dési övezet



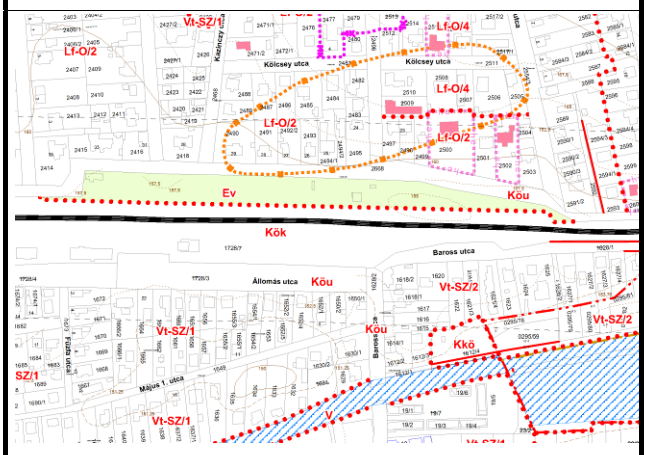
A tervezés során figyelembe kell venni:

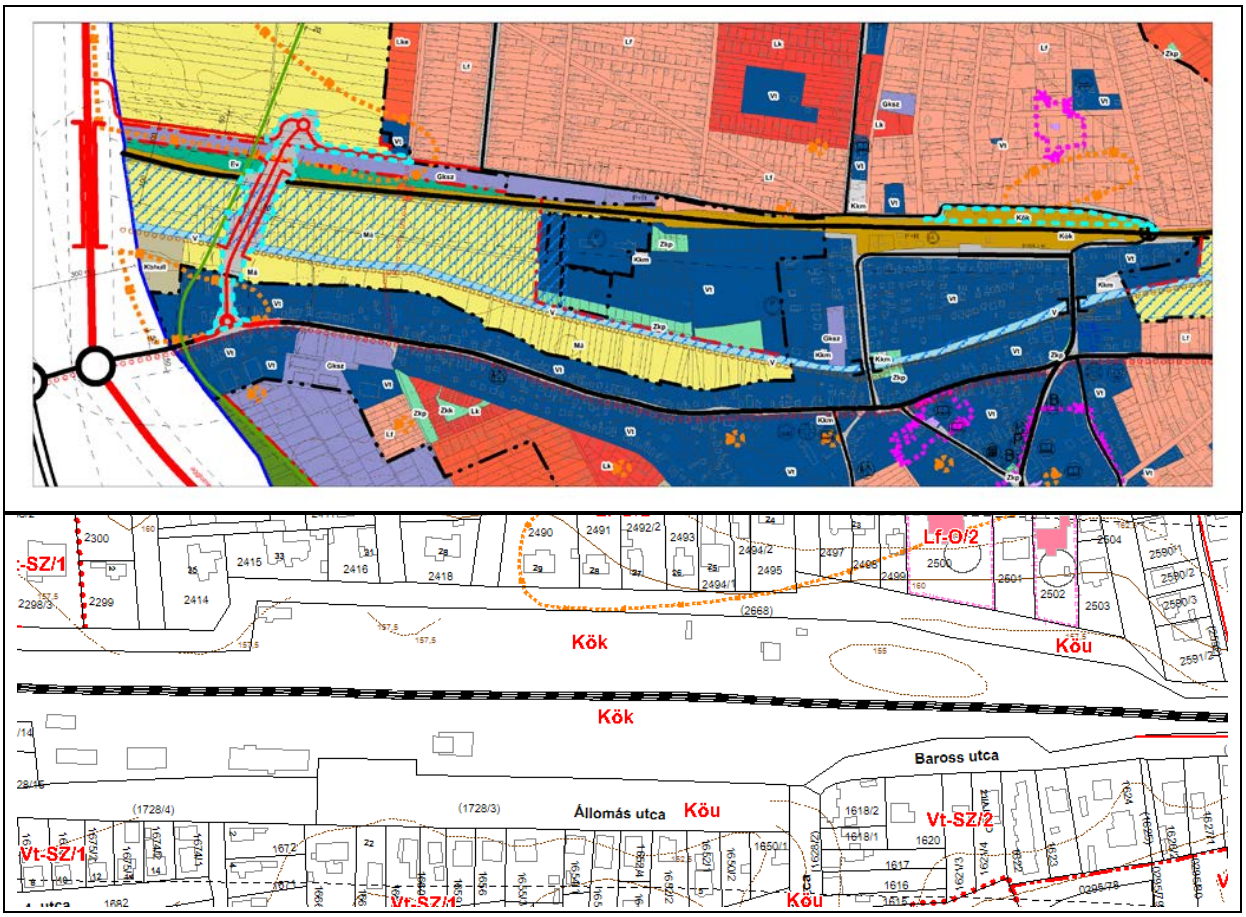
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A tervezési területek állami tulajdonú vasút területek, vagyis tényleges hasznosítása közlekedési célú területként logikus és hasznos Pécel számára.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem keletkezik és a terv szerinti Ev védelmi erdőterületet az Tkr. erdőterület övezete nem tartalmazza ezért BIAé pótlást és csereerdősítést a módosítás nem igényel.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet a vízminőség védelmi terület övezete érinti közvetlenül.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből
2 számú módosítási terület



