

.../2021...(.....) határozat 1 melléklete

1. melléklet

Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 320/2014.(X.9.) Kt. számú határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT-M4 jelű tervmellékletén ábrázolt- közlekedési funkciók beépítésre nem szánt közlekedési célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

- Beépítésre nem szánt területek

1. Közúti közlekedési funkciójú terület kialakítása céljából a TSZT 02/280, 02/278, 02/133, 02/282, 1500/1, 4081/1, 0377/153, 0377/165, 02/285, 0377/154, 0377/152, 0377/164, 0375/1, 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, 0370/202, 0370/204, 0370/206, 0370/209, 0370/211, 0370/213, 0370/198, 0370/199, 0370/200, 0369/1, 3514/2, 3512/2, 3513/2, 3514/1, 3516/1, 3517/1, 3518/1, 3519/1, 3520/1, 3521/1, 3522/1, 0365/189, 0365/192, 0365/195, 0366/5 hrsz.-ú területek mintegy 3,6 ha –os területrésze mezőgazdasági (Má 2,197 ha), védelmi erdő (Ev 3670 m²), településközpont vegyes (Vt: 4437 m²), kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz 2470 m²), vízgazdálkodási (V 1084 m²), kötöttpályás közlekedési terület (KÖk: 2362 m²) területfelhasználásról közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásra módosul.
2. Kötöttpályás közlekedési funkciójú területen belül P+R parkoló kialakítása céljából a TSZT 1728/16 hrsz.-ú terület mintegy 1,17 ha –os területrésze védelmi erdő (Ev 1,17 ha) területfelhasználásról kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) területfelhasználásra módosul, ahol a P+R parkoló is elhelyezhető.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

sorszám	Hrsz.	Terület/ m ² v. ha	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás
1.	02/280, 02/278, 02/133, 02/282 1500/1, 4081/1	4437,27 m ²	Vt településközpont vegyes terület	KÖu közlekedési terület
2.	0377/153,	196 m ²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
3.	0377/165, 02/285, 0377/154 0377/152, 0377/70	3091,67 m ²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
4.	0375/1	1084 m ²	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 m ²	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 m ²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
7.	0369/1	2362,62 m ²	KÖk kötőtpályás közlekedési terület-vasút	KÖu közlekedési terület
8.	3514/2	701,44 m ²	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület
9.	3511/1, 3511/2, 3512/1 3512/2, 3513/2, 3514/1 3514/2	2969 m ²	Ev védelmi erdőterület	KÖu közlekedési terület
10.	3514/2	235 m ²	Gksz-kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	KÖu közlekedési terület
11.	3512/2, 3513/2, 3514/1 3516/1, 3517/1, 3518/1 3519/1, 3520/1, 3521/1 3522/1	2235,35 m ²	Gksz-kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	KÖu közlekedési terület
12.	0365/189, 0365/192, 0365/195	8218,97 m ²	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu közlekedési terület
13.	0366/5	949,95 m ²	KÖu közlekedési terület	KÖu közlekedési terület
14.	1728/16	11758,46 m ²	Ev védelmi erdőterület	KÖk közlekedési terület
össz:		48564,77 m ²		

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

Területfelhasználás	2015 évi területfelhaszn. n. kiinduló állapot (ha)	2016/2017. évi változásai (ha) (egyszerűsített és teljes eljárás módosításai)	2017. évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj.	2018 évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj.	2018. évi TSZT területfelhaszn. (ha)	2021 évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj.	2021. évi TSZT terület- felhaszn. (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	37,729	+1,5		-3,54 -1,1498	34,53		34,53
Kertvárosias lakóterület (Lke)	152,28	-1,23 +3,53		-1,96 ha	152,61		152,61
Falusias lakóterület (Lf)	288,43	-1,5 , +1,23 +0,29			288,45		288,45
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	1,99	---			1,99		1,99
Településközpont terület (Vt)	100,36	+2,3	+0,27		102,92	-0,44	
Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	99,19	-2,3 -0,15		+3,54 +1,96 ha	102,28	-0,24	
Különleges beépítésre szánt területek (K)	26,91	+2,0	-0,27		28,64		28,64
Zöldterületek	16,38	-0,29			16,309		16,309

(közpark) (Zkp)		+0,219 ha					
Zöldterületek (közker) (Zkk)							
Védelmi erdőterületek (Ev)	641,02	-53,92				-1,17	
Gazdasági erdőterületek (Eg)	142,95	0,75+2,4 ha		+1,1498	812,2998	-0,28	810,84
Közjóléti erdő terület(Ek)	<u>+77,95</u> 861,92	erdő					
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2644,56	+53,92,+14, 56 -3,53 , -2,0 -0,15 , -2,4 -0,219 , 0,75			2704	-2,54	2701,46
Vízgazdálkodási területek (V)	14,49				14,49	-0,1	14,39
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	64,012	-14,56			49,45		49,45
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	40,42	+0,15			40,57	+3,63	44,2
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	15,0 ha				15,0 ha	+1,17	16,17
ÖSSZESEN:	4363,65				4363,65		4363,65

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

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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.

Pécel közigazgatási területét a BATrT terve szerint hat 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 figyelmet 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

4.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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 települési 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	0 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (20,32)	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 termódosítás 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	
MATrT 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 Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna 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 Termőhelyi Kataszter érintettség	
13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi 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 MATrT 13.§-a által, de módosítási területet nem érintenek. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	

4.2. A BATRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

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,	érintett	érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,		
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 MATrT és a BATrT alapján az ismert övezetek közül két térségi övezet érinti közvetlenül.

Ökológiai hálózat övezete (ökológiai folyosó) igazolás:

„MATrT 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 MATrT 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 településrendezési eszközeinek 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 tervezett parkoló fejlesztési területeket érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédellel 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.

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 területtől minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen közlekedési területi 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.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

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 termódosítás során új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, csak beépítésre nem szánt „közlekedési terület – közút, parkoló”, ezért biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges.

..... határozat 2 melléklete

