

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

Pécel 1424 hrsz-ú. területére vonatkozóan

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

(egyszerűsített 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

2023. március hó

PÉCEL VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA

Pécel 1424 hrsz-ú. területére vonatkozóan

Megrendelő: Pécel Város Önkormányzat
(2360 Pécel, Kőrösi út 112-114.)

Költségviselő:
Papp Rebeka
2019 Pécel, Pesti út 81.

Tervező: Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft



(1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.; Telefon: 267-0508, 267-7078

Honlap: <http://www.pestterv.hu>; E-mail: pestterv@pestterv.hu)

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Bp. – Pécel 2023. március hó

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETÉS.....	4
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3. INDOKLÁS.....	5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	6
5. TERVEZÉSI FELADAT	6
6. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
6.1. A módosítást érintő területfelhasználások általános jellemzése	8
6.2. A módosítással érintett terület bemutatása	8
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	14
7.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	14
7.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ	14
8. SZAKÁGI JAVASLAT	17
8.1. HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata - módosítási terület.....	17
8.4. Szabályozási koncepció	19
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulása	20
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Településképi vélemény	22
3 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról	23
4 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	25
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről szóló előzetes véleménykérés során érkezett válaszok.....	26

1. BEVEZETÉS

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 278/2021.(XI.4.) Kt. határozatában döntött Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosítása tárgyában, amit a 31/2023.(II.23.) Kt. határozatával módosított. (3. számú melléklet). A Határozat mellékletekeént elfogadta a területre készült telepítési tanulmánytervet, mely alapján készül el a jelen tervi módosítás.

A képviselő-testület a Pécel 1424 hrsz.-ú területeit gazdasági célú beruházás megvalósulása érdekében támogatja. Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bb) pontja alapján hozta meg az 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A jelen tervmódosítás kapcsán a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodtak meg a fejlesztés részleteiről és a területfejlesztési vállalásokról.

A megbízás:

Pécel Város Önkormányzata 2023 februárjában bízta meg a Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó (továbbiakban: PESTTERV) Kft-t a Helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSz) és a Szabályozási tervi (továbbiakban: SZT) mellékletének a részleges módosításával.

A tervezési terület a Pesti út-Fasiskola utca- Völgy utca- 1429 hrsz közterületek által határolt tömb. Ezen a vizsgált tervezési területen belül a módosítási terület a Vt övezetbe tartozó 1424 hrsz.-ú területre terjed ki. A módosítási szándék meghatározása oly módon történik, hogy az ne legyen korlátozó hatással a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára.

A részterületre készülő szabályozási tervi övezeti módosítás a Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan jelenlegi településközpont vegyes területen az előkert és építési paraméterek, övezeti előírások feltételhez kötött módosítását megengedő új településközpont vegyes (Vt) építési övezet kialakítása tervezett, melyben kereskedelmi szolgáltató és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása a cél.

2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet

településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus úton (hivatali kapun) lezárult. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65. § a szerint.

3.INDOKLÁS

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 1424 hrsz-ú telek épülete, melyet jelenleg a Tesland bemutató teremként bérel.

A cég az országban egyedülálló módon Tesztvezetés és Tesla vásárlási szaktanácsadás szolgáltatást, Tesla beszerzését és a Teslákhöz elérhető extra funkciók beépítését végzi Pécel Város szolgáltatásait gyarapítva.

Az ingatlant a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Vt-O/3 jelű, településközpont építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem fel megmaradéktalanul.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

Az ingatlan korszerűsítése és esetleges bővítése érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé.

A tervezett új Vt övezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli, mivel övezetváltás szükséges a módosításhoz.

A jelen tervmódosítás övezeti módosítása kapcsán, a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodtak meg a terület és településfejlesztési vállalásokról.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

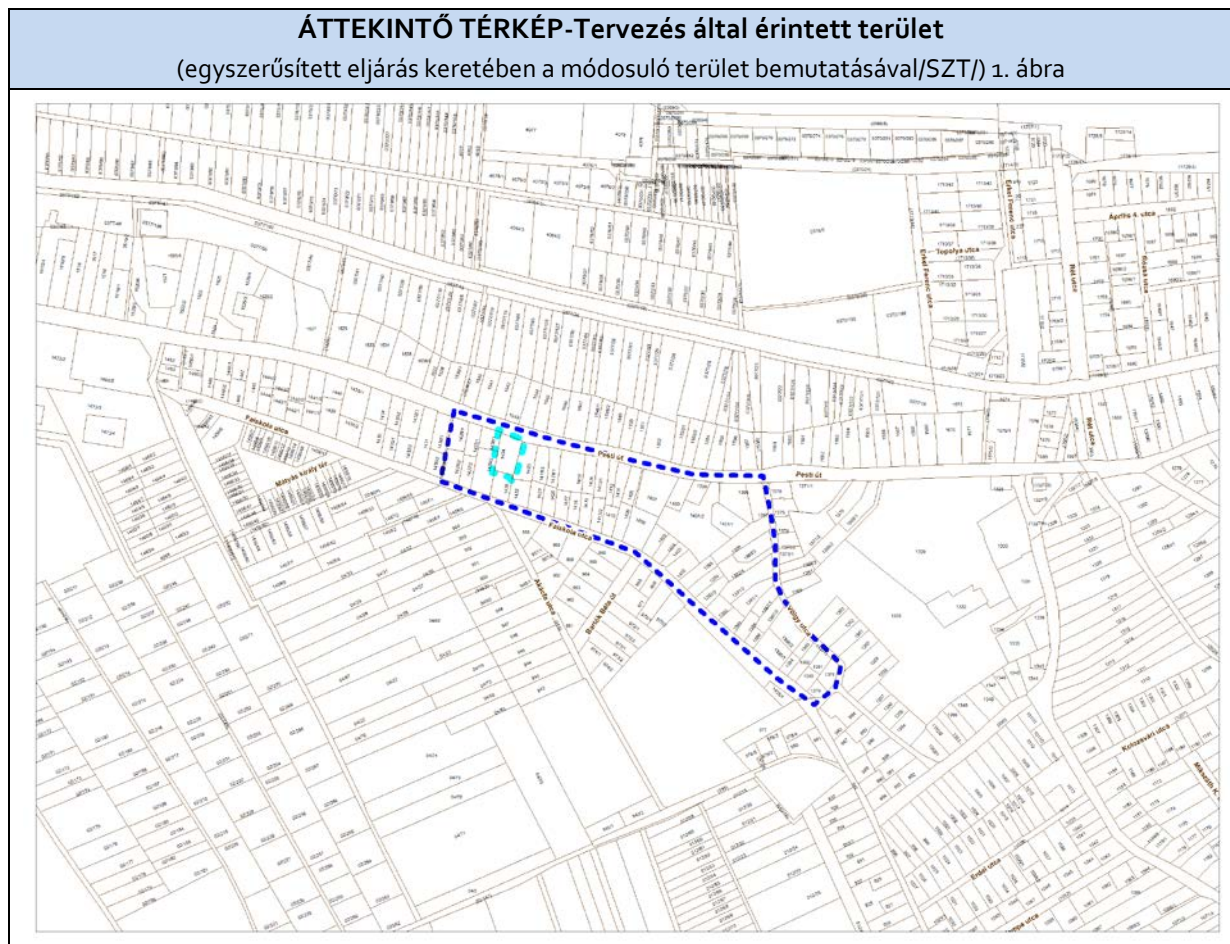
- 20/2022. (X.18.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) részterületekre vonatkozóan