A kivonat a hatályos szabályozási tervből
2 számú módosítási terület





SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉS

1. **tervezési feladat: Rákóczi utca - Pesti út összekötése Pécelen, a vasút különszintű keresztezésével:**

A műszaki leírás alapadatai:

„Pécelen a vasútállomás nyugati végénél található szintbeni átjáró a település központjával, illetve a vasútállomással köti össze a város vasúttól északra elterülő, részben új fejlesztésű családiházas lakóövezetét. Ezért kategóriába sorolása

B.V.c.C. kétsávos belterületi gyűjtőút, tervezési sebessége 40 km/h.

A jelenlegi vasúti keresztezés fény- és félsorompóval biztosított, gumielemes burkolatú, merőleges kialakítású. A kétvágányú vasúti pálya egyenesben fekszik. A vasút északi oldalán 10-20 m-re útcsatlakozás (Rákóczi utca) található.

A meglévő közúti-vasúti keresztezés megszűntetésre kerül, helyette jelen tervben szereplő különszintű keresztezés épül.

A különszintű keresztezés helye a Pécel város által elfogadott településrendezési eszközöknek megfelelően került elhelyezésre, a 80-as vasútvonal 189+73.83 hm sz- be.

Ezen tervezési terület a Pécel északi oldalán található lakóterületből, a vasúttal párhuzamos Rákóczi utcából indul. A lakóházakat elhagyva jelenlegi mezőgazdasági területek mellett haladunk el, majd a

vasút felé fordulva a terep erősen esni kezd. A meglévő terep a vasúttól a Rákos-patakig lejt, közben környezetvédelmi szempontból értékes területet keresztez. A Rákos-patak után a Pesti útig lakott területen haladunk, mely telkek a Rákos-pataktól a Pesti útig érnek. A Pesti út jelenlegi kialakítása 2x1 sávos mellékút, belterületi kialakítással. A tervezési szakaszon kapubehajtók, buszmegllók (folyópályán elhelyezve) találhatók."

Forgalmi vizsgálat

A meglévő állapotban a vasúttól északra lévő területekre csak két szintbeni útátjárón lehet átjutni. Az egyik a Péceli vasútállomás nyugati, a másik pedig a keleti végén. A keleti végen található szintbeni keresztezés átépítésre kerül, azonban a nyugati oldali szintbeni keresztezés megszűnik, ennek kiváltására készül tárgyi út.

Ebben a helyzetben várhatóan a keleti oldali útátjáró forgalma (a várható sorompó zárvatartási időre tekintettel) valószínűsíthetően lecsökken, ezzel együtt a tervezett különszintű keresztezése a régi Rét utcai út átjáróhoz képest pedig megnő. További forgalmi növekedést okozhat a felüljárón, hogy az pozíciójából adódóan Budapesthez közeli oldalon helyezkedik el, így a Budapestre dolgozni járók (vagy az Mo gyorsforgalmi útra felhajtók) gyorsabban, rövidebb úton, kevesebb várakozási idővel jutnak el céljukhoz.
A készült forgalmi vizsgálat alapján megállapítható, hogy a Pesti út jelenlegi 2x1 sávos kiépítése távlatban sem lépi túl az ÚT 2-1.201 KTSZ 1.3.3 pontjában megadott eltűrhető maximális 2000 E/h mértéket, így az út keresztmetszeti bővítése nem szükséges, továbbá az Összekötő út keresztmetszete is megfelel.
A tervezett körforgalom kapacitása 32.000 E/nap ÁNF-ra vonatkoztatva, amelyet a várható forgalomnagyságok összege nem halad meg, így lakott területi, egysávos körforgalom építése elégséges."

A tervezett útszakasz általános leírása

Közúti forgalom:

A terület domborzati adottságaiból következően a vasút keresztezésére felüljárót terveztünk.
A tervezett különszintű keresztezés (Összekötő út) a vasúttól északra fekvő területről indul, és dél-nyugati irányban haladva keresztezi a vasutat. Az Összekötő út tengelye a Rákóczi úti körforgalomból indulva halad a vasút felé. A tereppel ellentétesen, emelkedővel érünk a vasútnak szükséges űrszelvény fölé, melyet nagytömegű földmunkával kialakított töltéssel érünk el. A vasutat és a Rákos- patakot egy-egy híddal kersztezzük, a két híd között a korábbi tervekkel ellentétben magas töltésre került az út.
A tervezett út ezen szakaszon egyenesben fekszik. A Rákos-patak keresztezése után az út ismét töltésen halad, ahol a terepszint emelkedésvel a töltés magassága egyre csökken, majd szinte a terepszinten érkezik a Pesti úton, a Pesti út korrekciójával együtt kialakítandó, Pesti úti körforgalomba.
A tervezett Rákóczi út - C j. ág a vasúttól északra fekvő területeket köti be a hálózatba. A tervezett utat a meglévő földút vonalvezetéséhez hasonlóan alakítottuk ki. A földút terepszinthez közeli kialakítással került megtervezésre.
A tervezett Pesti úti A és B ágak a körforgalom elhúzása miatt szükséges útépítések. A körforgalomhoz az ágak elhúzása miatt szükségessé vált szervízutas kialakítás, amely a meglévő út felhasználásával készül.
A szükséges kapubehajtók a tervezési szakaszon a helyszínrajzon feltüntetésre kerültek.
A Rákos-patak mindkét partján 6,00 m széles kezelő út lett biztosítva. A patak északi oldalán vezetett földút a 0370/21 hrsz-on meglévő földúthoz csatlakozik korrekcióval.

Kerékpáros forgalom:

A tervezett kerékpáros hálózat a szükséges kerékpáros irányok megadásával kerültek kialakításra. A hálózatban számítunk kerékpáros forgalomra mind Budapest, mind Pécel központ, valamint Pécel vasúton túli oldaláról is. Ennek megfelelően a következő elemek kerültek betervezésre:
Az Összekötő út Rákóczi utcai kezdőpontjánál a Rákóczi után érkező kerékpárosokat a burkolatról rámpával visszük a gyalogosjárda mellé, valamint az ellenirányt is hasonlóan alakítottuk ki.
Az Összekötő út nyugati oldalán (tervezési irány szerinti bal oldalon) a közút mellett 2 m szélességű, kétirányú kerékpárút létesül, a gyalogos járda mellett, attól elválaszva.
A Pesti út A ágában a Budapest felől érkezők a szervízúton keresztül tudnak a városközpont felé haladni, vagy a B ágnál kijelölt kerékpáros átkelőhelyen áthaladva északi irányba tartani.
A Pécel központ felől érkező kerékpárosok a körforgalom előtt rámpával hajtanak fel a gyalogosok szintjére, ahol a körforgalmat elkerülve, feljuthatnak a vasút feletti hídra, vagy az Összekötő ágat keresztezve érik el az A ágon kialakított rámpát, amelyen az útburkolaton folytathatják útjukat.
Gyalogos forgalom:
A tervezési szakaszon meglévő gyalogos kapcsolatok biztosítására törekedtünk. A különszintű keresztezéssel új gyalogos kapcsolatot hoztunk létre a vasút két oldala között. A gyalogosjárda az elválasztott gyalog- és kerékpárút külső oldalán halad.
A szükséges helyeken kijelölt gyalogátkelőhely került kialakításra.
Tömegközlekedés:
A Pesti úton közösségi közlekedési szolgáltatást nyújtó autóbuszok megállóhelyei vannak, melyek áthelyezése a körforgalom elhelyezése miatt szükségessé vált. A buszmegállók helyének kijelölése a Pesti út B ágán történt meg, így a központhoz közelebb került a buszmegállópár."

Módosítási terület:
A Rákos-patak és a vasútvonal közötti mezőgazdasági területen a magas vezetésű útpálya töltésének helybiztosítása, illetve a földút-korrekció miatt az érvényben lévő szabályozás bővítése szükséges. A földútnak telke is KÖu területfelhasználású.

2. tervezési feladat:–kötöttpályás közlekedési területen (KÖk)- P+R parkoló kialakítása

„Pécel város a Gödöllői-dombság észak-nyugati felén található. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, észak-keleti irányban Isaszeggel, délről Maglóddal határos.
A vasútállomás Pécel belterületén található, a települést egyharmad-kétharmad arányban kettéosztva. A felvételi épület az állomás déli oldalán helyezkedik el, az állomással párhuzamos Állomás utca mellett. Az utca déli oldalán kb. 90 férőhelyes P+R parkoló, valamint buszmegálló található. Az utca északi oldalon szintén buszmegálló valamint mozgássérült parkoló van.
Az utca és a vágányok között a felvételi épülettől nyugatra lakóépületek, attól keletre a volt oldalrakodó és raktárépületben kisbolt, odébb fatelep üzemel.
Az állomás északi oldalán átl. 3 méteres töltésen az Erzsébet sétány halad párhuzamosan a vasúttal. Az út és a vasúti pálya között fás, bokros terület található.
Az állomásépülettől nyugatra gyalogos felüljáró található, mely nem csak a vágányok megközelítését szolgálja, hanem a település két részét is összeköti.
Az Erzsébet sétány aszfaltos burkolatú 2x1 sávos lakóutcaként van kiépítve, az északi oldalon kertes, családi házas beépítés és kiemelt szegélyekkel, zöldsávval elválasztott járda található.
Az utca déli, vasút felöli oldalán a burkolt padkához egy betonelemekkel burkolt vízelvezető árok csatlakozik, mely a lakóterület csapadékvíz gyűjtője."