A HÉSZ rajzi mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

5. TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás a lent ismertetett pontba foglalt tématerületre terjed ki. A módosítási alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.



Tervezési cél

A tervezési terület a Pesti út-Fasiskola utca- Völgy utca- 1429 hrsz közterületek által határolt tömb. Ezen a vizsgált tervezési területen belül a módosítás a Vt övezetbe tartozó 1424 hrsz.-ú területre terjed ki. A módosítási szándék meghatározása oly módon történik, hogy az ne legyen korlátozó hatással a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára.

A 1424 hrsz-ú ingatlan jelenlegi településközpont vegyes övezetében az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új településközpont vegyes (Vt) építési övezet kialakítása tervezett, melyben kereskedelmi szolgáltató és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

A termódosítás HÉSZ rendelet és a mellékletét képező SZTB₄ tervlapszelvényre terjed ki.

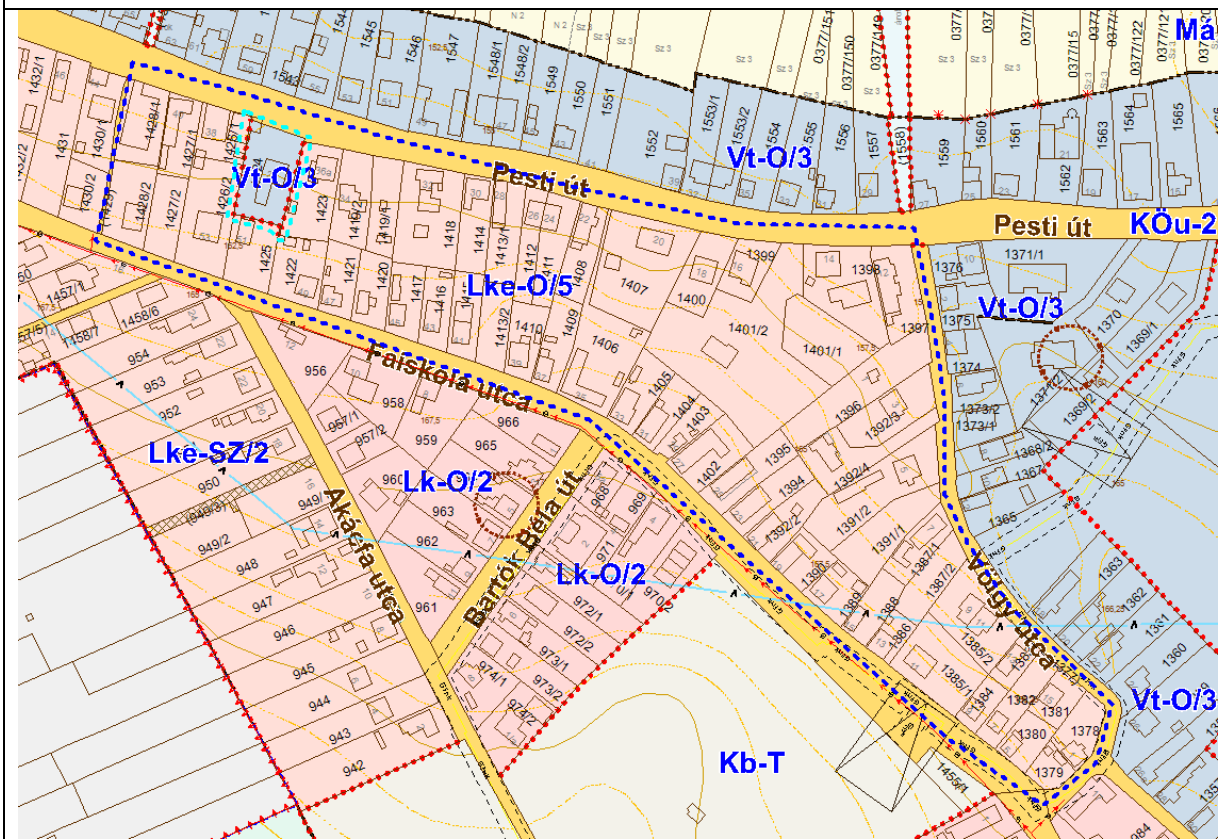
SZT kivonat a tervezési terület bemutatásával (2 ábra)



Tervezési terület határa



Módosítási terület határa



A tervezési terület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A részterületi változást az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett SZT-B₄-es szelvényen. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településterv hatályos.

6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1.A módosítást érintő területfelhasználások általános jellemzése

Településközpont vegyes területek:

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. (Ez a területfelhasználási kategória lehetőséget nyújt lakóépületek és a lakófunkciót alapvetően nem zavaró igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, lakóterületi sportlétesítmények, elhelyezésére.) Az építési szabályzatban a településközpont területekre vonatkozó beépítési mérték magasabb, mint a kertvárosias lakóterületre előírt.

A kereskedelem és a szolgáltatás alapfokú ellátását főleg magánvállalkozók elégítik ki.

A település kereskedelmi és szolgáltató intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piaccgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük változó lehet. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

A településközpont vegyes területek a 2022 évi új rendelet alapján csökkentek. Egyrészt azok a területek, melyek intézményi funkciót látnak el átkerültek Vi jelű intézményi övezetbe, illetve a Pesti út Déli részének jelentős zömmel családiházakkal beépült területei visszakerültek Lke építési övezetbe.

A tervmódosítás keretében a 1424 hrsz-ú Vt-O/3 építési övezetbe tartozó terület építési előírásainak módosítása történik, melynek részleteit a 6.2. fejezet tartalmazza.

A tervmódosítás a TSZT módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges.

6.2.A módosítással érintett terület bemutatása

A szabályozási változások bemutatása

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	új Vt-O/6 építési övezet létrehozása	1424	1036 m2	Vt Településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-O/3 Településközpont vegyes övezet	Vt-O/6 Településközpont vegyes övezet

A terület és környezetének bemutatása:

Az érintett ingatlanon és a Pesti út déli oldalán jelentős szintkülönbség tapasztalható. Ezen a beépült déli területrészen viszonylag sűrű és rendezetlen beépítés valósult meg. A beépítések felkúsztak a domboldalakra is, de a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes családi házas zónát eredményezett, magas beépítési aránnyal és vegyes funkciókkal. A Pesti út mentén ebben a tömbben a Pesti út irányába számos támfalas és homlokzatos beépítés jött létre a közterületi telekhatártól eltérő beépítési távolságokat tartva. A Pesti út jelentős forgalmat bonyolít le és ebből adódóan vonzza a kereskedelmi rendeltetésű építmények kialakulását is, és ez a vegyes funkciók erősödő jelenlétét eredményezte.

A Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan rendezése érdekében az építési szabályok finomítására van szükség. Ennek keretében szükségesnek látjuk a terepszint feletti és terepszint alatti építés szabályainak, az előkert szabályainak, a beépítési intenzitás mértékének átgondolását, a kialakult állapotot is figyelembe véve.

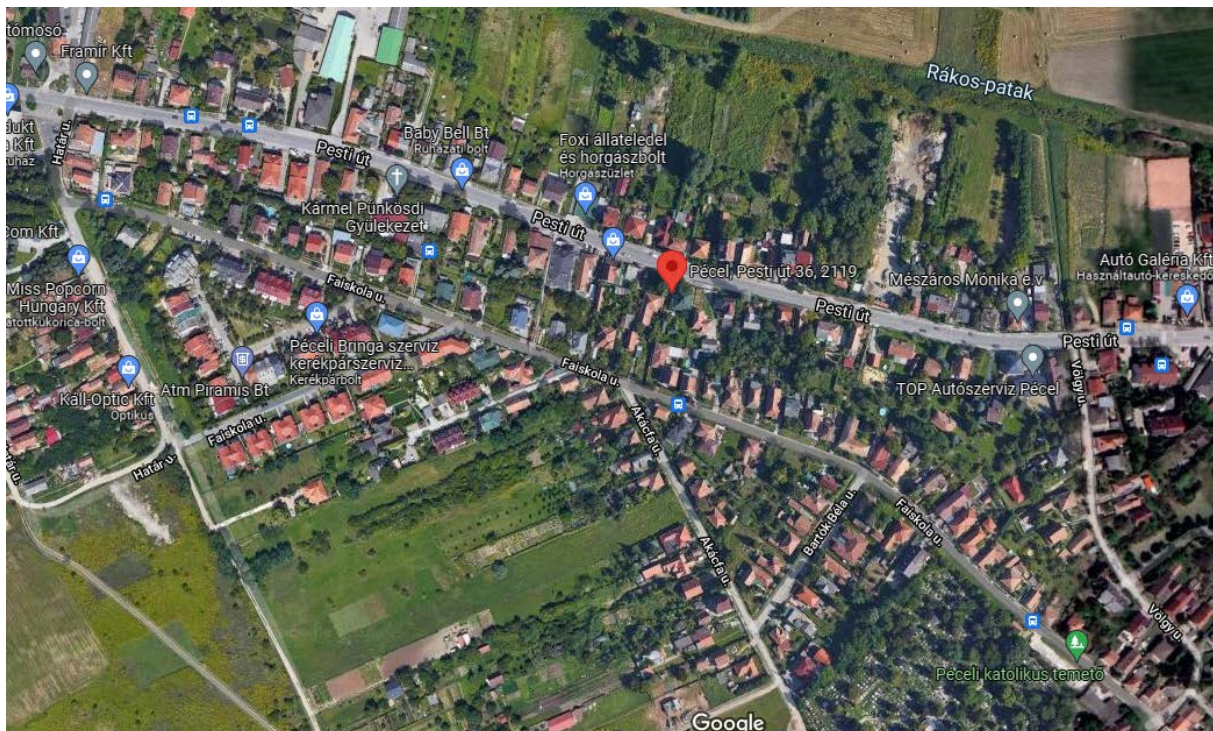


A vegyes területen tervezett kereskedelmi szolgáltató és lakó használathoz kapcsolható építés a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható. A tervezési terület közlekedési és közműkapcsolatai biztosítottak, kiépültek.