4. Helyszínrajzi és magassági kialakítás

4.1. ***"A" jelű parkoló Helyszínrajzi kialakítás:***

A parkoló közlekedő útja az Állomás utca északi oldalán – az állomásépülettől nyugatra - ágazik ki, majd egy R=9 m és R=5 m sugarú bal kosárívvel nyugati irányba fordul. 50 m egyenes után egy szintén R=5 m és R=9 m sugarú bal kosárívvel csatlakozik vissza az Állomás utcához.
Az „A" jel parkolóban ***14db****, részben 45°-os elrendezésű, részben párhuzamos parkoló kerül kialakításra, ebből 2 db mozgássérültek részére.*
A parkoló mellett az Állomás utcán taxi állások és K+R sáv kerül kiépítésre.
A tervezett parkoló helyén jelenleg 3 nagyméretű platánfa található. A létesítmény kialakításánál a fák megőrzésére kell törekedni.
Hossz-szelvényi kialakítás:
A tervezési szakasz elején és végén az Állomás utca burkolatának magasságához kapcsolódik. Legnagyobb hosszesése 1,5%, legkisebb hosszesése 0,37%.

4.2. ***"B" jelű parkoló és parkolóba vezető út Helyszínrajzi kialakítás:***

Az állomás északi oldalán, az Erzsébet sétány déli oldalán – a gyalogos aluljáró közelében - merőlegesen ágazik ki az egyirányú parkoló közlekedő útja, amely 14 m hosszú egyenes szakasszal köti össze az utcát a P+R parkoló útjával. Ezt követően egy 8 m sugarú balív után a P+R parkoló útja 120 m hosszú egyenessel folytatódik, majd egy szintén 8 m sugarú balívvel fordul vissza az Erzsébet sétányra.
A parkolóban ***56 db*** *kocsi állás lett kialakítva, ebből 3 db mozgássérültek részére.*
Hossz-szelvényi kialakítás:
A parkolóba vezető út az Erzsébet sétány burkolatától egy 1,82 %-os eséssel válik el, majd egy 300 m sugarú homorú lekerekítés következik. A parkoló közel 122 m hosszú, 0,49 %-os emelkedőben fekszik. A tervezési szakasz végén 220 m sugarú homorú ív, egy rövid 5 %-os emelkedő és egy 400 m sugarú domború ív után 2,92 %-os emelkedőben csatlakozik vissza az Erzsébet sétányra.

4.3. ***"C" jelű parkoló Helyszínrajzi kialakítás:***

A parkoló útja az Állomás utca északi oldalán - az állomás-épülettől keletre - ágazik ki, majd 8 m egyenest követően egy 8 m sugarú bal ív következik. 63 m egyenes szakasz után egy R=6 m-es bal ív után egyenessel csatlakozik vissza az Állomás utcához. A parkolóban 18 db férőhely lett kialakítva, ebből 2 db mozgássérültek részére.
Hossz-szelvényi kialakítás:
A tervezési szakasz elején és végén – 2 %-os eséssel és emelkedéssel – az Állomás utca burkolatának magasságához csatlakozik. A hossz-szelvény - a szakasz elején és végén levő 300 m sugarú homorú ívek között – 0,54 %-os emelkedésű.

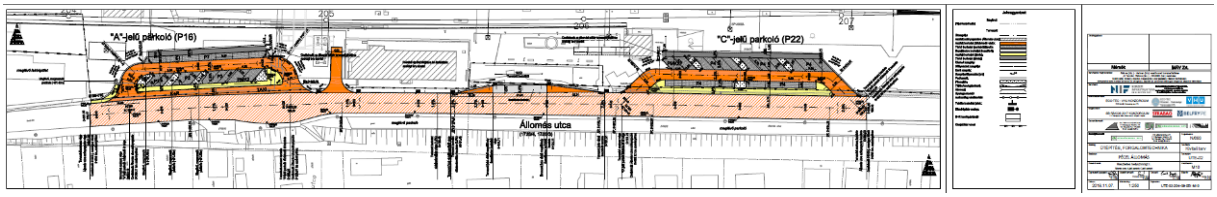
4.4. Buszmegálló

A felvételi épület és a "C" jelű parkoló között az Állomás utca északi oldalán a meglévő buszmegálló átalakításra kerül szabványos paraméterekkel. A megálló hossza 21 m, szélessége 3 m, a burkolatszél 1:7 illetve 1:5 hajlással csatlakozik az Állomás utcához.