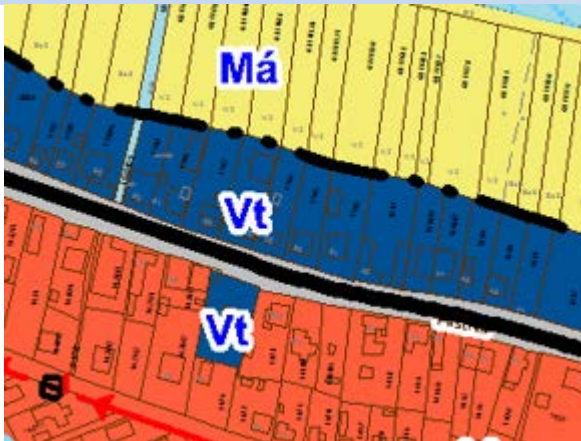
A helyszín Pécel, Pesti út 36. hrsz.: 1424 alatt található. Az építési telken egy meglévő lakóépület, és egy terepszint alatti építmény található. A terepszint alatti építmény a telek Pesti út felé eső oldalán található. Funkcióját tekintve autó tárolására lett kialakítva. Az épületben található egy fedett nyitott garázs és kukatároló rész, egy zárt bemutatóterem valamint egy iroda a hozzá tartozó kiszolgálóhelyiségekkel. Az épület egyik oldalról támfallal csatlakozik a szomszédos telken álló házhoz. A másik oldalán rámpa segítségével lehet behajtani a telekre. Az emelkedő terep miatt a

telek jellemző terepszintje közel egy síkban van az épület tetejével, így a tetején egy parkoló rész van kialakítva a lakóház számára. Az autók és emberek leesés elleni védelmét egy alacsony kőlapokkal fedett attika, és egy fekete színű kerítés biztosítja.



Googlemaps felvétel

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A tervmódosítással összefüggő HÉSZ előírások az alábbi beavatkozásokat igénylik:

A Hész módosítása és a mellékletét képező SZT-B₄ jelű tervlapot érinti.

A hatályos szabályozási terv településközpont vegyesterületeire vonatkozó előírások

Általános építési előírások

30.§

(9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.

(10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.

(11) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal

a) legfeljebb 2 m magas és

b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.

(12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.

(13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.

(14) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

27. Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályai

31.§

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. § (1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható:

a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,

b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.

(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

38. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

42. § (1) A településközpont vegyes övezetek jellemzően vegyes rendeltetésű és a település működését biztosító épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

a) telkenként egy épület, legfeljebb két lakással, kivéve ahol az építési övezeti előírás, ettől eltérően rendelkezik;

b) igazgatási, iroda rendeltetésű épület;

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület;

e) kulturális, közösségi szórakoztató épület;

f) sport rendeltetésű épület;

g) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású rendeltetésű épület, ahol az övezeti előírás ezt nem tiltja;

h) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület a 2. melléklet 1.4. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

39. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

43. § (1) A Vt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-áig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető, az általános előírások figyelembevételével. A telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(3) Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3, Vt-SZ/4 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

Hatályos OTÉK vegyes területre vonatkozó előírásai:

16. § * (1) * A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) * A településközponti vegyes területen lakóépület és lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék az 5. fejezetben ismertetett cél megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos településközpont vegyes övezeti besorolása az előkertti beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.

Közlekedési adottságok:

A terület közúti kapcsolatát a Pesti út, a 3103 jelű országos közút biztosítja. A Pesti út belterületi szakaszán a teleknek közúti kapcsolata van. Az út 2x1 sávós. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulást adott ki 2021 májusában, melyet a terv 1. mellékleteként csatolunk.

Gyalogos közlekedés

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

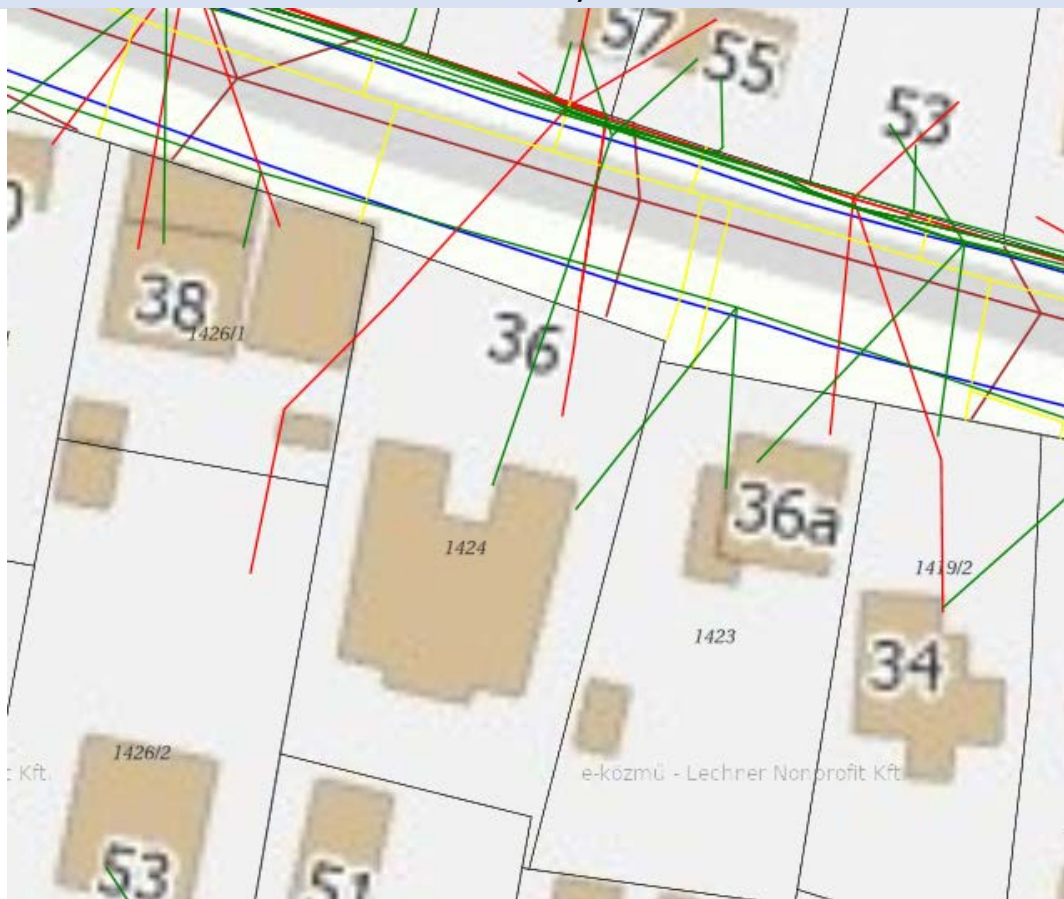
Parkolás

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

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

Közművesítési adottságok:

A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás a Pesti útról rendelkezésre áll. A 1424 hrsz-ú vegyes terület övezeti módosítása nem generál új közterületi kapcsolatot, vagy új közműbekötéseket.

Kivonat az E-közmű nyilvántartásából

Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az érintett 1424 hrsz-ú területen helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, régészeti terület, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

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

Táj és természetvédelmi szempontok:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei által nem érintett.

7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**7.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK**

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

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

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, 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 térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

Az előírásnak a 1424 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás megfelel.

7.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK-ÖSSZEFOGLALÓ

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffertületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-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. A vízminőségvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.

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 településrendezésszervezőinek 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.

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	--	--
klímaváltozásnak 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 módosítás nem érintett 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 övezeti érintettsége 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 tervező nyilatkozik, 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, 2023. március 13.

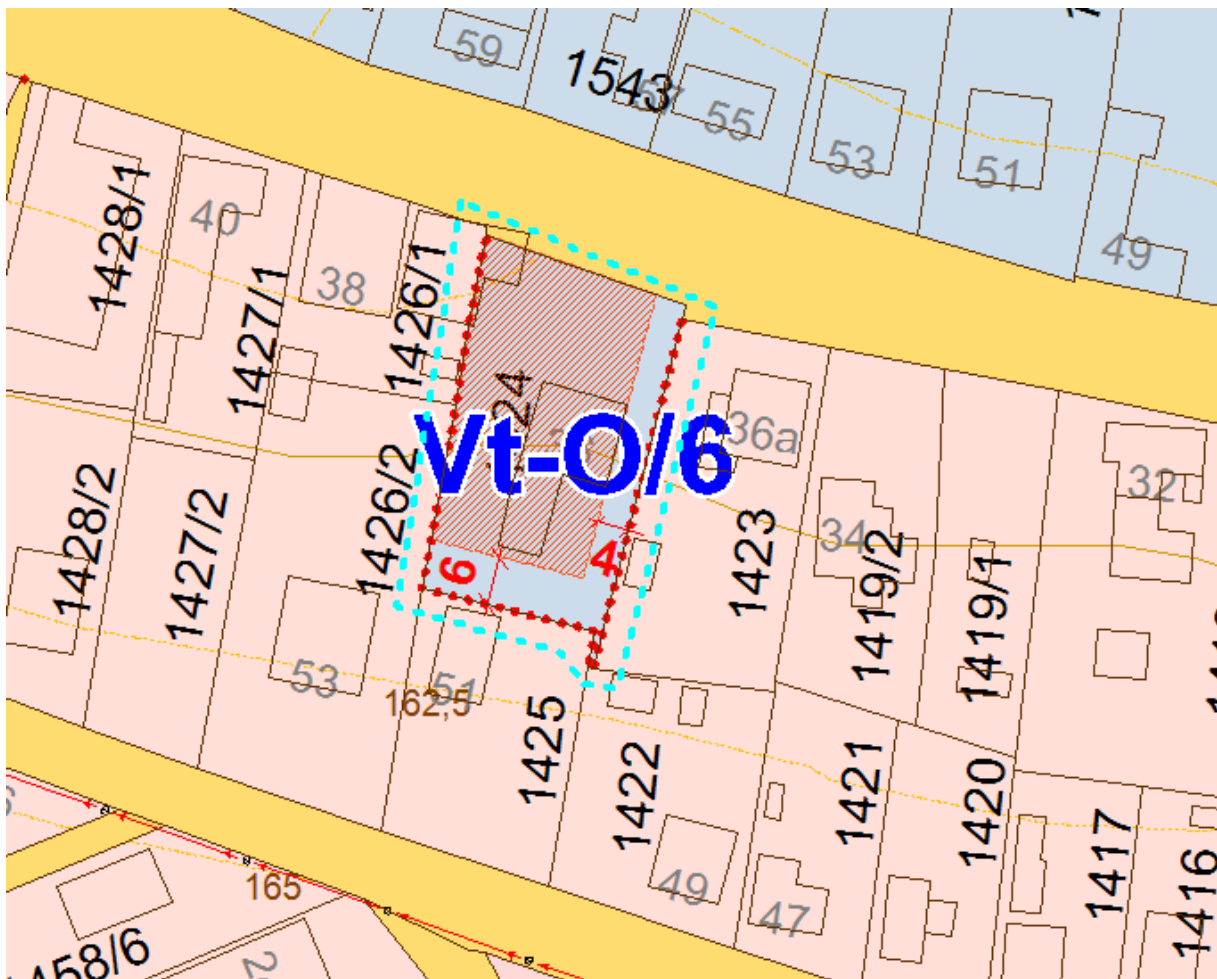
8.SZAKÁGI JAVASLAT

8.1.HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata - módosítási terület