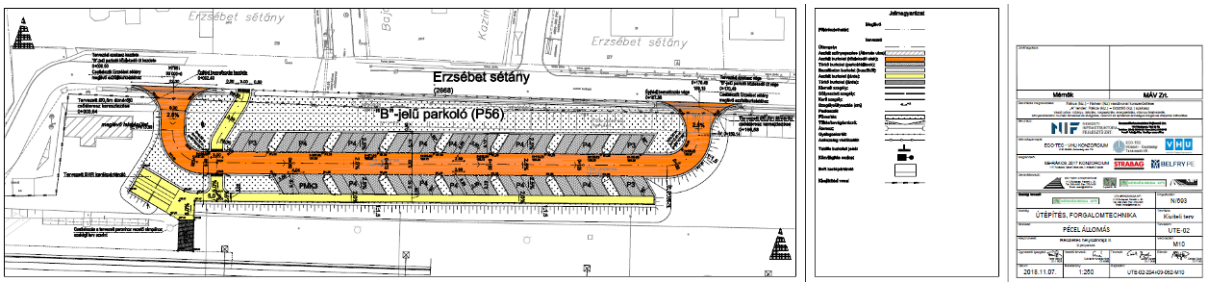
4.5. Kerékpártároló

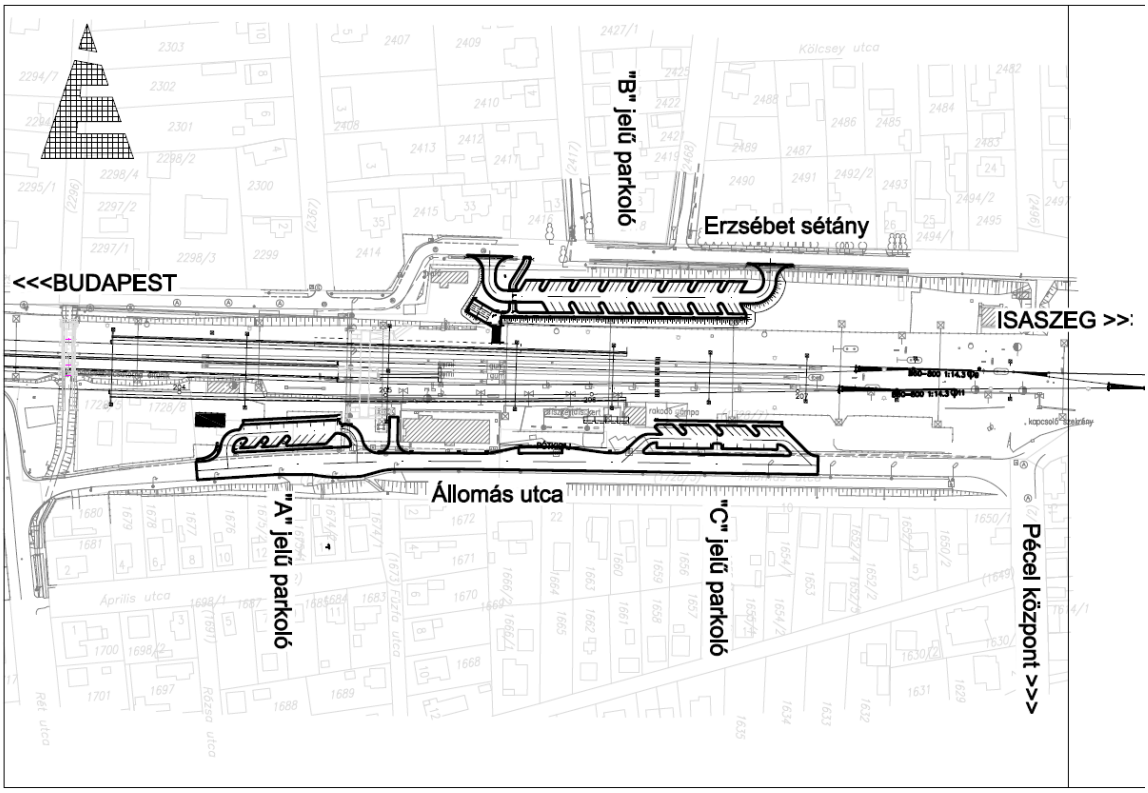
A felvételi épület és a "C" jelű parkoló között, a járdafelületen 46 kerékpár elhelyezésére alkalmas fedett kerékpártároló kerül elhelyezésre. A tároló oldal- és hátfala átlátszó kivitelben készüljön, hogy a vágányokra az átlátást biztosítsa.
Az állomás északi oldalán, a "B" jelű parkoló nyugati oldalán 44 kerékpár tárolására alkalmas fedett kerékpártároló kerül elhelyezésre.

Részletes helyszínrajz: Állomás utca A jelű és -C jelű parkoló



Részletes helyszínrajz: Állomás utca B jelű parkoló





Módosítási terület:
A hatályos szabályozási terv szerint a vasútállomás közlekedési terület, amelyen belül P+R parkoló és annak megközelítéseit biztosító út kialakítható.