Az építési paraméterek az alábbiak szerint változnak:

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	800	800
beépítettség legnagyobb mértéke	30	45
a szintterületi mutató	0,7	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	40	15
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,0
az előkert mérete	5	0

Kivonat a módosított szabályozási tervből



A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő **43 §. (5) bekezdéssel egészül ki:**

„43. § (5) A Vt-O/6 építési övezetben:

- a) A HÉSZ 31.§ (1) e) pontjától eltérően az építési övezet előkerti határvonala nem kötelező építési vonal.*
- b) A HÉSZ 30. § és 32.§ -ának előírásaitól eltérően:*
- ba) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterület irányában homlokzatos kialakítással, ahol az utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.*
- bb) a tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,*
- bc) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,*
- bd) oldalkertben támfalépítmény nem helyezhető el.”*

2.§ Az R. 2. melléklete 1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek e rendelet 1. melléklete szerint egészül ki.

3.§ A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT-B4 szelvény jelű szabályozási tervlap a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező 1:4000 léptékű SZT-B4/M1 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a jelmagyarázata szerint „módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt területen.

1.4 Településközpont vegyes építési övezetek táblázata a következő 7. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
7.	Vt-O/6	800	14	oldalhatáron álló	45	45	15	6,0	0,8

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A Terület jól közterületi kapcsolata és teljes közműellátása biztosított.
- Funkcióváltás nem történik, kizárólag a terület építési paraméterei és terepadottságokból eredő szabályozás módosul.
- A terület rendelkezik a közútkezelői hozzájárulással és a településképi véleménye is pozitív.
- Mivel új beépítésre szánt terület sem településszerkezeti sem szabályozási szinten nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A terület az Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül a Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett. A vízminőségvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.
- A kialakult telekállapotnak megfelelően a szabályozási terv módosítása megtörténik.
- Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:
 „(2) * Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, **valamint kialakult állapotú területen** az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. „

Tehát javasoljuk az új építési övezet 1424 hrsz-ú telkekre történő alkalmazását.

8.4. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikus változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (m ²)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	1036 m ²	1424	Vt-O/3 Településközpont vegyes övezet	Vt-O/6 Településközpont vegyes övezet

A szabályozási terv módosítása az SZT-B₄ jelű szabályozási tervlapokat érinti.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulása



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest megyei Ig.
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
Telefon: 1-819-9042, Fax: 1-336-8379
Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

Iktatószám: PES-2258/2/2021
Tárgy: Pécel, Pesti út 36 parkoló fennm.
Előadó: Pöczön-Máté Krisztina
Hivatk. sz.:

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Papp Rebeka (2119 Pécel, Pesti u. 81) - továbbiakban, mint **jogosult** - részére a közútkezelői hozzájárulást a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Társaság) a következő feltételekkel adja meg:

Tervező(k):
Aquaterv Bt. (1035 Budapest, Veder 10.)
Tervszám(ok): 10/2021

1. Az adott munkával / tevékenységgel kapcsolatos alapadatok:

- 1.1. Megnevezés: Pécel, Pesti út 36., 3103 j ök út 5+580 kmsz környezetében létesült parkolók fennmaradása

2. A kivitelezésre / tevékenységre vonatkozó feltételek:

- 2.1. A kivitelezés / tevékenység során betartandó műszaki, építési, forgalomtechnikai feltételek:
- 2.1.1. A felújított parkolók fennmaradásához az Igazgatóságunkhoz benyújtott, és általunk jóváhagyott megvalósulási dokumentáció alapján hozzájárulunk.
- A parkolóállásokról az országos közút burkolatára csapadékvíz nem kerülhet.
- 2.1.2. A kialakított parkolók nem szabványos kialakításúak, ezért amennyiben a későbbiekben forgalombiztonsági kockázatot jelentenek, úgy felszólításunkra át kell építeni.
- 2.1.3. A parkolók üzemeltetéséről és fenntartásáról a jogosult köteles gondoskodni. Társaságunk által a téli síkosság mentesítésből adódó többlettisztántartásról a jogosult köteles gondoskodni.
- 2.2. A munkaterület / igénybevett terület helyreállítására, tisztítására vonatkozó feltételek:
- 2.2.1. A közúton lévő vagy ahhoz tartozó létesítmény, műtárgy, illetőleg úttartozék, automata forgalomszámláló mérőállomás, időjárásjelző állomás, detektorhurok, stb.- a hozzájárulás alapján végzett munkálatokból / tevékenységből eredően történő - megrongálódásából származó károkért az anyagi és büntetőjogi felelősség a jogosultat terheli.

2.3. Egyéb feltételek:

- 2.3.1. Amennyiben a jelen hozzájárulásban foglaltak szerint elhelyezett létesítményben keletkezett meghibásodás miatt az országos közúttal kapcsolatos munkavégzés válik ismételtlen szükségessé, az ehhez való hozzájárulást a Társaságunk Pest Megyei Igazgatóságától újból meg kell kérni.
- 2.3.2. A közutakat és tartozékait, föld, gép, szerszám és anyag tárolására felhasználni tilos. A közúton a munkálatok tartama alatt a víz akadálytalan lefolyásáról (különös tekintettel a csapadékvíz-elvezető rendszer folyamatos működőképességére is), a sár és egyéb szennyeződés, idegen anyag (kő, fa, stb.) eltakarításáról építetőnek folyamatosan gondoskodnia kell.
- 2.3.3. Jogosultnak / építetőnek az érintett közműveket fenntartó szervek külön engedélyét, illetőleg a munka kivitelezéséhez szükséges egyéb engedélyeket (hozzájárulásokat) külön kell megkérnie.
- 2.3.4. Amennyiben a közutat érintően az átépítés egyéb közművek kiváltását, védelembe helyezését teszi szükségessé, akkor ahhoz közútkezelői hozzájárulásunkat szintén meg kell kérni.

3. Vegyes rendelkezések:

- 3.1. Jelen közútkezelői hozzájárulásunkat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36, 37, 42/a §-a alapján adtuk ki.
- 3.2. Az igénybevételt kérő a hozzájárulás megtagadása miatt vagy a közútkezelői hozzájárulásban megállapított feltételekkel szemben a közlekedési törvényről szóló 1988. évi I. törvény 36,37,42/a bek. alapján közlekedési hatósághoz fordulhat. (részletes információ: www.kormanyhivatal.hu)

- 3.3. A közútkezelői hozzájárulásban foglalt feltételek vitatása esetén azok megváltoztatását a(z) Somogy Megyei Köormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Ütügyi Osztály által kiadandó létesítési engedély ellen kérelem benyújtásával egyidőben - a kérelem részeként - lehet kezdeményezni.
- 3.4. Jelen közútkezelői hozzájárulásban foglaltak maradéktalan betartásáért a jogosult felelős!

Budapest, 2021. május 03.

Somogy Megyei Köormány Nonprofit Zrt.
Közlekedési Főosztály
1183 Budapest, Könyvesi út 93-95.

Millián Anna
Megyei forgalomtechnikai és kezelői ov

Móricz Judit
Megyei fejlesztési és felújítási ov

Kapják:

1. Papp Rebeka
2. Aquaterv Bt.
+terv
3. Monori mérnökség
+terv
4. Irattár

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Településképi vélemény



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.



ASP20_PROUD_IRAT_AVDHDIISZ_MEB

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: M/204-2/2023.
Ügyintéző: Veszeli-Kállai Ibolya
Elérhetőség: 06-28/662-124
kallai.ibolya@pecel.hu

Tárgy: Településképi véleményezés

Kérelmező adatai:

Neve: Papp Rebeka
Címe: 2119 Pécel, Pesti út 81.

Tervező neve: Bagi Zoltán É 01-4510
Tervező Címe: 1149 Budapest, Egressy út 31-33. B. ép. V/1.

Építkezés adatai:

Tárgya: Telken lévő terepszint alatti építmény fennmaradási tervdokumentációja
Helye: 2119 Pécel, Pesti út 36.
Hrsz.: 1424

A kérelem rövid leírása:

Pécel Város Polgármesterének TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYE TELKEN LÉVŐ TEREPSZINT ALATTI ÉPÍTMÉNY FENNMARADÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA engedélyezési tervéről

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXV111. törvény 6/A.§ (2) bekezdésének a) pontja és a 30/C.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a címben megjelölt építésügyi hatóság engedélykérelemhez szükséges településképi véleményezési eljárás lefolytatása után, Pécel Város Polgármestereként a Pécel 1424 hrsz-ú TELKEN LÉVŐ TEREPSZINT ALATTI ÉPÍTMÉNY FENNMARADÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA engedélyezési tervét engedélyezésre javaslom.

INDOKOLÁS

A tervdokumentációt az önkormányzati főépítész elbírálta és az alábbi véleményt fogalmazta meg:

„Az épület településképi szempontból nem kifogásolható. Az épület szín és anyaghasználat tekintetében kielégíti a településrész hasonló funkciójú épületeire vonatkozó településképi elvárásokat. A világos homlokzatszín és a szürke kőburkolat megfelel a hatályos rendeletnek. Az alaprajz egyszerű, logikus a funkcióval összhangban van.”

Pécel Város Polgármestere számára a Főépítész az „**engedélyezésre javasolt**” településképi vélemény kiadását javasolja.

Döntésem ellen önálló fellebbezésre nincs lehetőség, jogorvoslati eljárás indítására csak az ügy érdemében hozott határozat, annak hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen benyújtott fellebbezés keretében van mód.

Pécel, 2023. február 02.

Tisztelettel:


Horváth Tibor
polgármester



3 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

31/2023. (II. 23.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosítása tárgyú 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdés rendelkezéseiben foglalt követelményeinek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat a) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási tervét részlegesen módosítani kívánja a Pécel 1424 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint:

a Papp Rebeka (2119 Pécel, Pesti út 81. szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, Pesti út 36. szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlan - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciója további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a HÉSZ módosítását egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le; a tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése; a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;”

A Határozat c) pontja helyébe a következő szöveg lép:

„c) támogatja a HÉSZ egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;”

A Határozat kiegészül a következő e), f) és g) pontokkal:

„e) a településrendezési eszköz módosítása az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése figyelembevételével készül;

f) a Határozat 1. számú mellékletét képező, a TTr. 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (főépítési feljegyzés 2. melléklet) tartalmát elfogadja;

g) felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás megindítására, valamint a véleményezési és záró egyeztetési szakasz lefolytatására.”

A Határozat kiegészül a jelen határozat szerinti melléklettel, mely a Határozat 2. mellékletét fogja képezni.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



a 31/2023.(II.23.)kt. határozat
melléklete



PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/229-1/2023.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-130

foepitesz@pecel.hu

Főépítési feljegyzés

A Pécel 1424 hrsz-ú ingatlan területét érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg. A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása új Vt jelű építési övezet bevezetésével

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

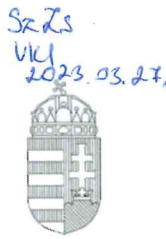
Pécel, 2023. február 7.

Tisztelettel:

Farkas István
főépítész

4 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről szóló előzetes véleménykérés során érkezett válaszok



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezeti:	2023 MÁRC 24.	Érkeztette:
Iktatási szám:	M1229 - P / 2023	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Előadó:

Miklos

Ügyiratszám: PE/AF/00142-2/2023
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Pécel** – a 1424 hrsz-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – egyszerűsített eljárásban – nyilatkozat
Hiv.szám.: M/229-6/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata
Pécel, Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben az R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 11.§ (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek **módosítását legalább telektömbre kell készíteni.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt: **legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek; legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy több mint nyolc telekből álló telekcsoport.** Kérjük, hogy a módosítással érintett területek lehatárolása fenti jogszabályi hivatkozásoknak megfelelően történjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyeztetési eljárás indítása előtt – az R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerégi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A formátumban), továbbá a R. 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

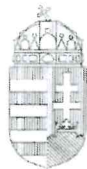
Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023. MÁRC. 22.	Érkezett: <i>ak</i> 3891
Iktatószám:	M/229-10/2023	Iktatta: <i>ak</i>
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: V-K



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyeg
ZŐ
PMKH

Digitálisan
aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2023.03.21
11:20:31
+01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/963-2/2023
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosítása Pécel 1424 hrsz. ingatlanra vonatkozóan - véleményezés
Hiv. szám: M/229-6/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettem Pécel Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosításával kapcsolatos megkeresését, melyre az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének jelen módosítási tervezete a 1424 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) **érdekeket** közvetlenül **nem érint**. Erre való tekintettel a módosításokat az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja, a módosításokat tudomásul veszem.

Budapest, 2023. március 20.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából.

Okrotay Miklós
osztályvezető



Erről értesül:
- Címzett (elektronikus úton)

LLC

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 MÁRC 27.	Érkezett: <i>W</i>
Iktatószám:	M/229-12/2023	Iktatta: <i>W</i>
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>W</i>

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/4395-2/2023

Iktatószámuk: M/229-6/2023

Tárgy: Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosítása Pécel 1424 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozóan, egyszerűsített eljárás, környezeti vizsgálat

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: +36 1 373 1812

E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

SZAKVÉLEMÉNY

Pécel Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **szakvéleményt**:

- Pécel város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének a Pécel 1424 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó részleges módosítása ellen **kifogást nem emel**.
- Szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (2) bekezdése és 10. melléklete alapján a kért adatszolgáltatást a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság teljesíti.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Digitálisan aláírta: Pályi György
Dátum: 2023.03.24 13:24:57 +01'00'

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere, hivatali kapun
2. Irattár

Sz Ls
VKI
2023.03.27.



PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezeti:	2023 MÁRC 24.	Érkeztette:
Iktatószám:	M/229- 4 /2023	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Biztó:

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Müller

Iktatószám: 10004-2/2023/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti szakra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: M/229-6/2023
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya
Melléklet:-

Horváth Tibor
polgármester részére

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Pécel Város településrendezési eszközeinek nevezett területen településközponti övezet kialakítása miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.


Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. március „22.”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából


Dr. Szabó Enikő
helyettes országos tisztifőorvos

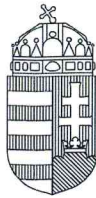


Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

CD



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

SzZs
VKI
2023.03.27

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezeti:	Erkezett:	
2023 MÁRC. 27.		
Iktatási szám:	Iktatta:	
M/229-9/2023		
Előszám:	Melléklet:	Előadó:
		U-KI

subnack

Ügyiratszám: 10.163-2/2023.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel, 1424 hrsz-ú ingatlanra
vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi
Építési Szabályzat módosításának
véleményezése
Hiv. szám: M/229-6/2023.
Melléklet: -

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlan külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületeket nem érint, az egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel**.

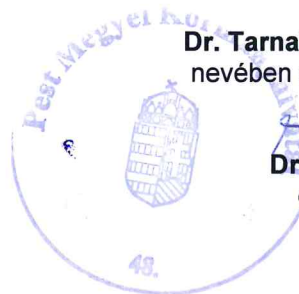
Felhívom az Önkormányzat figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.

Budapest, 2023. március 20.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

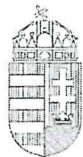
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	20 5 MAREC 3 7.	Érkeztető: M/27
kiatározás:	M/229 - M/2023	Iktatta: M
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
ő PMKH Dátum: 2023.03.28
13:26:23 +02'00'

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/18867-2/2023.	Tárgy:	Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Pálincás Tamás	Hiv. szám:	M/229-6/2023.
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja alapján, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján **részt kíván venni.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Budapest, 2023. március 24.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Gálamb István
osztályvezető



Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (HK: PECELONK)
2. Irattár

Krid: 253576727

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja



Ale

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/1933-1/2023.
Ü.int.: Mike Eszter
Tárgy: Pécel, Helyi Építési Szabályzat
módosítása a 1424 hrsz-ú ingatlanra
vonatkozóan – környezeti vizsgálat
szükségessége
Hiv.sz.: M/229-6/2023.

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Önkormányzat

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

PÉCELJ POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 MAREC 30	Érkeztette: <i>af</i>
Iktatószám:	M/229-13/2023	Iktatta: <i>u!</i>
Élőszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>V-KI</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város helyi építési szabályzatának a 1424 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett földrészlet országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), ökológiai hálózat övezetnek, illetve tájképvédelmi terület övezetnek nem része, védett természeti értéket az ingatlan nem érint. A benyújtott tájékoztatás szerint tervezett módosítás táj- és természetvédelmi szempontú kérdést, problémát nem vet fel, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2023. március 27.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

Ale
Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.03.28 10:57:56
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtzi Henriette

Kapják: 1. Címzett (HKP – PECELONK, Krid.: 253576727)
2. Irattár

L&C