2.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

Környezetvédelem

A beruházás elsődleges célja tárgyi vasúti vonalszakasz és a hozzá kapcsolódó létesítmények - hidak, aluljárók, különszintű és szintbeni útátjárók, párhuzamos utak, állomások, villamossági és biztosító berendezések - korszerűsítése (a teljes szakaszon, amely mintegy 52,4 km hosszúságú), P+R parkolók, állomási előterek, buszmegállók létesítése, egyéb kapcsolódó létesítmények, közművek és ezen belül a 22, 120, 220 és 400 kV-os elektromos távvezetékek és nagynyomású gázvezetékek kiváltása, valamint a teljes felsővezetéki rendszer átépítése (25 kV).

A vasútvonal engedélyezési tervezése során korábban Környezeti Hatástanulmány készült. A vasútvonal átépítéséhez a Környezetvédelmi engedély 2013. december 23-án kiadásra került KTVF: 739-22/2013. számon. A 2019. december 31. napjáig érvényes alapengedélyt a módosított műszaki tartalomnak és nyomvonalnak megfelelően módosítani kellett.

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45., KÜJ: 100 365 768; a továbbiakban: Környezethasználó) a 80a sz. vasút (Budapest-) Rákos – Hatvan állomások közötti szakaszának korszerűsítésére vonatkozóan PE-06/KTF/687-55/2018., valamint KTF: 208-7/2014. számon módosított, KTVF: 739-22/2013. számú környezetvédelmi engedéllyel (a továbbiakban. Engedély) rendelkezik.

PE-06/KTF/687-55/2018 ügyiratszámon a környezetvédelmi engedély módosításáról újabb határozat született.

A Beadványban foglaltak szerint a nyomvonal változatlanul hagyása mellett, 1 db híd helyett 2 db kisebb egynyílású híd valósulhatna meg, a két műtárgy között pedig úttöltés építése lenne a legkedvezőbb műszaki megoldás.

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 értékhez képest nem csökkenhet.

Mivel a jelen tárgyalásos eljárás keretében történő M100 autóút módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték változásszámítás és kompenzáció a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján nem szükséges.

2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM-RÉGÉSZET

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

Művi értékvédelem vonatkozásában a fejlesztési terület a műemlékek és műemléki környezet területétől távol helyezkedik el, a tervmódosítás programjában nem releváns.

Lelőhelyi érintettség a felüljáró területén						
Nr.	**Azon**	**MRT**	**Név**	**Korszak**	**Jelenség**	**Helyrajzi szám**
1.	26222	11/19/2	Hatos-dűlő	Őskor	Település	3502/2, 3503, 3504/1, 3513, 3514, 3517, 3518, 3519, 3516, 3515, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524/1, 3524/2, 0138584/9, 0138584/45, 0138584/50, 0138584/48, 0138584/47, 0138584/44, 0138584/76, 0138584/42, 0138584/75, 0138584/89, 0138584/90, 0138584/88, 0138584/92, 0138584/87,
				Újkőkor	Település	
				Késő-rézkor	Település Temető	
				Kora-bronzkor	Település	
				Késő-bronzkor	Település	

				Középső-vaskor, szkíta	Település	0138584/86, 0138584/91, 0138584/3, 0138584/85, 0138584/84, 0138584/83, 0138584/82, 0138584/81, 0138584/65, 0138584/67, 0138584/69, 0138584/71, 0138584/73, 0138584/40, 0138584/80, 0138584/79, 0138584/78, 0138584/77, 0138584/22, 0138584/61, 0138584/63, 0138584/25, 0138584/21, 0138584/19, 0138584/28, 0138584/31, 0138584/27, 0138584/24, 0138584/34, 0138584/30, 0138584/37, 0138584/33, 0138584/55, 0138583/2, 0138584/18, 0138586/3, 0138586/4, 0138582/5, 0138585/1, 0138585/2, 0138585/3, 0138585/4, 0138585/5, 0138585/6, 0138584/59, 0365/177, 0365/176
				Római-kor, szarmata	Település Temető	

Az építkezés földmunkáinak végzése során amennyiben a földmunkák során régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a földmunkát abba kell hagyni és a lelet előkerülését vagy a helyi jegyzőnek vagy az illetékes múzeumnak kell bejelenteni.

(A régészeti lelőhelyhez tartozó területen 30 cm-t meghaladó mélységű földmunkák tervezése esetén a földmunkák megkezdése előtt próbafeltárás vagy megelőző feltárás előírására lehet számítani az illetékes hatóság részéről. (Az illetékes hatósághoz az építési előadó juttatja el az engedélyezési eljárás során az építéshez tartozó tervdokumentációt.) A próbafeltárás során a tervezett beruházási területnek csupán egy részét, általában 10-30 százalékát tárja fel a területileg illetékes megyei hatókörű városi múzeum vagy más, a feltárás elvégzésére jogosult intézmény. A próbafeltárás eredményei alapján pontosabban látható, hogy szükséges-e megelőző feltárás és hogy az milyen költségekkel fog járni. Ha a próbafeltárásból az derül ki például, hogy a lelőhelynek csak egy kis részén találhatóak három rétegben a régészeti objektumok és a nagyobb részén csak egy vagy két réteg van, akkor a teljes terület feltárása esetén lényegesen kisebb összeget kell a beruházónak kifizetnie a feltárók részére, mintha próbafeltárás nélkül az egész területre – nem ismerve a rétegviszonyokat – háromrétegű lelőhely költségeit számolnák a régészek. Az is lehetséges, hogy a lelőhely egyes részein már korábban elpusztultak a régészeti objektumok vagy a lelőhelyen egy vagy több objektumok nélküli terület („üres folt") található. A próbafeltárás során húzott kutatóárkokkal észlelve a lelőhely belsejében lévő esetleges objektumok nélküli nagyobb területeket, ezek feltárási költségének jelentős része levonható a lelőhely feltárásából. (Lehet, hogy géppel leszedik a feltárók a humuszréteget, de ha ez alatt nincs az altalajba bemélyedő, ott nyomot hagyó régészeti objektum, akkor az objektumok kézi eszközökkel végzett feltárására és az eredmények dokumentálására sem kerül sor – ez csökkenti a feltárás költségeit.)

A különböző rétegszámú lelőhelyek különböző módszerekkel történő kutatásának költségeit a 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet 8. melléklete tartalmazza.

Beruházás tervezésekor jelentős segítséget jelenthet egy régész szakértő tanácsadása a régészeti munkák költségeinek tervezésekor.)

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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

A fejlesztendő nyomvonal új elemként jelenik meg a településrendezési eszközökben.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival nem ütközik, de igazolása szükséges.

Országos területfelhasználási kategóriák érintettsége	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 kerékpárútvonal Térségi kerékpárútvonal (meglévő) Térségi kerékpárútvonal (tervezett)	

2018. évi CXXXIX törvény *15.§*

(2) A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól és azok térbeli rendjétől.

2018. évi CXXXIX törvény *16.§*

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

Pécel közigazgatási területét aBATrT terve szerint öt területfelhasználási egység érinti:

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

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

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

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre nem szánt közlekedési terület a települési térség (3,29 ha), vízgazdálkodási térség (359 m2) és a mezőgazdasági térség (1,47 ha) területén kerülnek kijelölésre. Az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe, vagyis jelen esetben közlekedési célú területfelhasználási egységbe kell sorolni.

2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át településsi térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– **BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek**	1016,15,ha
MATrT 40. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át	20,32 ha
A TSZT- ben jelen 2020 évi módosításkor igénybe vett terület	oha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (20,32-0,8683=)	**20,32 ha**
TSZT alapján e tekintetben Pécel 20,32 ha területi tartalékkal rendelkezik, míg a jelen módosításban szereplő települési térségi növekménnyel nem számol a terv a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.	

Mezőgazdasági térség (folyamatban lévő TRT felülvizsgálat alapján)	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 11. § b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	**2530,59ha**
– a mezőgazdasági térség területének 75%-a	**1897,94 ha**
– A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	**632,64 ha**
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	**2446,86 ha**
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (2446,86):2530,59=	**96,69 %**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

A jelen tervezési munkával párhuzamosan folyamatban lévő TSZT felülvizsgálatában igazolásra kerül, hogy a BATrT szerkezeti tervében lévő mezőgazdasági térség 96,69 %-a a folyamatban lévő településszerkezeti terv felülvizsgálata során mezőgazdasági, természetközeli, vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználásba van sorolva.

Jelen tervmódosítás során mintegy 1,47 ha-al nőtt a mezőgazdasági térségen belül a nem mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területfelhasználások (közlekedési) nagysága. Vagyis a TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: 96,69% os arányról 96,63% -ra csökkent.

A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!

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

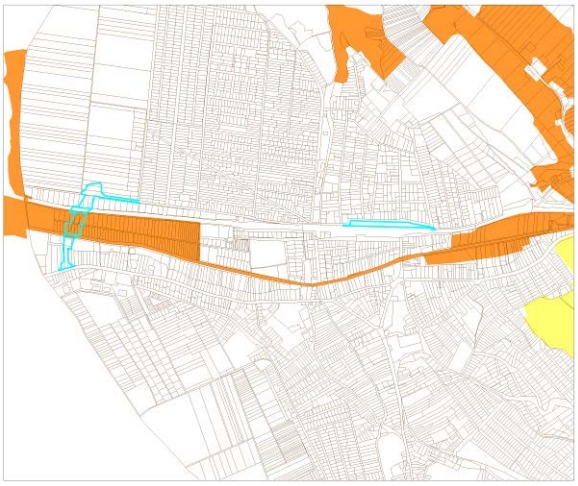
A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival összhangban vannak.
A településszerkezeti terv 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelel.

Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterről a NEBIH szolgáltathatna adatot. A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 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.	

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

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATGÓRIÁK

3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)



DINPI lehatárolás

Ökológiai hálózat magterületének övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

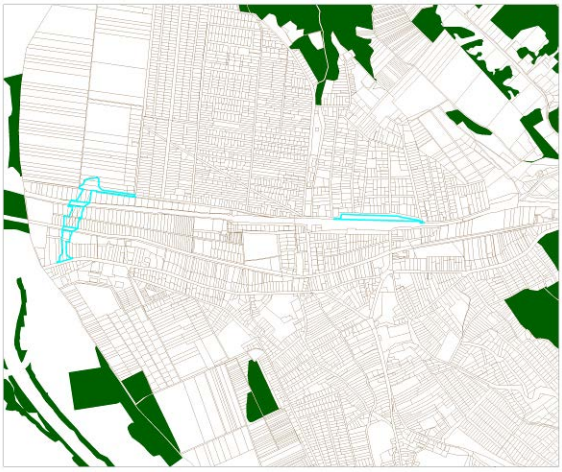
Az ökológiai hálózat területét a településszerkezeti tervi **módosítással érintett területei érintik.**

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI.

Az ökológiai folyosó területét érinti!

Módosítási igények területi lehatárolása

3/3. Erdők övezete -(2018. évi CXXXIX törvény alapján)



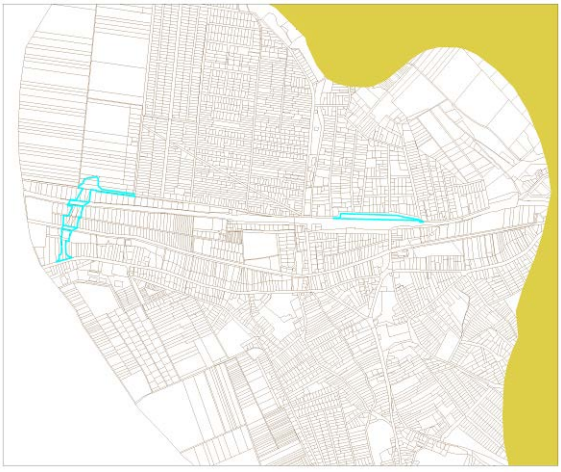
Erdők övezete

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és az Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

A módosítással érintett területek erdő területet **nem érintenek.**

módosítási igények területi lehatárolása

3. melléklet tájképvédelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet



Tájképvédelmi terület övezete

A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetét **nem érinti.**

Módosítási igények területi lehatárolása

4. melléklet vízminőség védelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet	
	Vízminőség-védelmi terület övezete Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. Az adatszolgáltatás az országos vízminőség védelmi területek vonatkozásában érkezett. A tervezett parkoló területe érinti az országos vízminőség védelmi területek övezetét.
Módosítási igények területi lehatárolása	

A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége

(2018. évi CXXXIX törvény)

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	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-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az OTrT és a BATrT alapján az ismert övezetek közül két térségi övezet érinti közvetlenül.

ökológiai hálózat övezete (ökológiai folyosó) igazolás:

„OTrT 26.§(4)

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el."

Mivel a tervezett módosítás beépítésre nem szánt közlekedési közút terület, ezért az OTrT vonatkozó előírásával (26.§, 27 §) nem ellentétes. A módosítás új beépítésre szánt kijelölésével nem jár.

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

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

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

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

Az országos vízminőségvédelmi területet a tervezett parkoló fejlesztési területeket érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

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

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

VI. Nyilatkozat

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2020. július 17.

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 4. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás célja a városi igények építésjogi megalapozása a 2018.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfeleltetve. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított helyi építési szabályzat, valamint ennek szabályozási tervi melléklete.

A szabályozási típusú módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban beépítésre nem szánt területi kategórián belüli szabályozás merült fel igényként. A tervmódosítási feladat igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

sorszám	Hrsz.	Terület/ m2 v. ha	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	0377/153 0377/71	335,85 m2	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
2.	0375/1	1311,66 m²	V vízgazdálkodási terület	KÖu közlekedési terület
3.	0370/108 0370/207 0370/205 0370/203 0370/201 0370/103 0370/104 0370/208 0370/210 0370/212 0370/214 0370/119 0370/2	6609,14 m²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
4.	0369/1	2362,62 m²	KÖk közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
5.	3514/2	701,44 m²	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület
6.	3514/2	235 m²	Gksz-kereskedelmi-szolgáltató	KÖu közlekedési terület
7.	1728/16	11758,46 m2	Ev védelmi erdőterület	KÖk közlekedési terület
össz:		2,33 ha		

1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

2. számú melléklet: .../2020.(.....) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

3. számú melléklet: Nyilatkozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról