



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

5/116-4/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség, a rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. február 14-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 253/2022. (IX.29.) Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület döntésének megfelelően a településrendezési tervezési folyamat 4 helyszín – köztük a jelen termódosítással érintett terület – tekintetében a 2022. évben megkezdődött (Terv címe: Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása több, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre). A módosítással érintett ezen 4 helyszín a következő volt:

- 1. helyszín: a 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz.-ú ingatlanok területe, mely ingatlanok a Pécel, Karsai Zsigmond utca fölötti külterületi településrészen helyezkednek el,
- 2. helyszín: a 3467/3-23 hrsz.-ú ingatlanok területe, mely ingatlanok a Pécel, Újtelep településrészen helyezkednek el
- 3. helyszín: a 0384/107 hrsz.-ú ingatlan területe, mely ingatlan a Pécel, Újtelep településrészen helyezkedik el,
- 4. helyszín: a 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú ingatlanok területe, mely ingatlanok, a 02 helyrajzi számok esetében a Bartoshegyi dűlő településrészen, míg a 04 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az Akácfa utca és Határ utca közötti településrészen helyezkednek el.

A településrendezési eszközök fenti 4 helyszínre történő módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárással megtörtént, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész a PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámom adta ki – a jóváhagyást támogató – záró szakmai véleményét.

A záró szakmai véleményben foglaltak alapján a tervezetben szükséges pontosítások átvezetésre kerültek, a tervezet jóváhagyásra történő előkészítése megtörtént. A tervezet a 30/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, azzal, hogy annak megalkotásakor a Képviselő-testület arról döntött, hogy a 4. helyszínre vonatkozó tervezett módosításokat a 2022. évben nem hagyja jóvá, a jóváhagyást ezen terület tekintetében egy későbbi időpontban teszi meg.

A Képviselő-testület a 4. helyszínre vonatkozóan a módosítást – jelen tervezési és egyeztetési folyamat eredményeképpen – 2024. évben kívánta elfogadni, ugyanakkor a módosítás tekintetében kiadott záró szakmai vélemény a Tr. 67. § (10) bekezdése szerint 6 hónapig érvényes, így a PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámú záró szakmai vélemény már nem volt érvényes, a tervezet 4. helyszínre vonatkozó részét jelen előterjesztést megelőzően, új eljárásban meg kellett ismételni, változatlan tervi tartalommal.

A településrendezési eljárás a Tr. 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történt, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területeket a Képviselő-testület a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Tr. 68. § (2) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adtak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra a jogszabály szerinti 10 nap állt rendelkezésre. A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján megtörtént. A partnerektől a tervezettel kapcsolatosan nem érkezett észrevétel, javaslat.

A tervezettel kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént, az érintettek a környezeti értékelés készítését nem tartották szükségesnek. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről a 171/2024. (VI. 27.) Kt. határozatában döntött.

A döntés figyelembevételével a polgármester kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél. A záró véleményezési szakasz lefolytatásra került, az állami főépítész PE/AF/00143-25/2024 ügyiratszámom kiadta a jóváhagyást támogató záró szakmai véleményét, amely alapján a rendelet tervezetében kis mértékű jogtechnikai pontosítást kellett tenni, a 3. §-ban szereplő szöveg kiegészült, az alábbiak szerint:

„3. § A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben az SZT-B5 szabályozási tervlap szelvény módosul.”

A mellékelt dokumentáció a képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített – a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására vonatkozó határozati javaslat és rendeletalkotási javaslat – tervezet összefoglaló dokumentuma, amely tartalmazza a tervezethez kapcsolódó minden iratot és az illetékes állami főépítész PE/AF/00143-25/2024 ügyiratszámom kiadott záró szakmai véleményét.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások

A rendeletervezetben foglaltaknak nincs társadalomra gyakorolt közvetlen hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti következményei

A rendeletervezetben foglaltaknak a környezetre gyakorolt következménye nem jelentős.

4. Egészségi következményei

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei.
A jogalkotás megtörténtével egyes ingatlanok szabályozása valósul meg.
A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy egyes területek beépítési paraméterei nem kerülnek meghatározásra.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek
A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott, Pécel (4. helyszín) 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan, Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán az alábbi határozati javaslatot és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva úgy határoz, a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervét a következők szerint módosítja:

1. Pécel Város közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel Város településszerkezeti tervének módosítását:

a) a jelen határozat 1. mellékletét képező, a szerkezeti tervlap módosító tervlapját (TSZT),

b) a jelen határozat 2. mellékletét képező, a szerkezeti terv leírás módosítását.

2. A jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosítással

a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;

b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevetel nem történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad;

c) a települési térség területi mértéke nem változik.

3. E határozat hatálybalépését követően a Pécel Város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat 2025. február 18. napján lép hatályba.


Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: azonnal

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2025. február 12.


dr. Kővári Alexandra
polgármester




Az előterjesztés mellékletei:


1. rendeletervezet
2. az állami főépítész záró szakmai véleménye
3. a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat
4. településszerkezeti terv (TSZT egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)
5. településszerkezeti terv leírás módosítása (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Veszei-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Kovács Beáta településtervezőt kívánom meghívni.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatának egységes szerkezetben való szabályozása, valamint a nem szabályozott területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében a következő rendeletet alkotja.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint - figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezésekre - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárásban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, továbbá az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 69/A. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.”

3. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben az SZT-B5 szabályozási tervlap szelvény módosul.

(2) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

5. §

Ez a rendelet 2025. február 18-án lép hatályba.

6. §

Hatályát veszti a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_elfogadott_M5_0211.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.5. pontjában foglalt táblázat a következő 12. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
12.	Kb-kert/2	1000	--	SZ	3	3	---	65	4,5

”

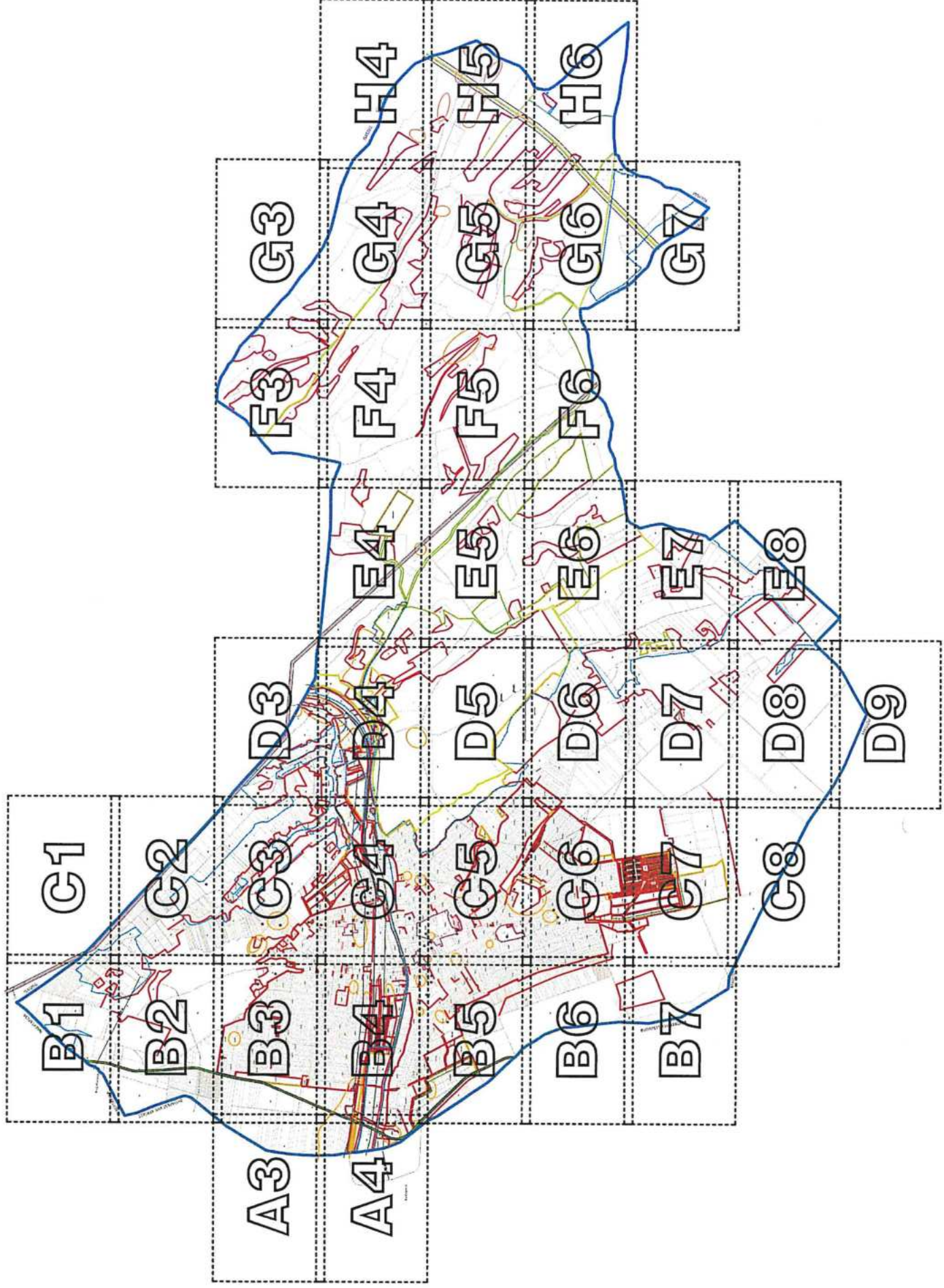
PÉCEL

VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

A 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadva.

Helyiégi:	Pécel Város Önkormányzata	
Készítette:	PESTTERV Kft.	
Tervezés címe:	Szabályozási terv	
Tervezés száma:	SZT	Dátum: 2022. június 16.
Méretarány, mértékadó: A/1-as tervszám: 1/22/005		
Megjegyzés: A tervlap átértékelése az általa alapadatok felhasználásával készült. Csak a helyi önkormányzatok által készítették! A tervlap célja a meglévő szabályozással való összhang biztosítása a területrendezés céljából.		
Működési:		
Működési:	Pestterv Kft. 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.	
Statisztika:	Közreműködők:	Aláírási:
Projekt vezető:	HANAI KRISTINA E.K.	
Tervezési vezető:	Makai Katalin E.K. T/1 01-4831	
Környezet- és tájtervezés:	Green P. Kft.	
Közlekedési tervezés:	Hárdi József T/17 01-5116, TK 01-5119	
Köztisztasági terv:	Ráiser Ádám 01-3157 TK6	
Építészeti terv:	Köztisztasági Kft.	
Művelődési terv:	Herczer Zoltán (TK, TK, 01-2418)	
Tervezési terv:	Mész Kft.	
Tervezési terv:	Bóna Anna (V2-TEL 01-2406)	
Tervezési terv:	Gyöngyi Beáta	
Ugyvezető igazgató:	Schulmann Péter	

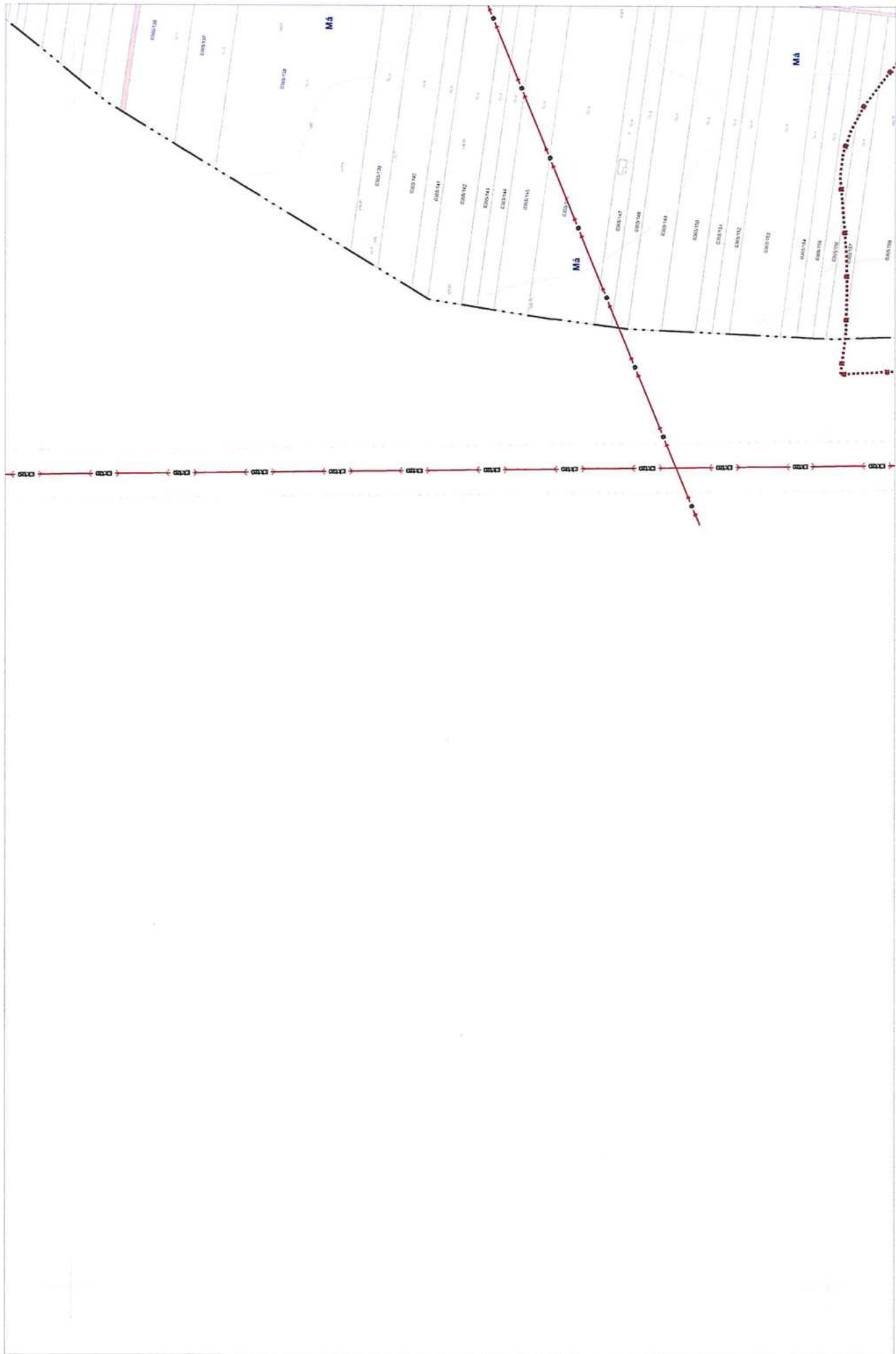


JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
Lke-SZ1	Építési övezeti, övezeti jele
	Építési övezeti, övezeti határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	terek be nem építhető része (közterületi céljára fenntartott terület)
	Kötelező megismerendő jel
	területi úrnálkázat fejlesztési helybiztosításaként jelölt terület
	általános építményhelyezési sáv
	egyező építmény
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerekáruút
	köztérpályás tömegközlekedés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-lega földvár os lap területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájévédelmi Körzet határa
	Tájékvédelmi körzet határa (lokocotian védett terület)

	Tájékvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózat pufferterrület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájérmékek jele
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Chajvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
	Beüleitési kötelezettségű terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Megjövő belterület határ
	Megistandó fociport
	megjövő és tervezett közlekedési célú új terület
	közforgalomban oldi elzárás és el nem zár magánutak
	saját használatú utak
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Lk
	Lke
	Lf

VI	Településközpont vegyes terület
VI	Imézményterület
Ck-sz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Hévízei házas üdülőtérlet
Kou	Egészségügyi épület elhelyezése szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Klt	Tájkepi jelentőségű tanyás terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KOu	Közzuti közlekedési terület
KÖk	Köztérpályás közlekedési terület
Zkk	Közzközti terület
Zkp	Közzközti terület
Ev	Védelemi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közzközti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vizgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelemi terület
Kb-hul / Kb-sz	Hulladékkezelés, -lerakó, személynizisztáló terület
Kb-T	Temező terület
Kbit	Beépítésre nem szánt tájkepi jel. tanyás terület
Kb-km	Beépítésre nem szánt közzközti terület
Kb-ro	Beépítésre nem szánt rekreációs terület
Kb-REU	Beépítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület
Kb-keft	Beépítésre nem szánt kiskertes terület



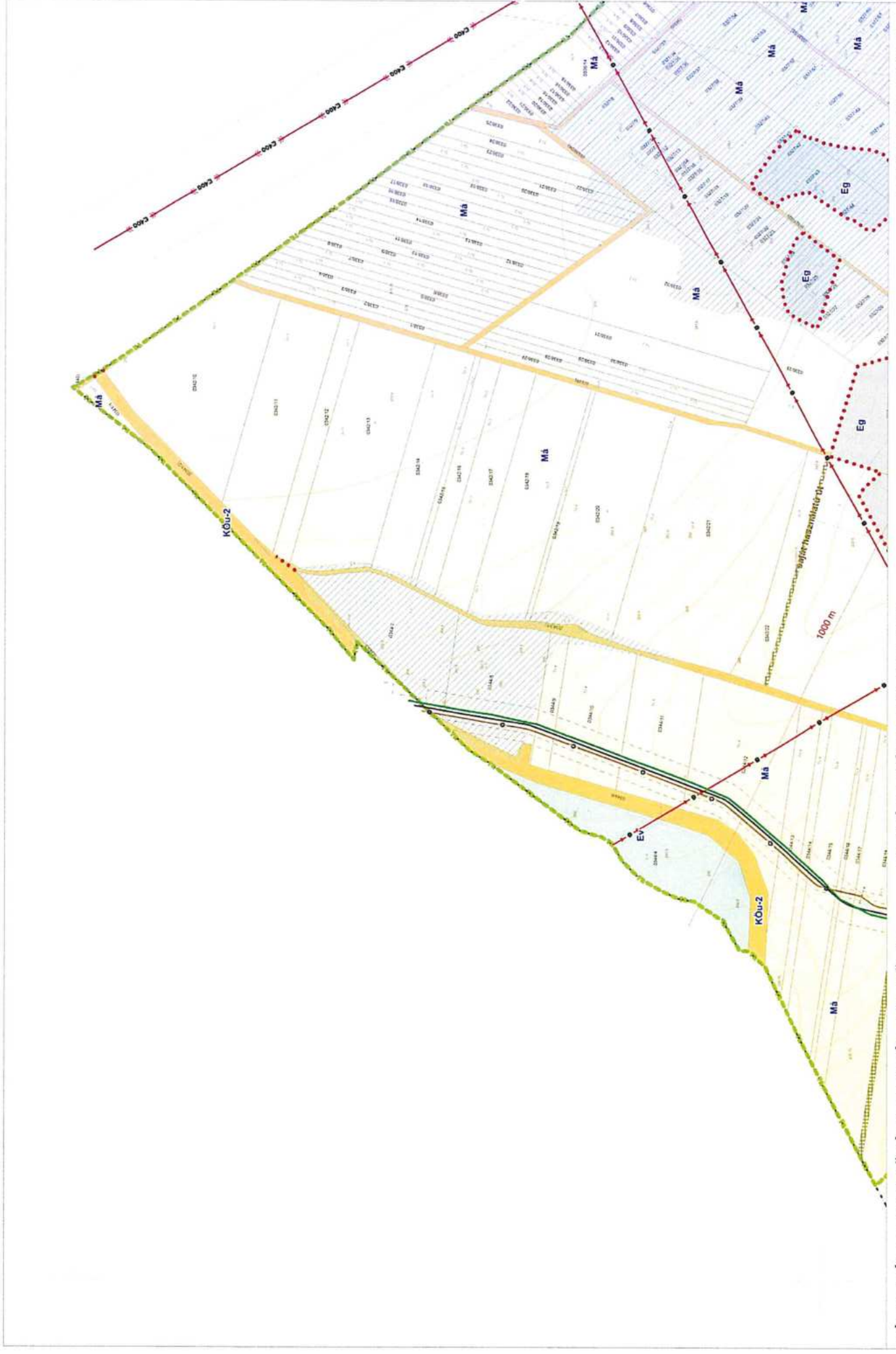
SZT-A3 SZELVÉNY

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI



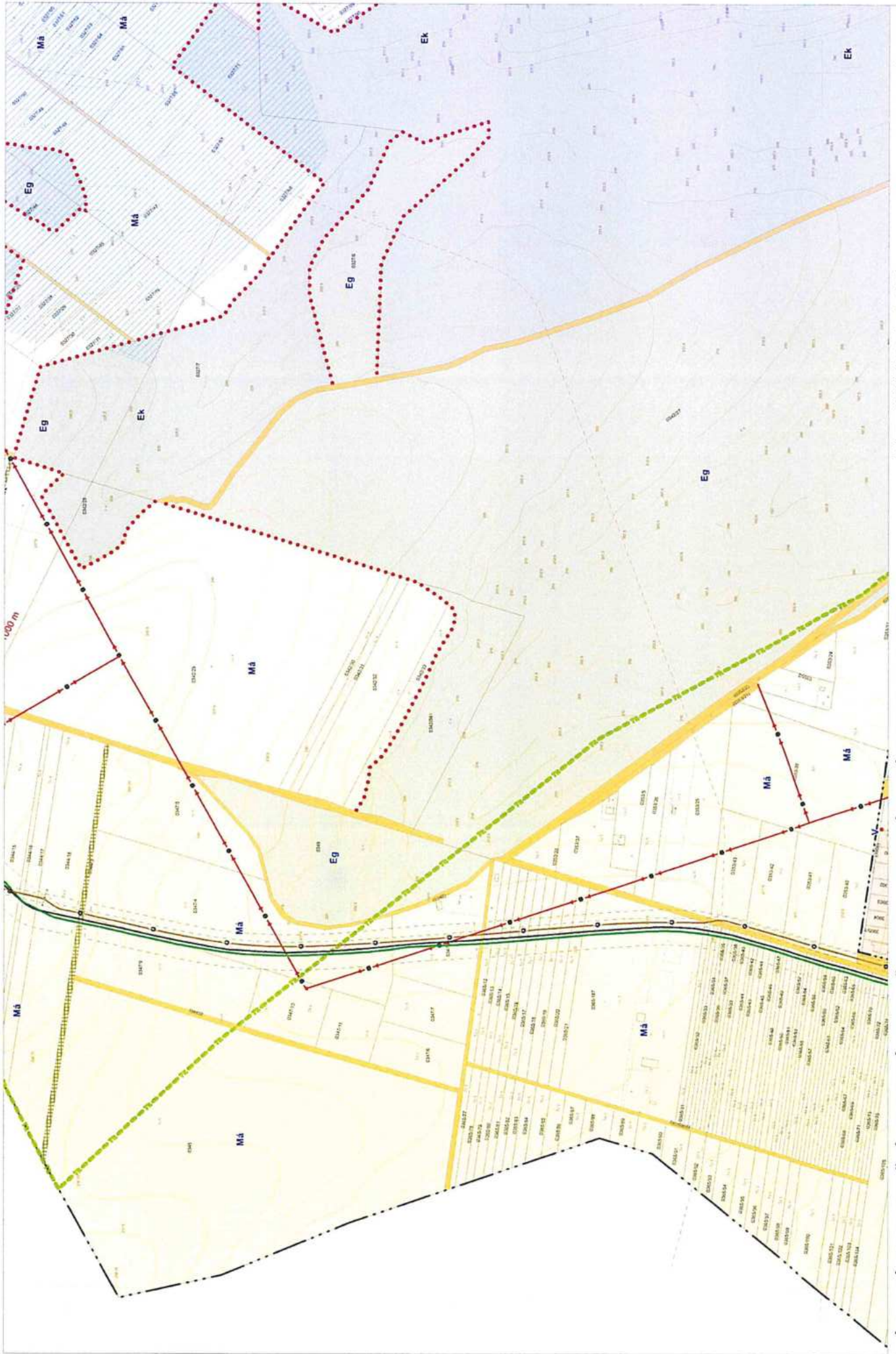


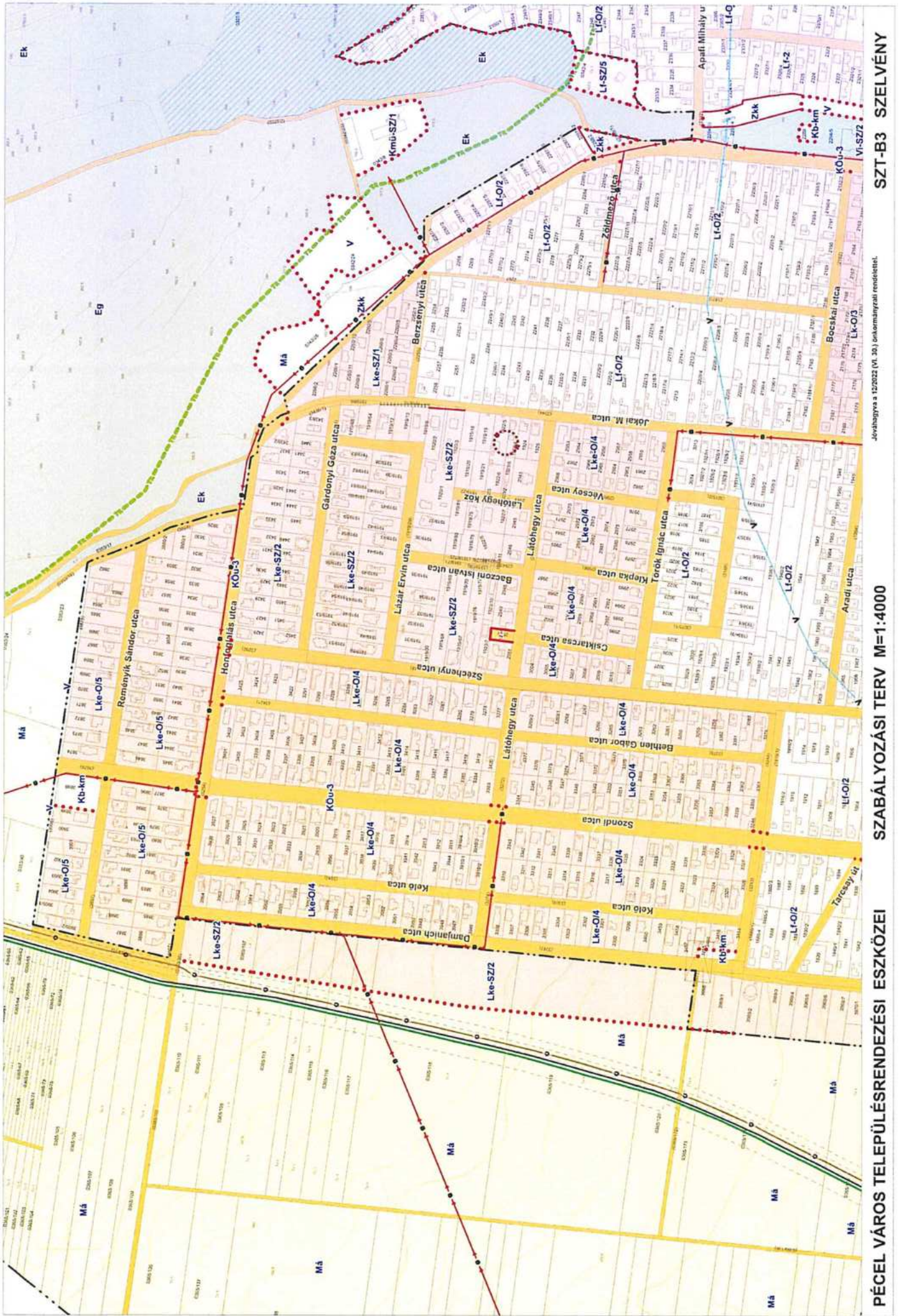
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

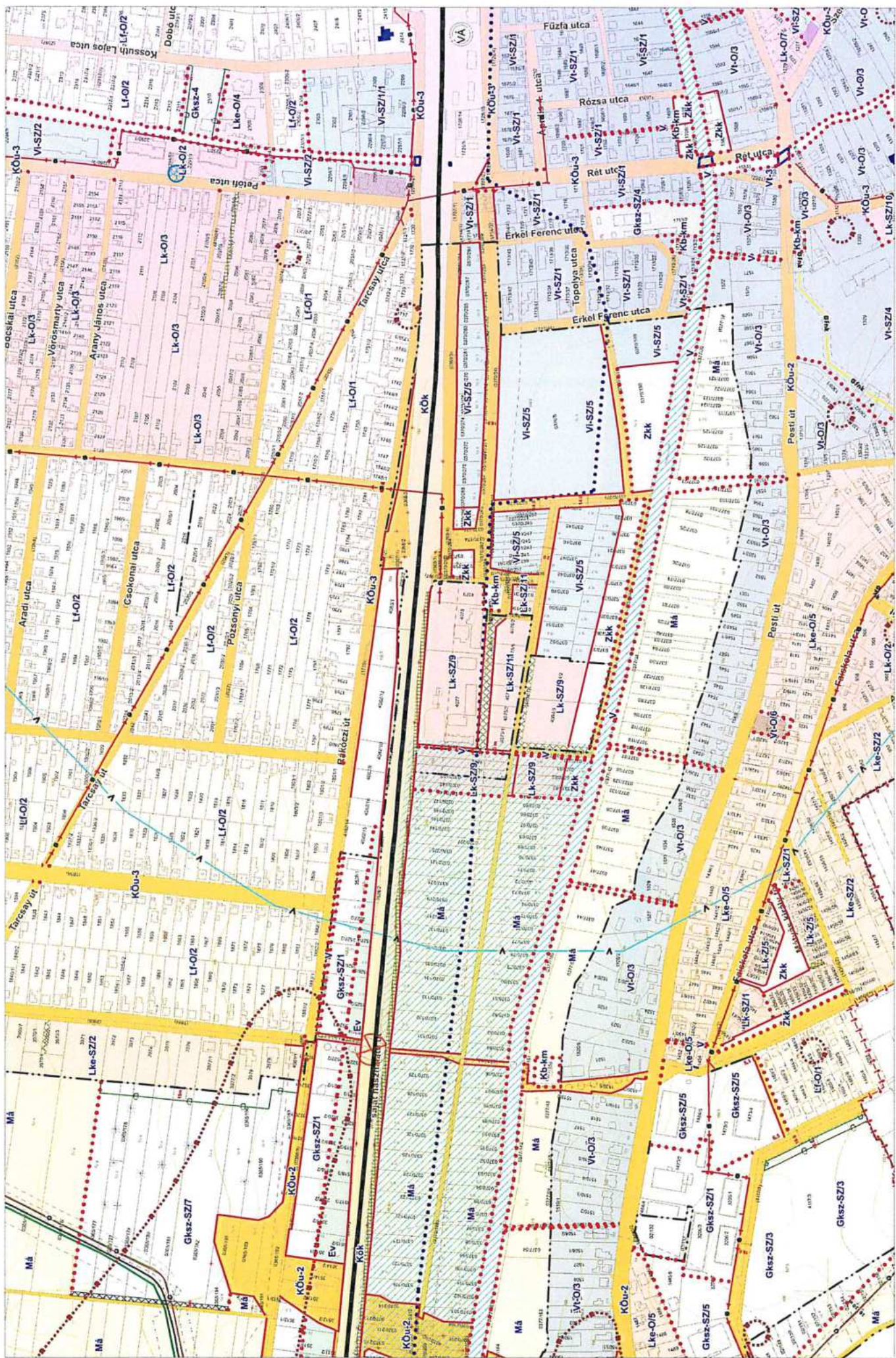
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 26.) önkormányzati rendszel.

SZT-B1 SZELVÉNY





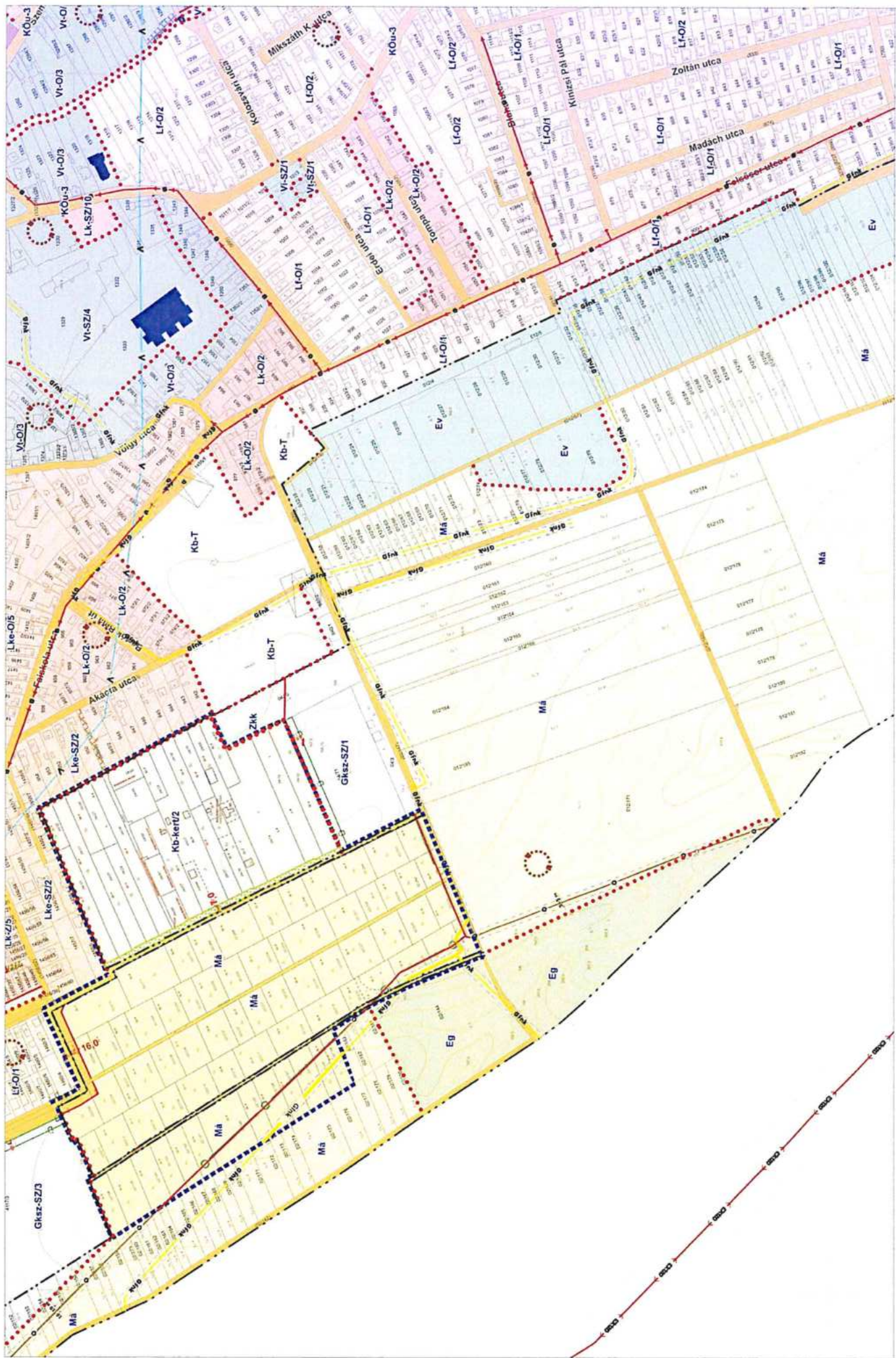


SZT-B4 SZELVÉNY

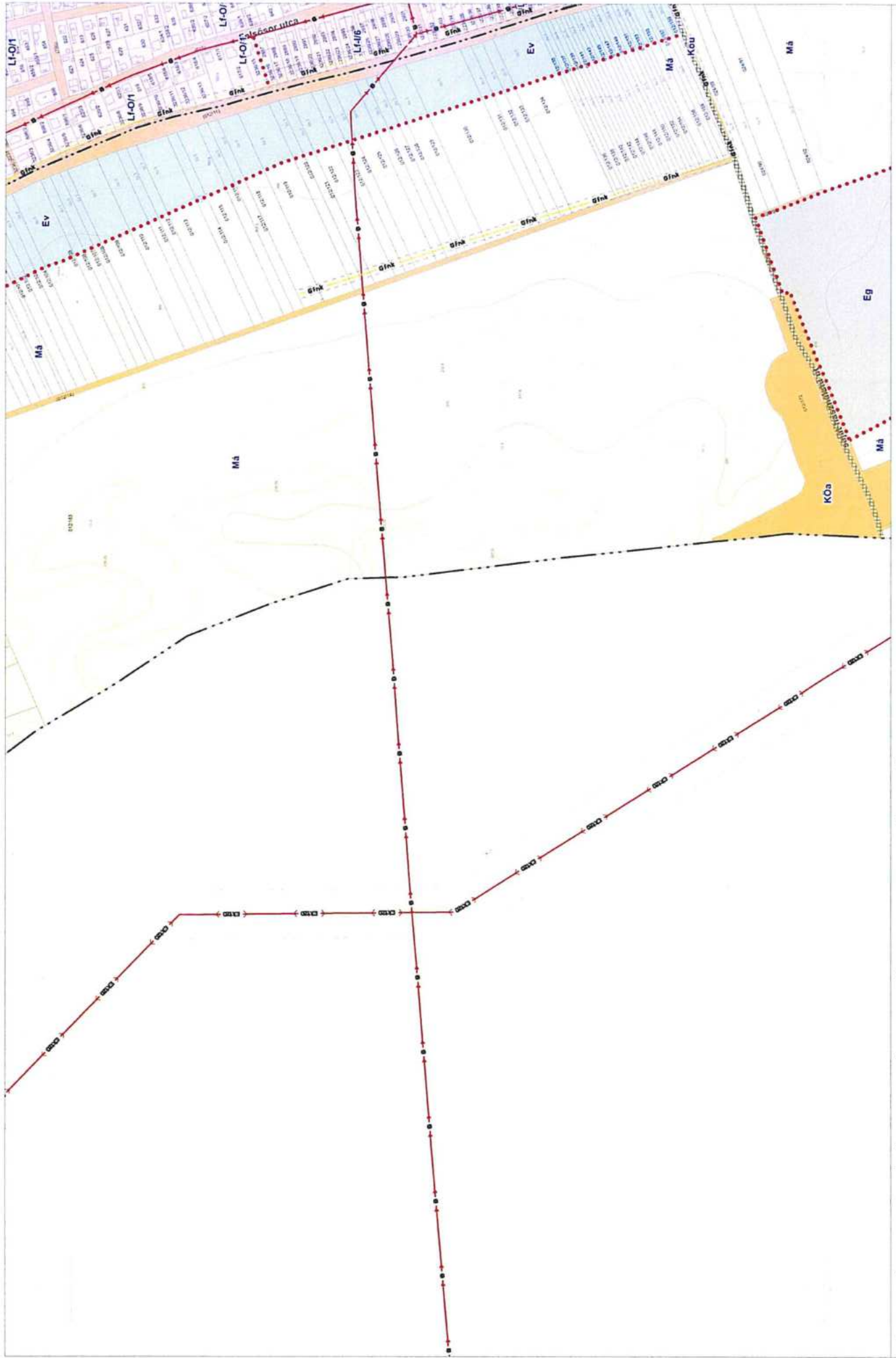
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
 Utolsó módosította a 15/2023 (VI. 1.) önkormányzati rendelet.
 Hatályos: 2023. október 27. napjától.

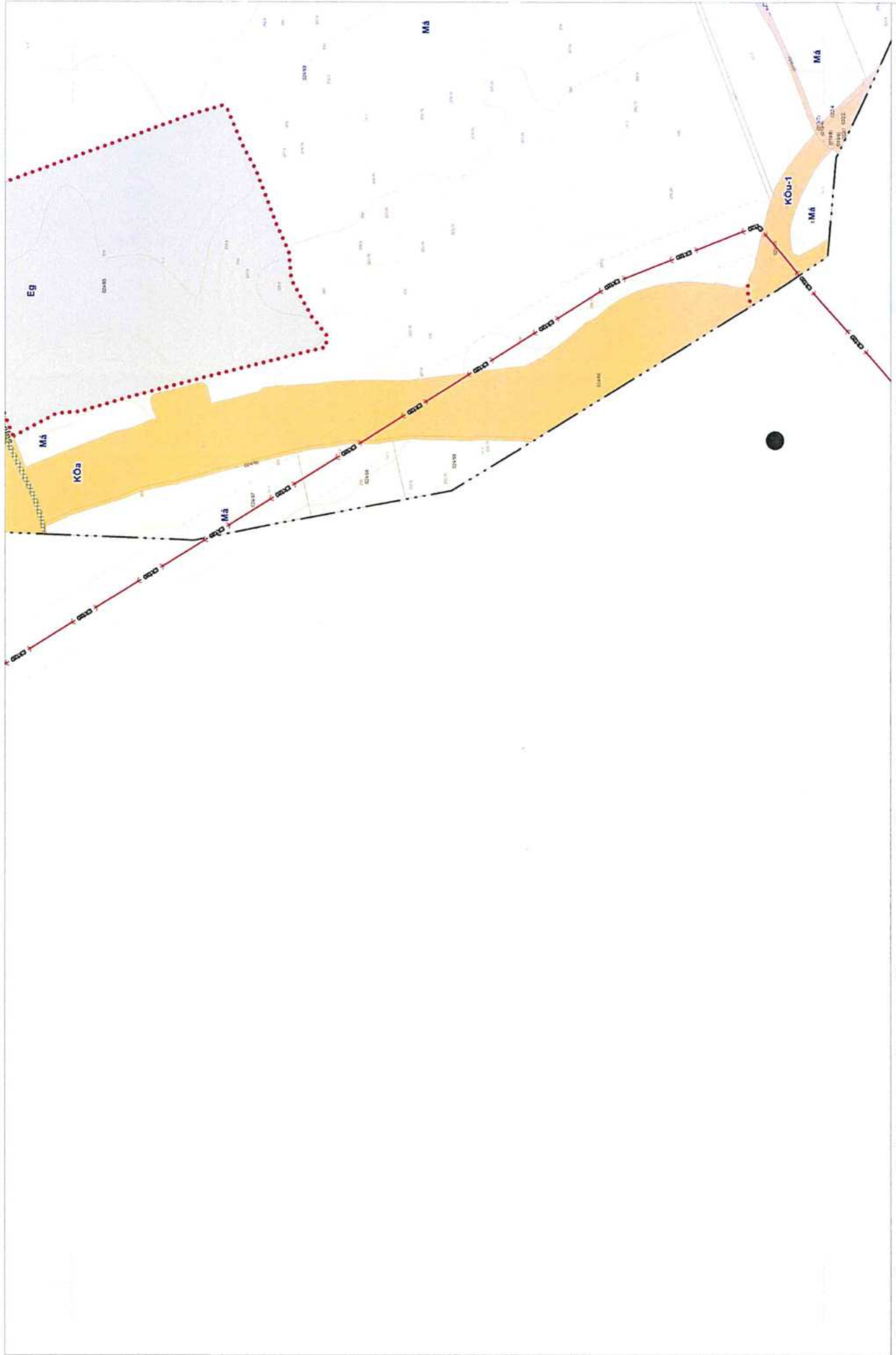
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

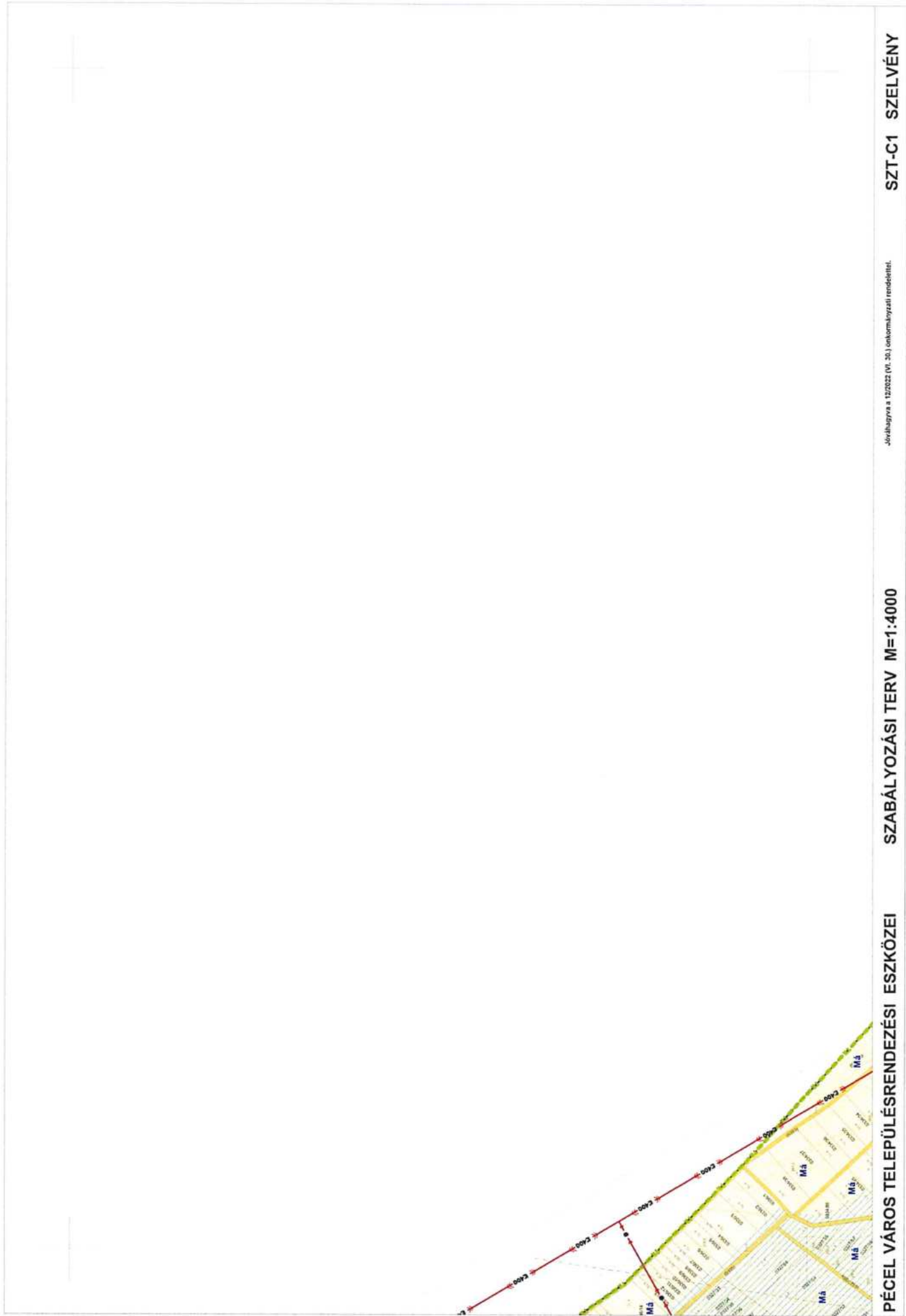
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI



Jóváhagyva a 12/2022. (VI. 30.) önk. rendelettel.
 Utolsó módosítás: .../2025. (.../...) önk. rendelet.
 Hatályos 2025. február 18. napjától.





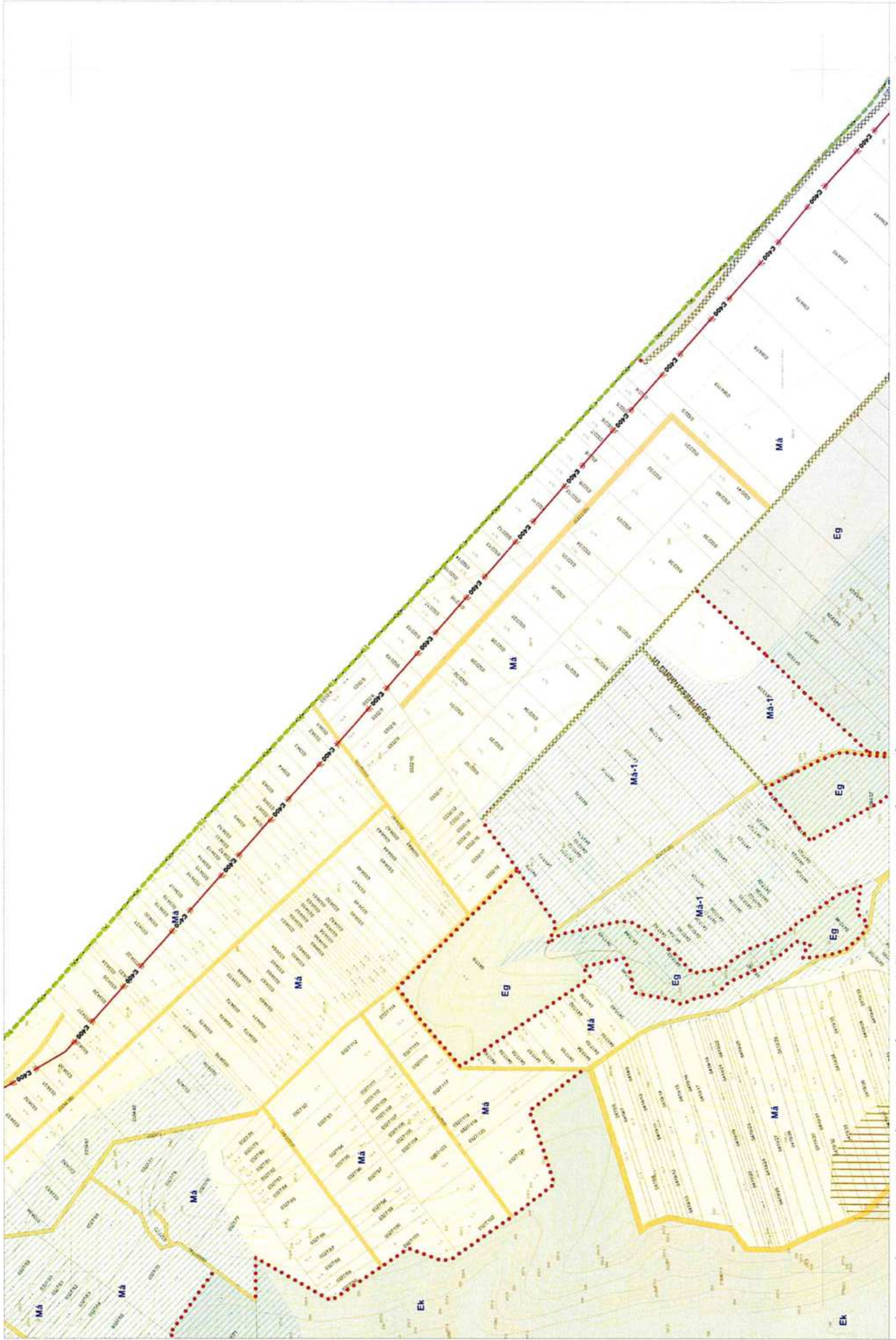


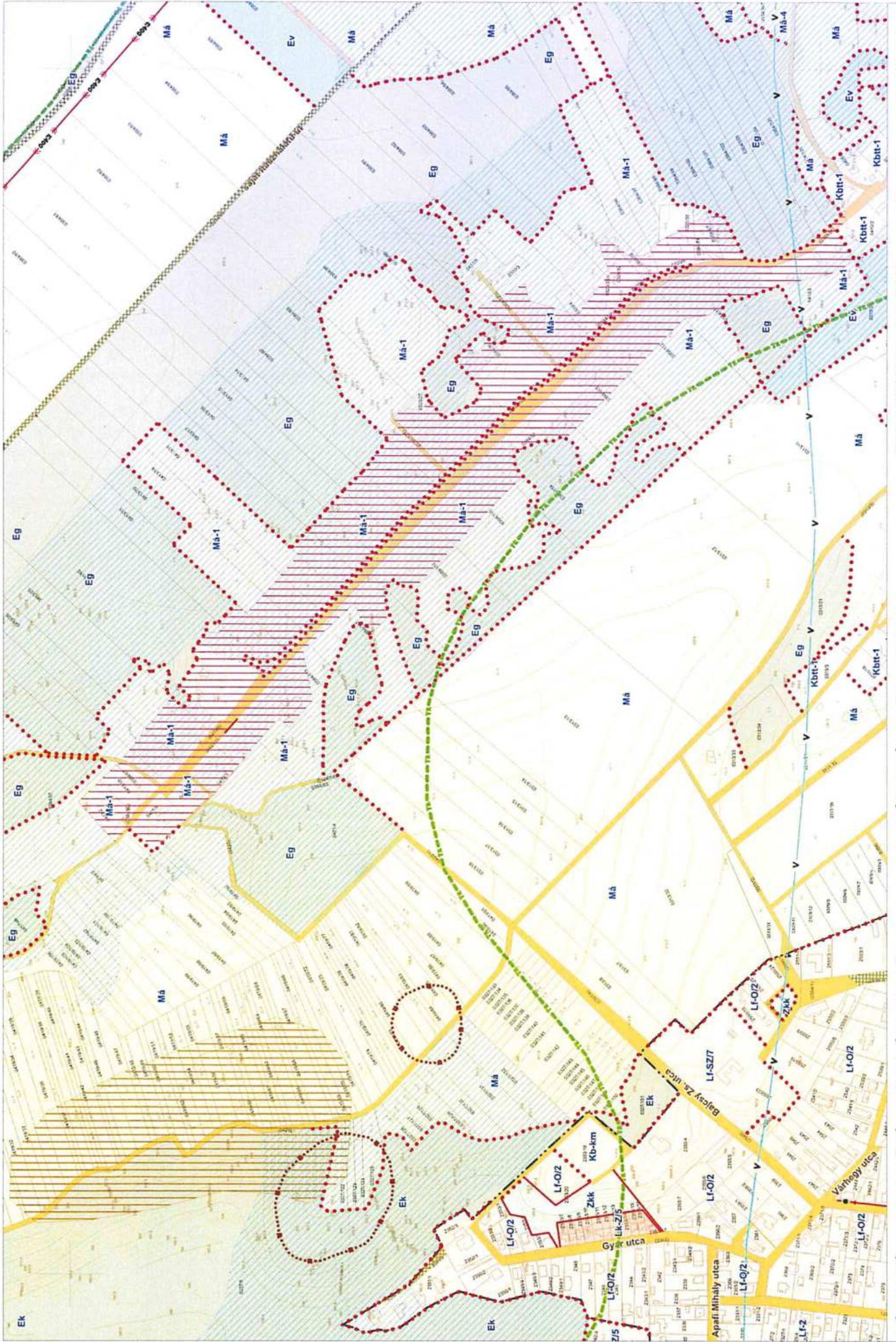
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

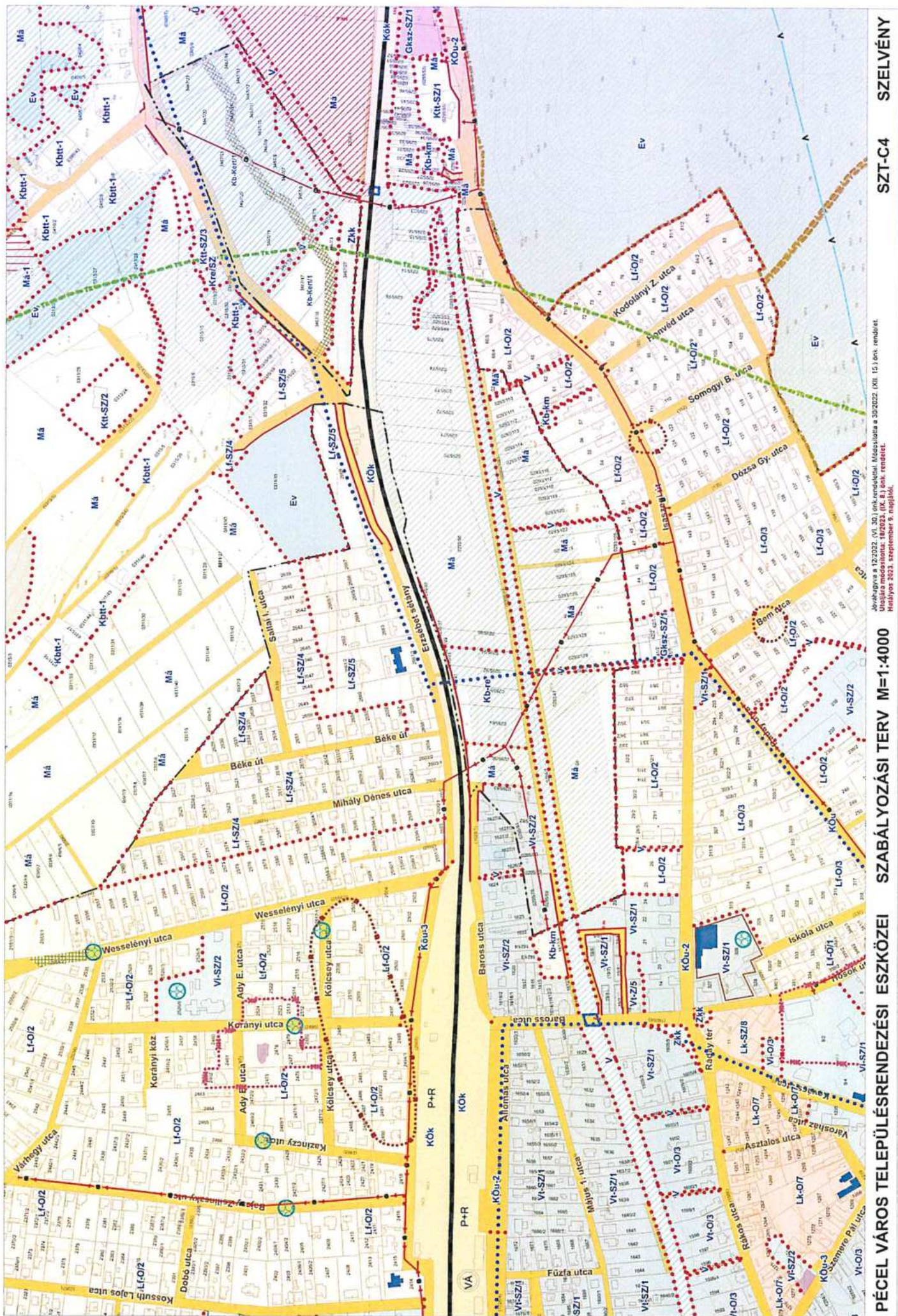
Jóréslet a 112/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendlettel.

SZT-C1 SZELVÉNY





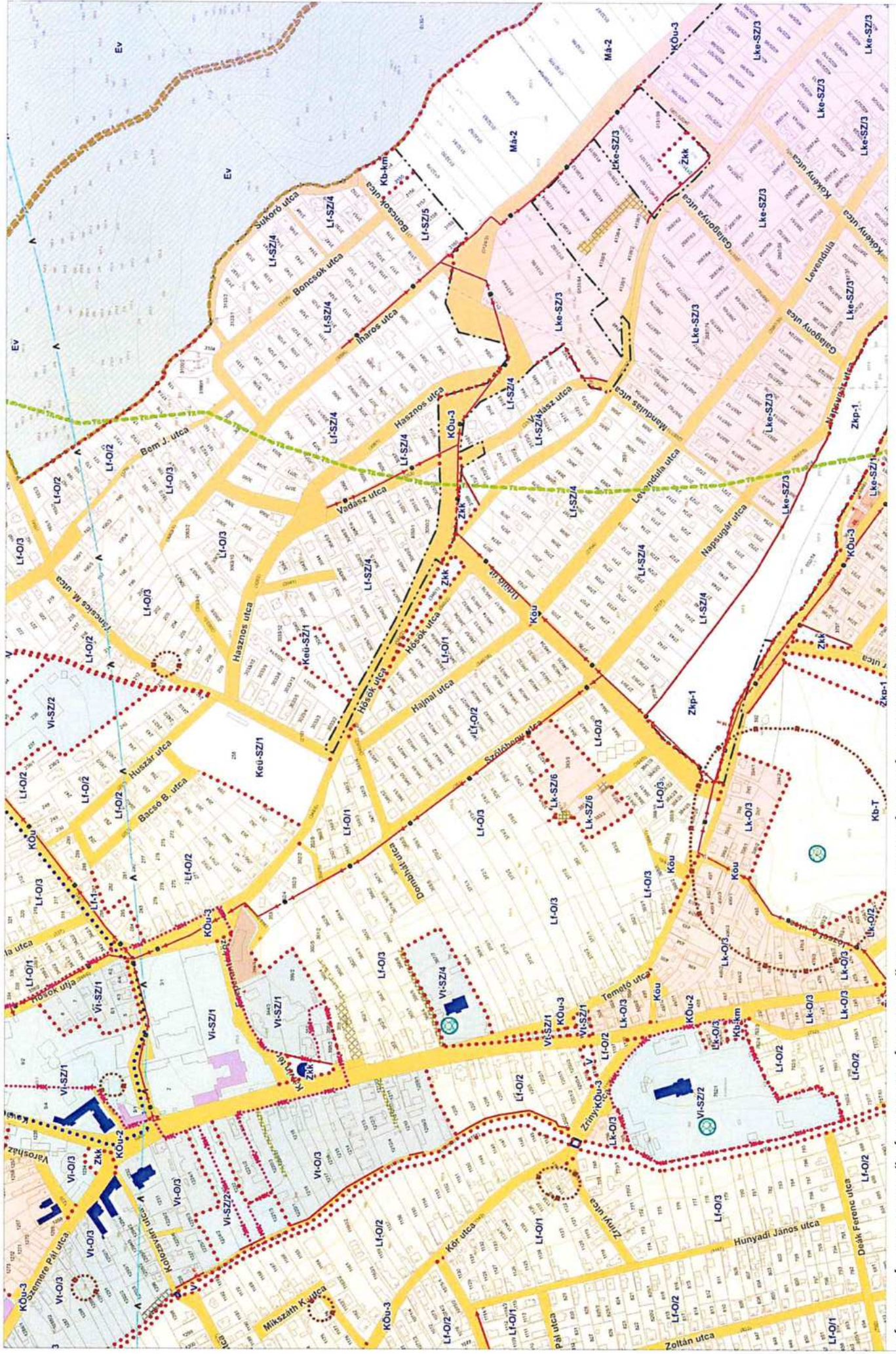
Jóváhagyva a 12/2022 (IV. 30.) önkormányzati rendelettel.
 Utólagos módosítások: 30/2022 (XII. 16.) önk. rendelet.
 Hatályos 2022. december 19. napjától.



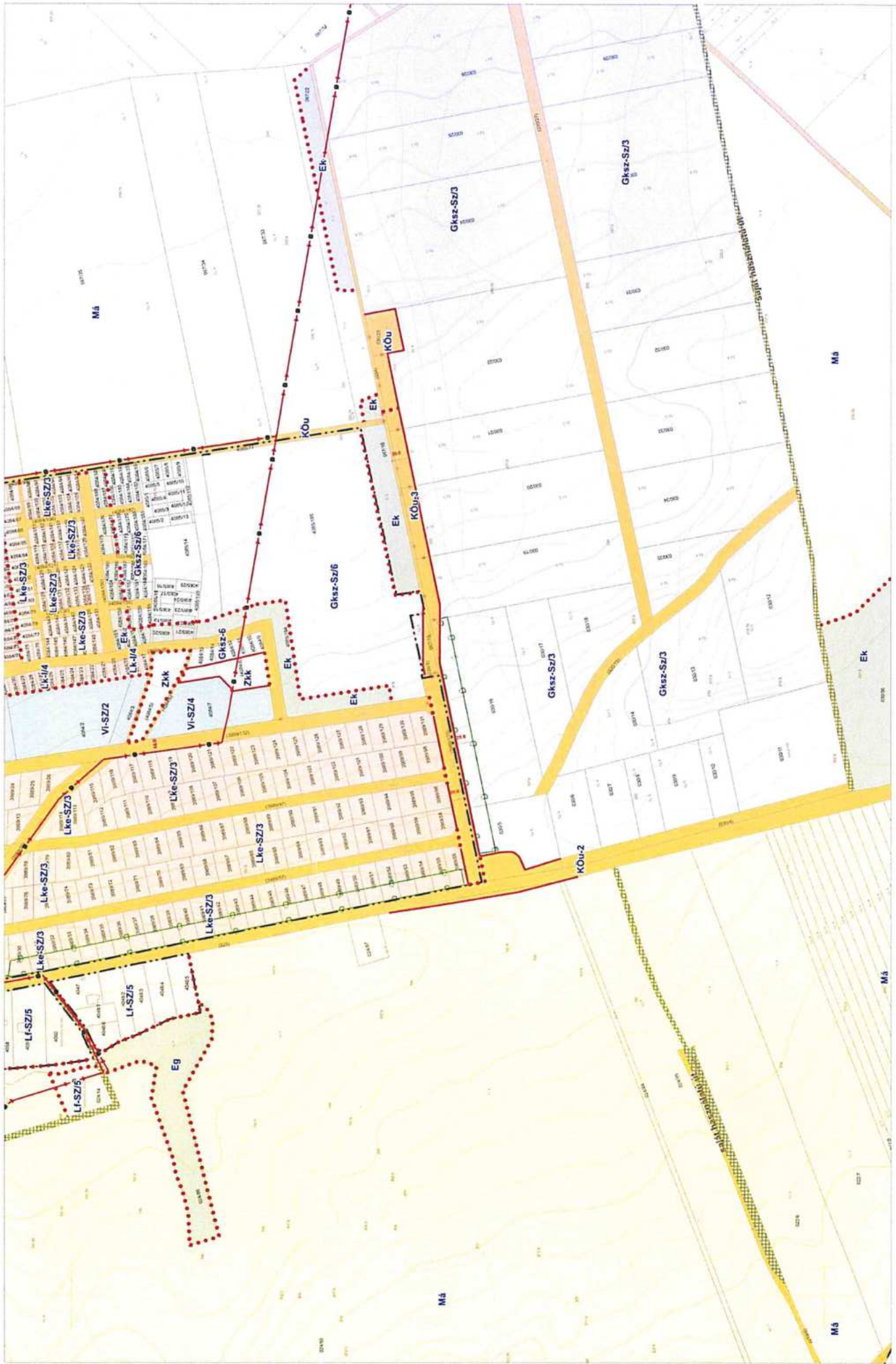
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

SZT-C4 SZELVÉNY

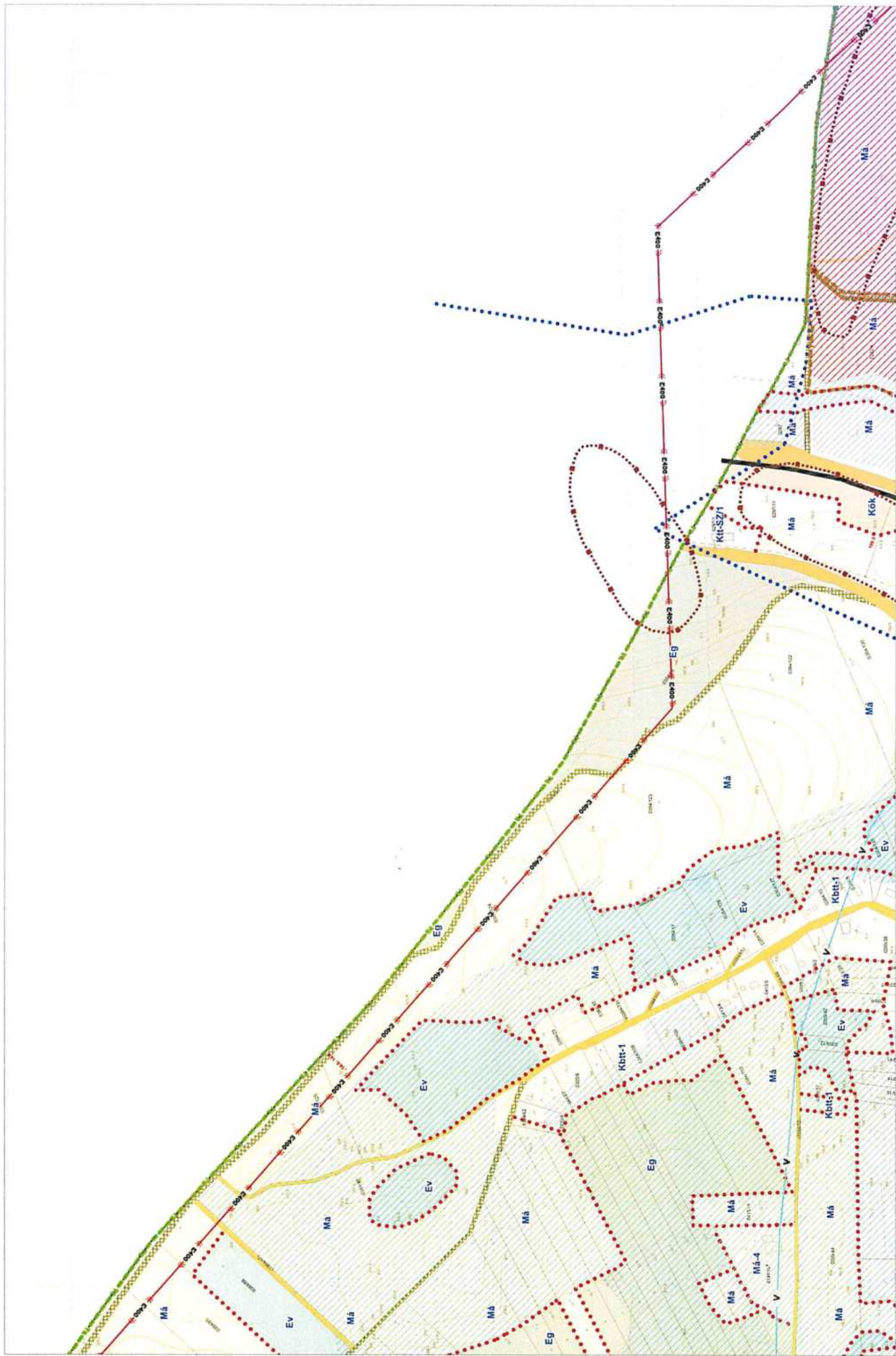
Jelöltyű a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati, módosított a 3/2022. (XII. 15.) önk. rendelet.
 Újra felmérés: 2022. (IX. 8.) önk. rendelet.
 Hatályos 2023. szeptember 8. napjától.



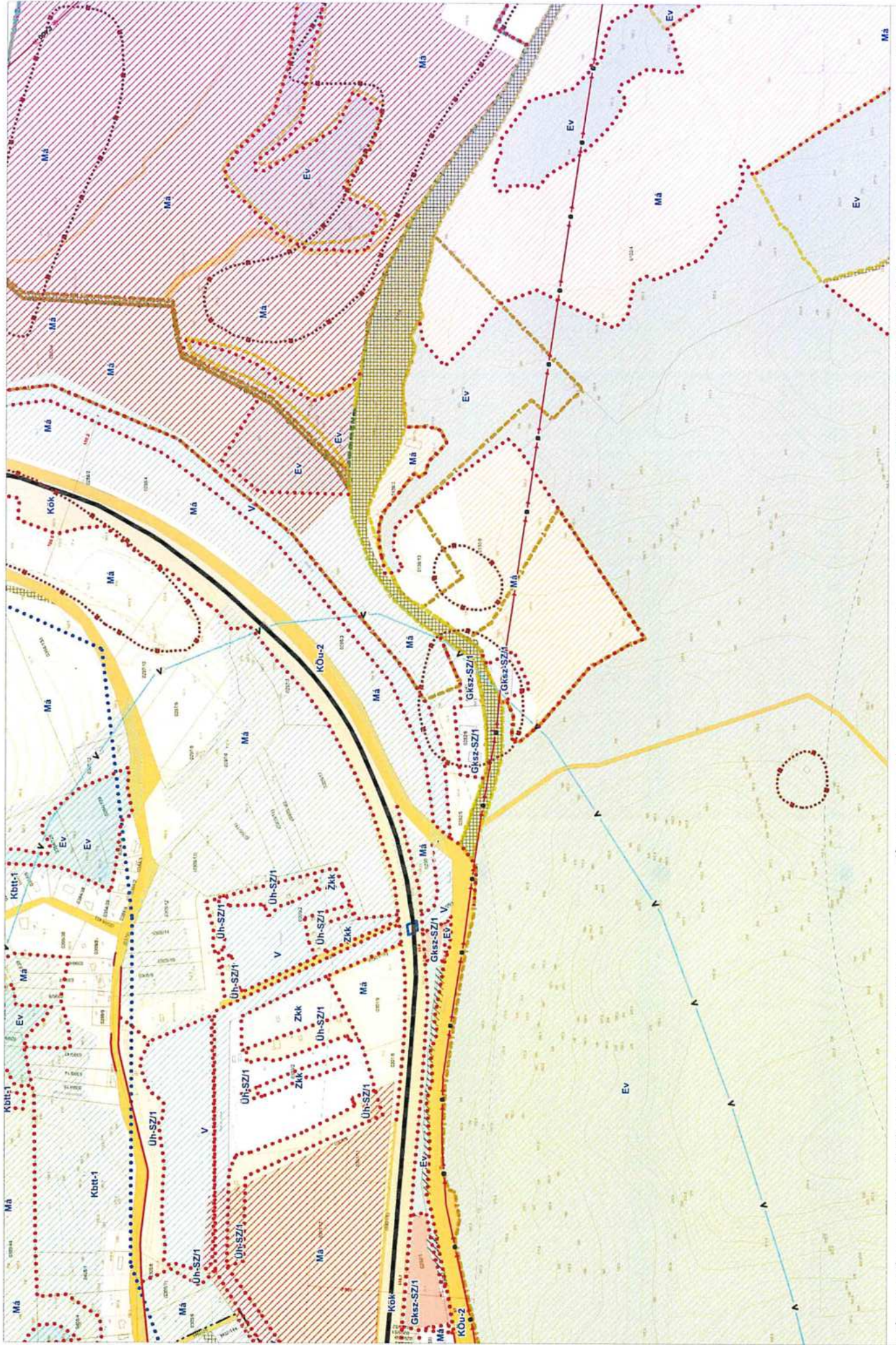




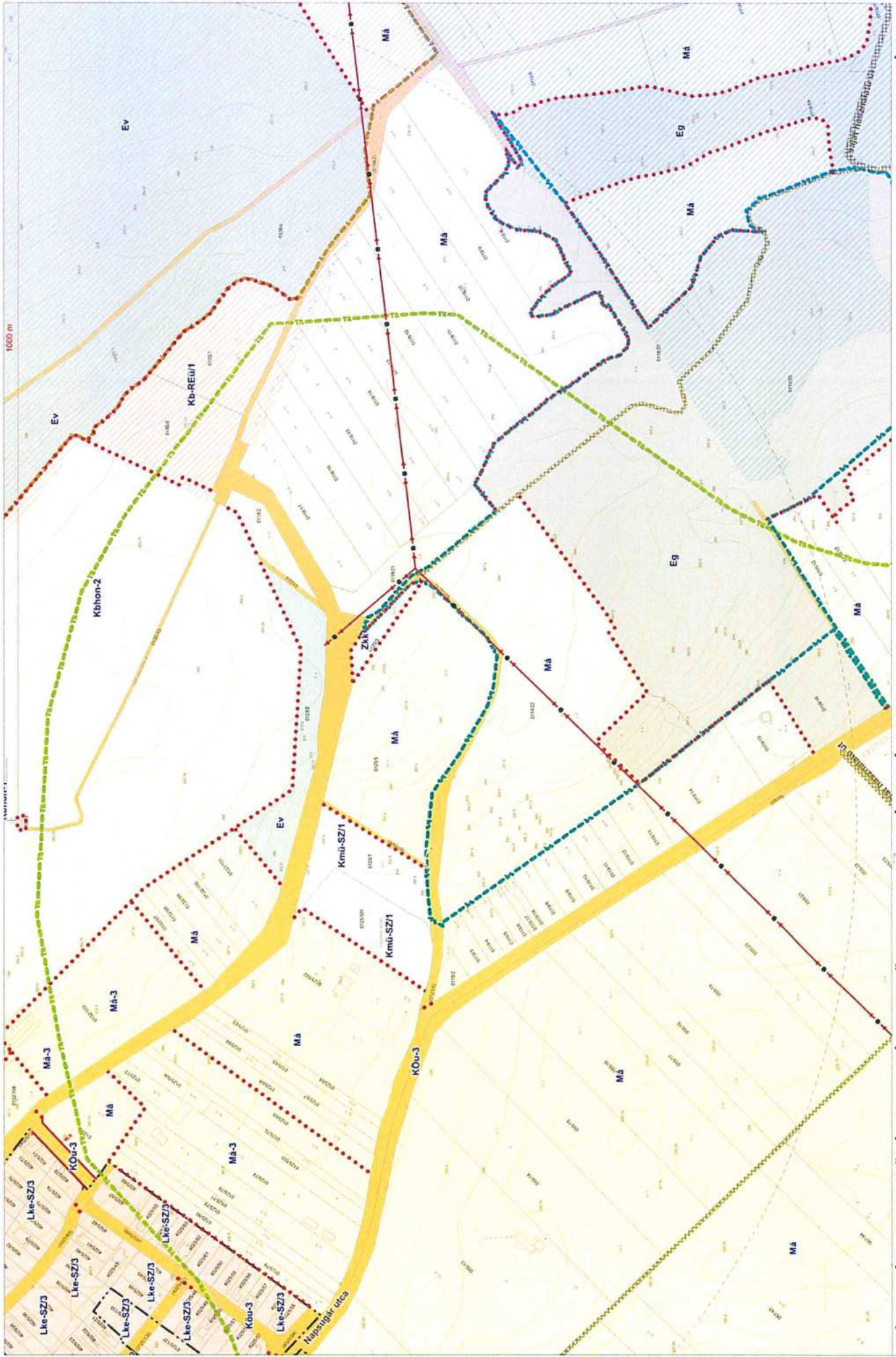


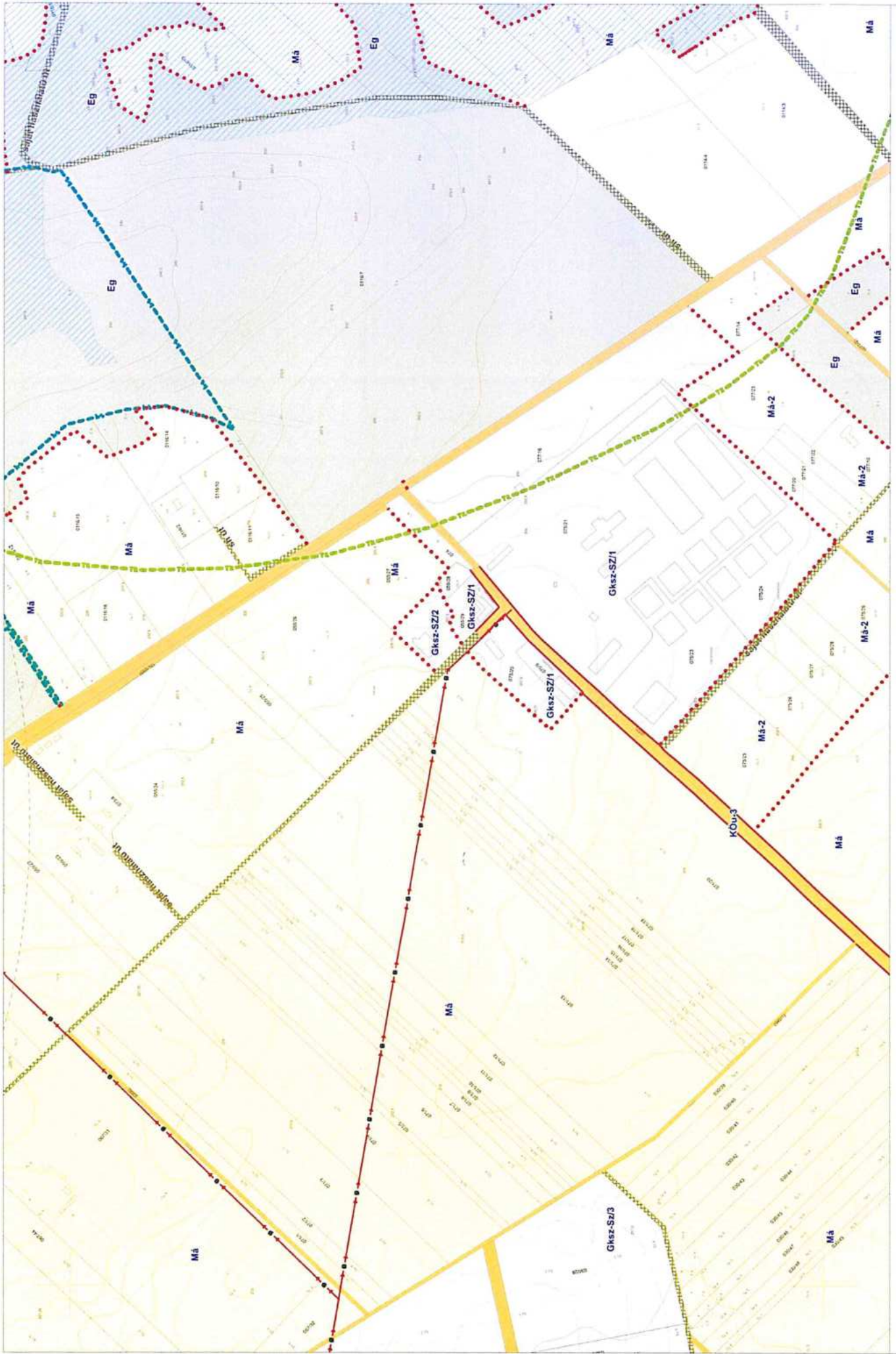


Időpont: 2022.09.19. helyi önkormányzatok részére.
 Újabb módosítás: 2022.09.19. 10. módosítás.
 Hatályos: 2022. december 19. napjától.

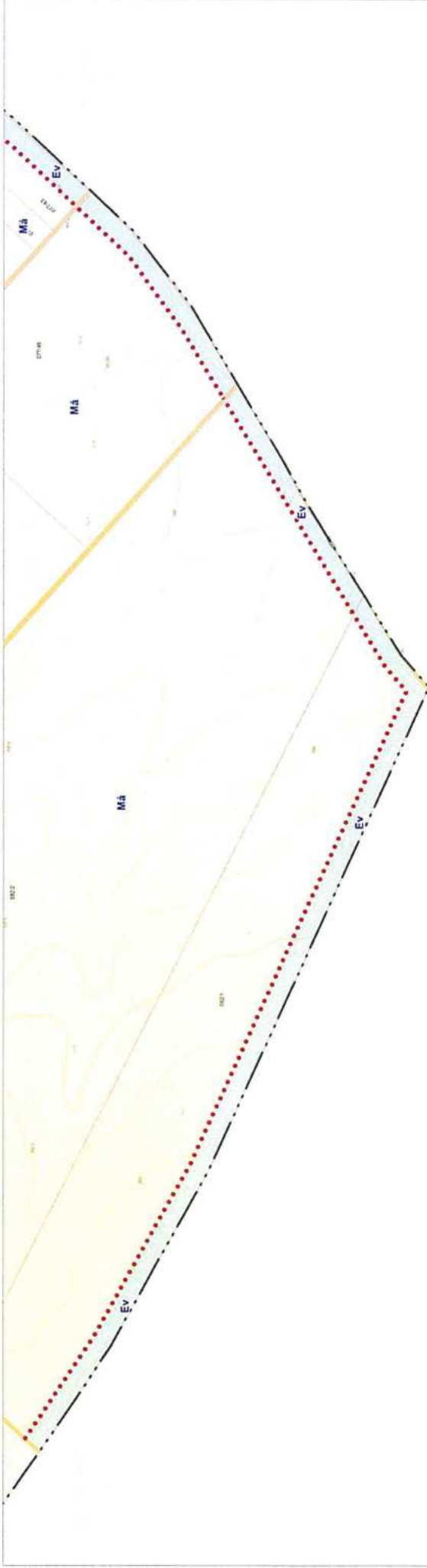


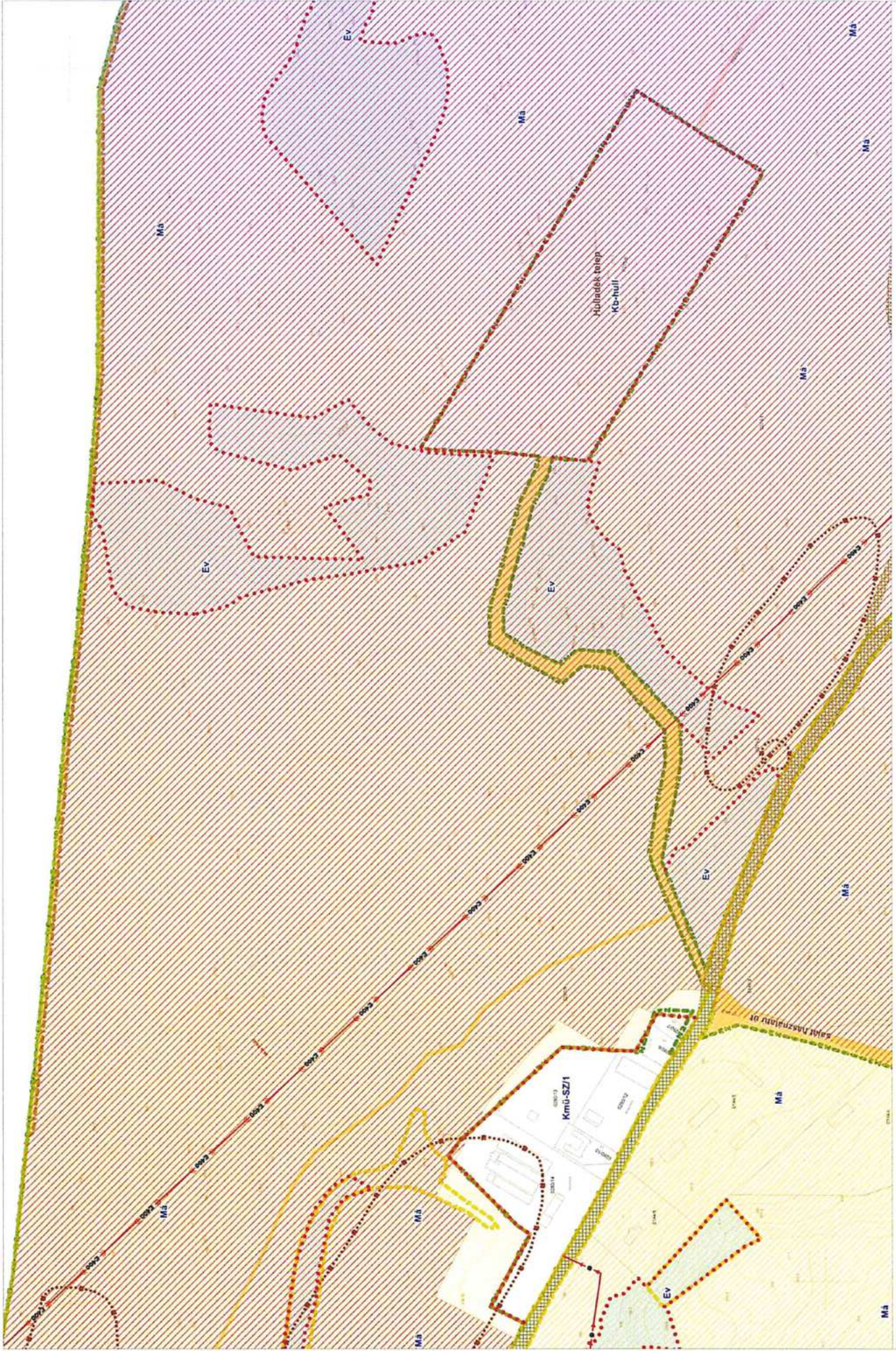


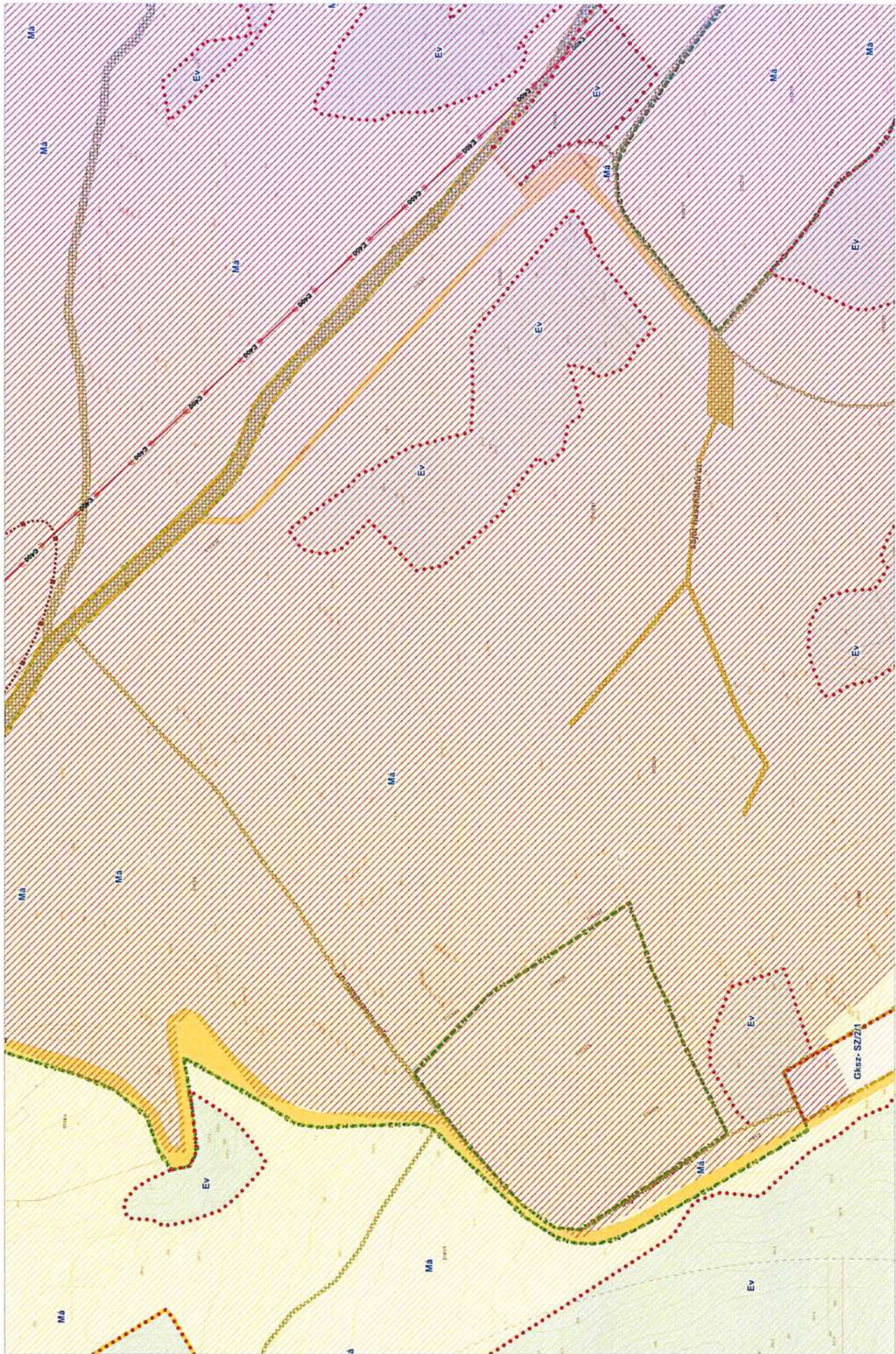


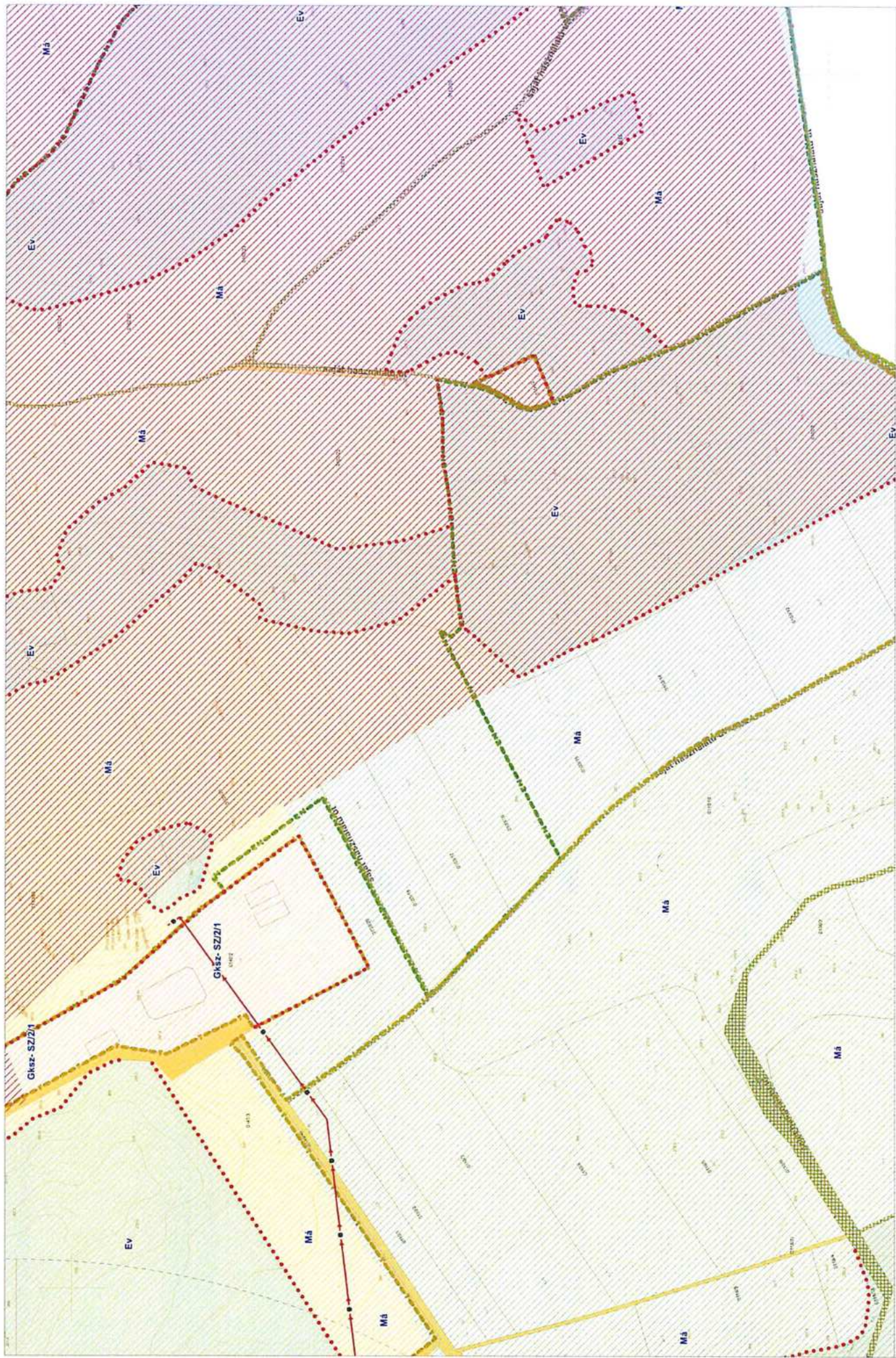




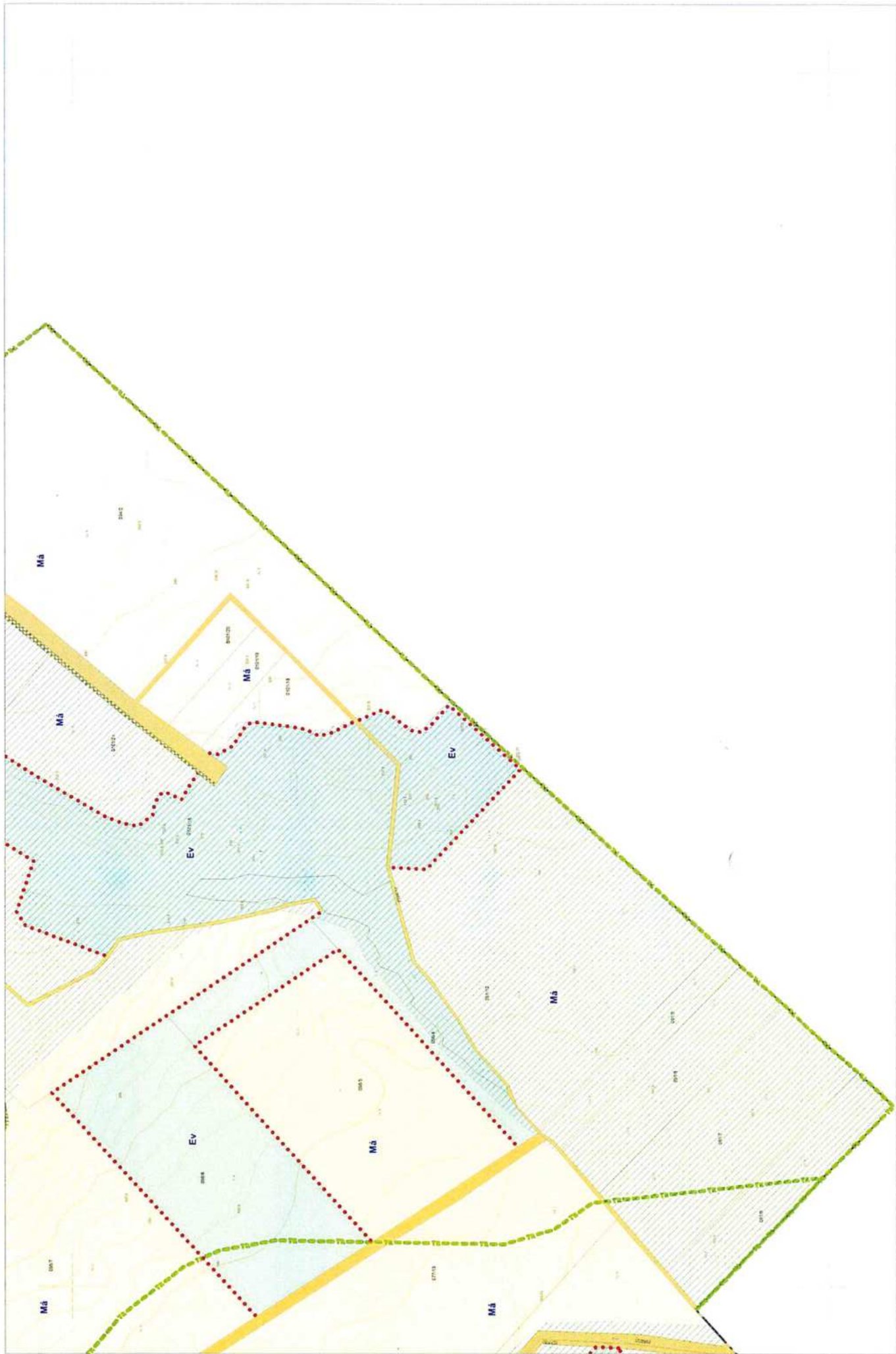


















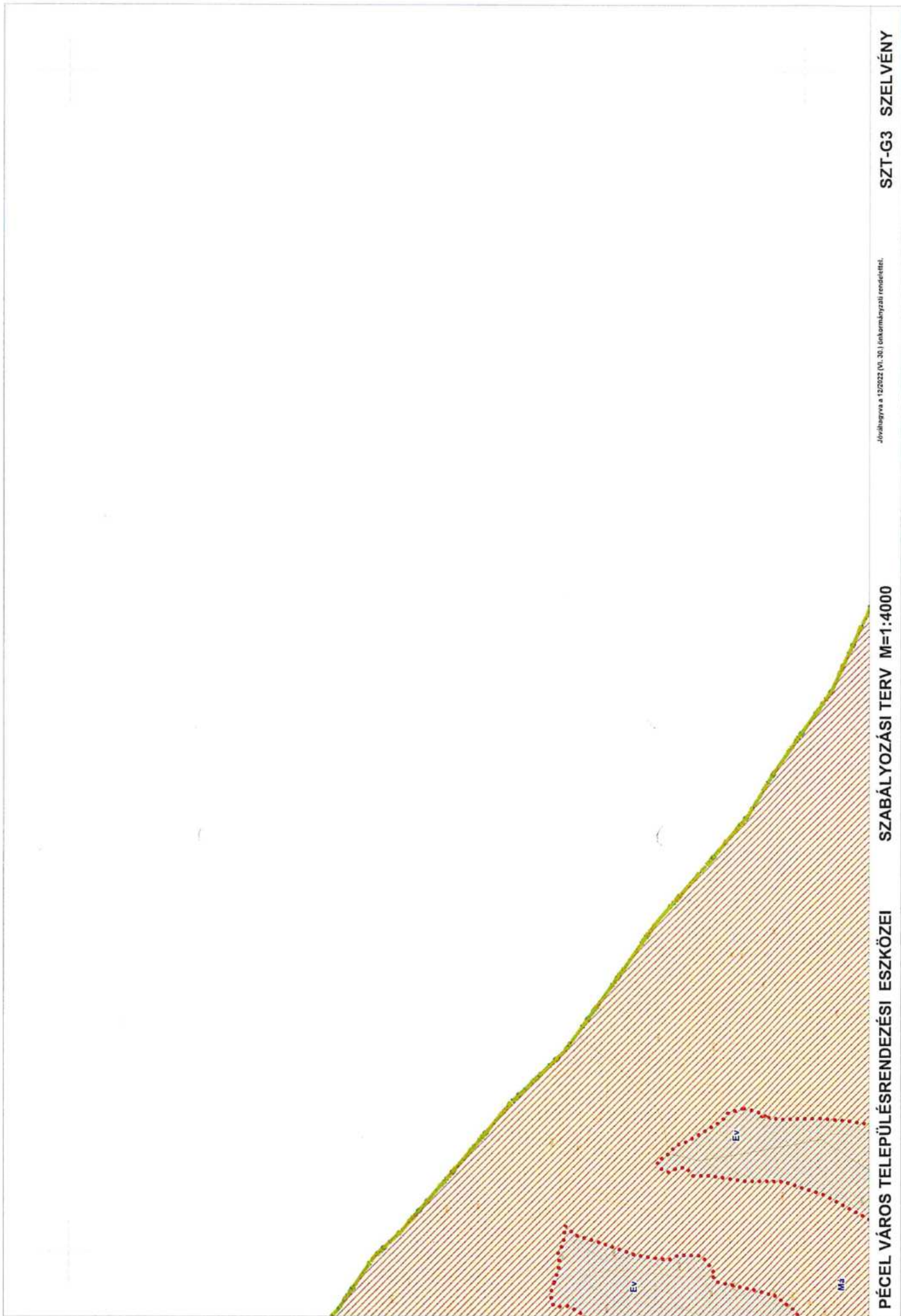
Jóváhagyva a 12/2023 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utólagos módosítással: 15/2023. (VI. 1.) önk. rendelet.
Hatályos: 2023. június 2. napjától.

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZT-F5 SZELVÉNY





PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G3 SZELVÉNY



M2

M3

Ev

M3

Ev

Ev

M3

Ev

Ev

M3

Ev

Ev

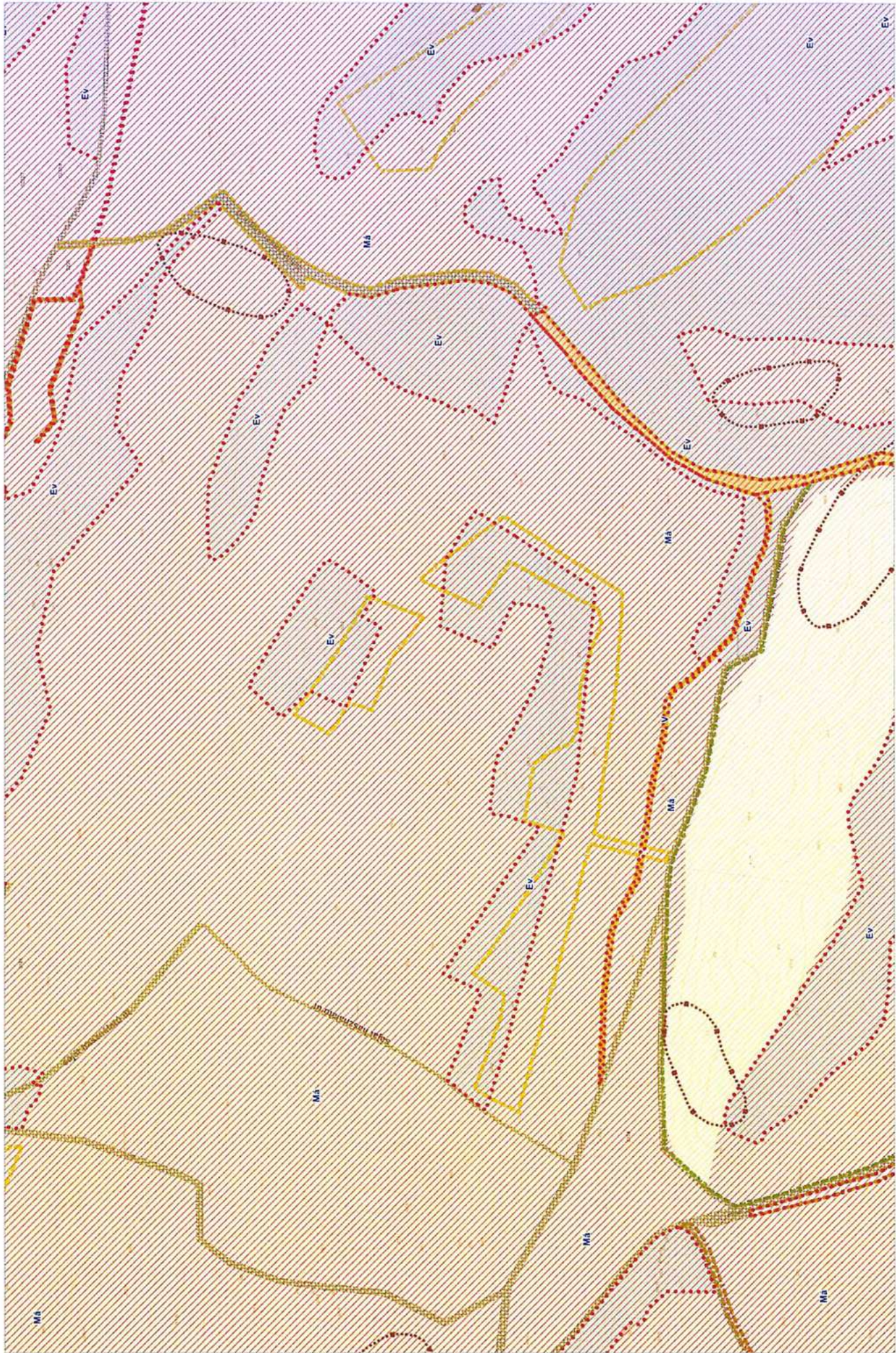
Ev

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

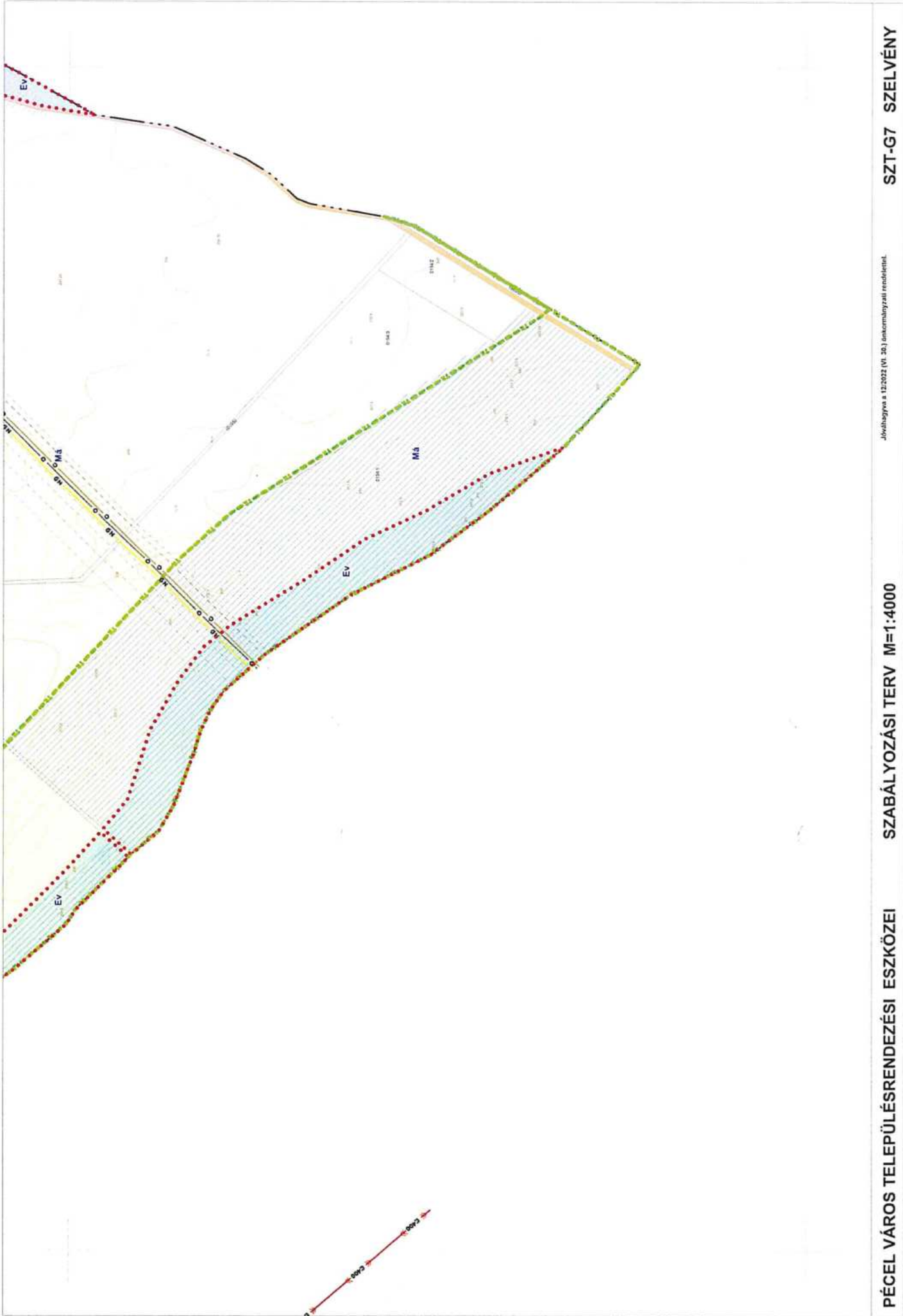
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

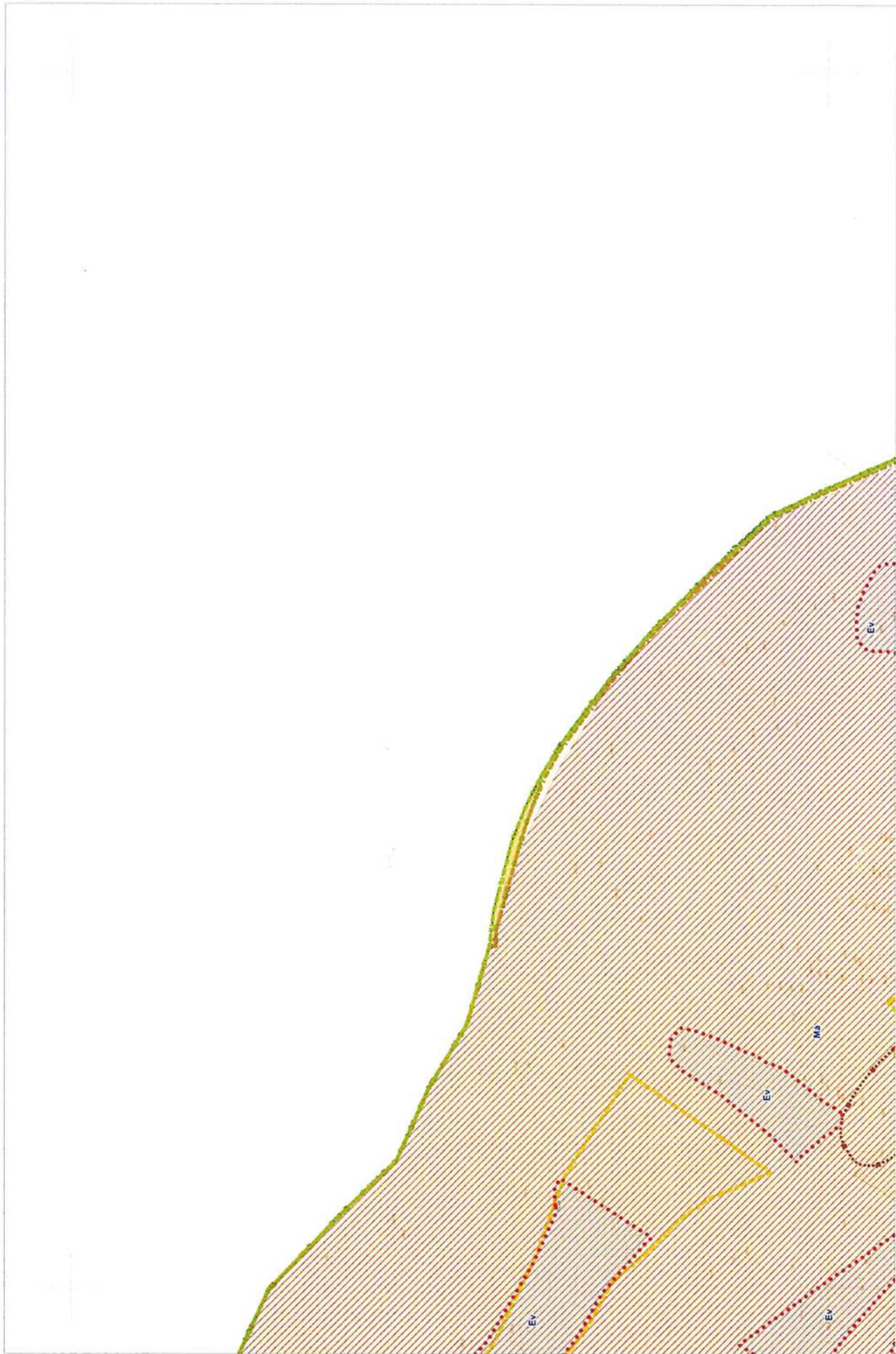
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-G4 SZELVÉNY







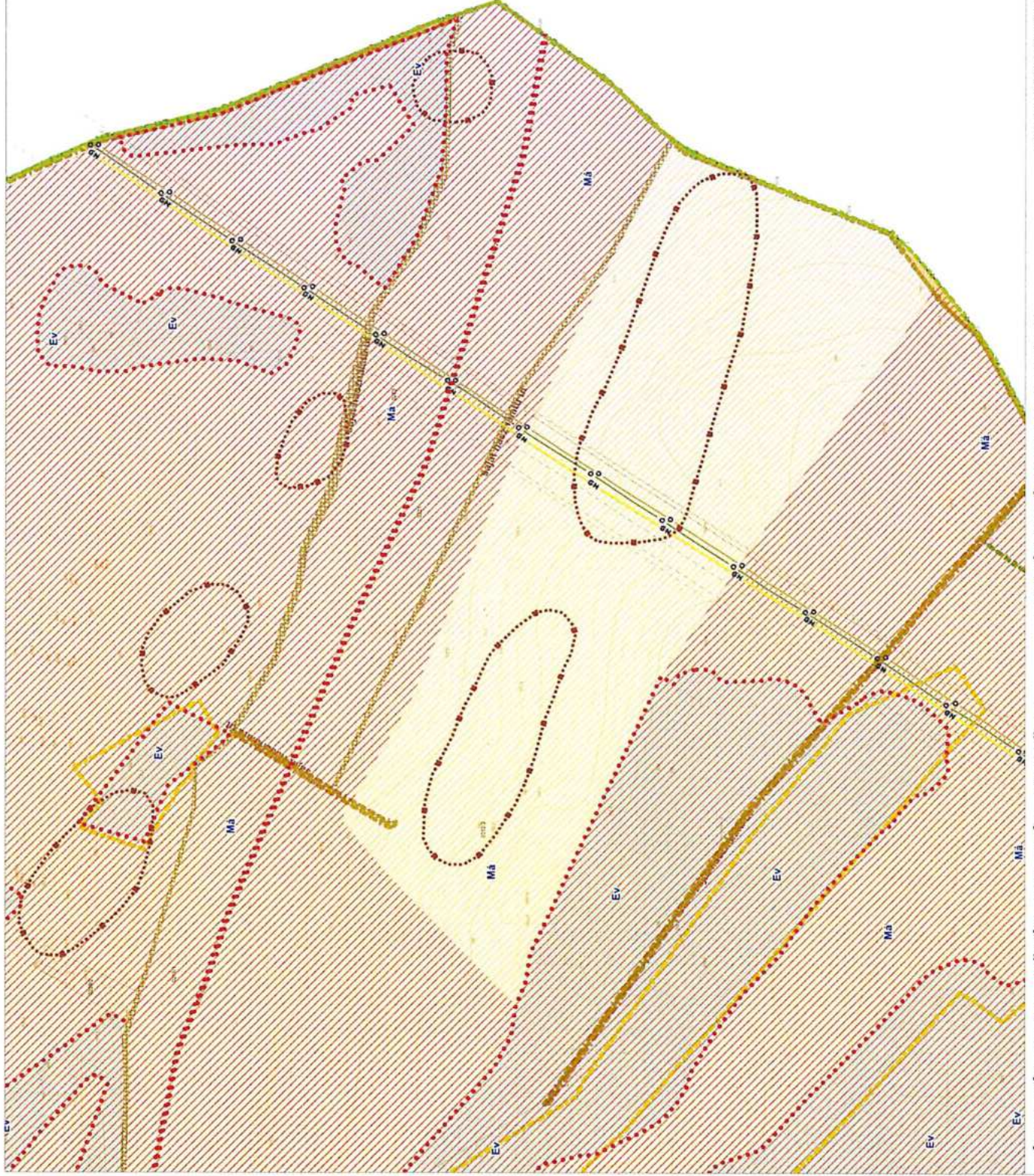


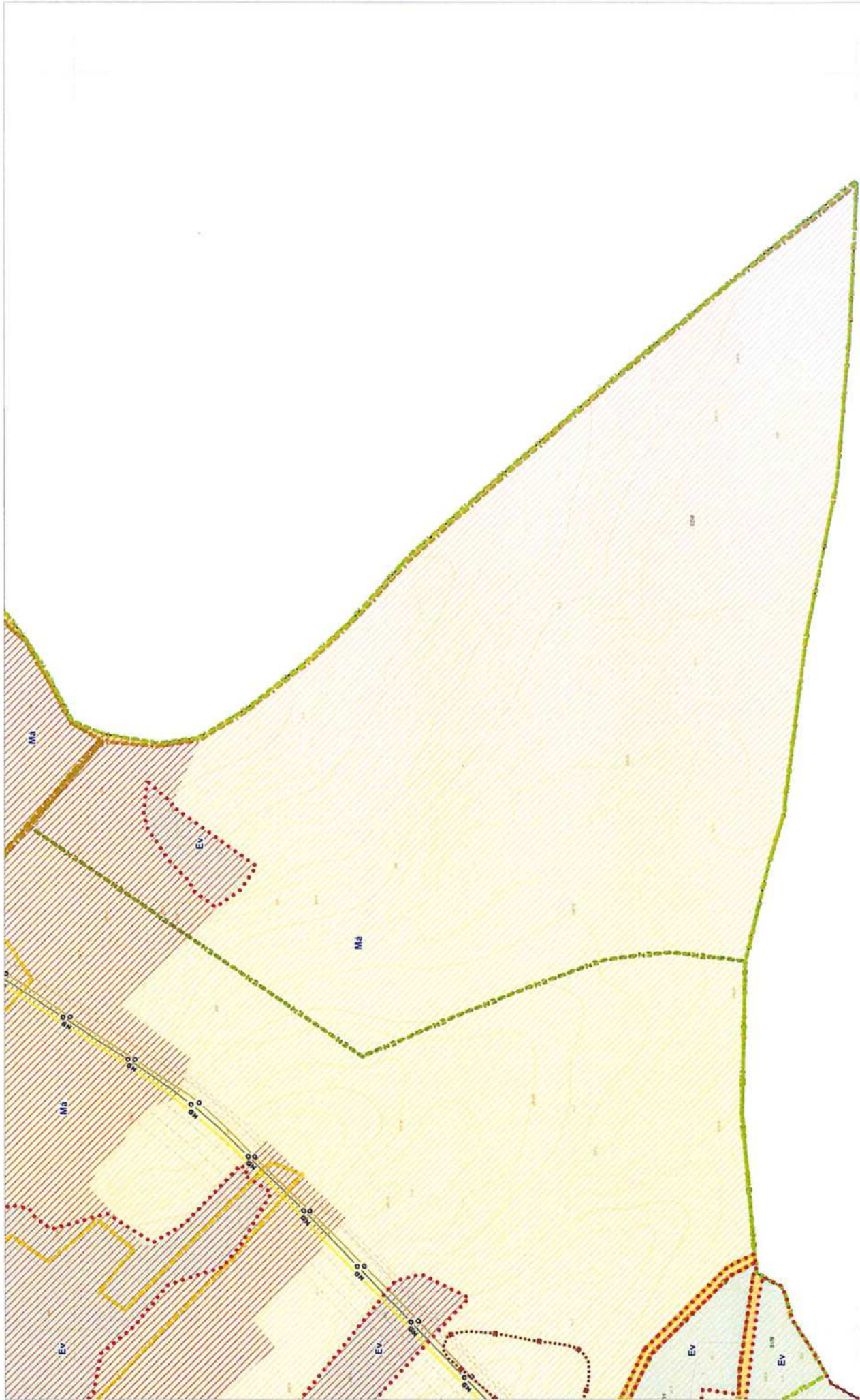
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-H4 SZELVÉNY





Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé nem szabályozott területek beépítési paramétereinek meghatározása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1.§ módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 69/A. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítását, valamint a 2. melléklet kiegészítését tartalmazza.

A 4. §-hoz

A rendelet alkalmazhatóságára vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 6. §-hoz

A hatályon kívül helyezésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00143-25/2024 Tárgy: **Pécel** – településrendezési eszközeinek módosítása –
egyszerűsített eljárás keretében
záró szakmai vélemény
Hivatkozási szám: -
Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Pécel településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatás szerint lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termelléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irrattár - helyben
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00143-24/2024 Tárgy: **Pécel** – településrendezési eszközeinek módosítása –
egyszerűsített eljárás keretében
Időpont: 2024. augusztus 28.
Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.
Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Pécel Polgármestere kezdeményezte.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pécel Önkormányzata képviselőjében Kovács Beáta tervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01499-3/2024 BP/PNEF/01499-4/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00527-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i> (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)	
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/1939-3/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i> (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)	
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/45968-1/2024/VHF
<i>Kifogást nem emelt.</i> (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)	

ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 10914-45/2024/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 12011-2/2024/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 012076-0023/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE/20501-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2024-04789-0216/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/5581-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.182-7/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/846-12/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01287-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/2841-2/2024. ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/11206-19/2024.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/10497-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest Főváros Önkormányzata	iktatószám: FPH059/00143-4/2024
<i>Észrevételt tett.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Főépítész	iktatószám: -
<i>Kifogást nem emelt.</i>	

Pest Vármegyei Főépítész képviselőjében Schindler-Kormos Eleonóra: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen. Az alábbi észrevételeket tette:

- Tudomásul vesszük, hogy egy korábbi eljárásban tárgyi módosítás ellen a véleményezés során kifogás nem merült fel, azonban álláspontunk szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: régi R.) alapján készített helyi építési szabályzatok tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) szerinti tartalom alkalmazása megkérdőjelezhető. Az új R. szerinti távlati övezeti jelölés alkalmazását vitathatónak tartjuk a településszerkezeti terven [Gksz/T (Má) jelölés]. Az érintett övezetek szabályozási tervlapon történő visszasorolásával és a távlati övezetek meghatározásával a kártalanítási eljárások megkerülését irányozza elő a módosítás.
- A módosításról szóló rendelkezést annyiban kérjük pontosítani, hogy a „módosítással érintett terület” vonatkozásában módosul.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00143- /2024

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása - egyeztető tárgyalás

Időpont: 2024. augusztus 28. 10:30 óra

Helyszín: PMKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7. 1364 Budapest, Pf. 270	VÁRADI TIBOR 	
Kovács Beáta PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	KOVÁCS BEÁTA Kovács Beáta	Kovács Beáta - városi igazgató 30 690-7350
Pest Vármegyei Önk. Hiv. Főépítész	Pályi Kossuth Pályi Zsolt	palyiz@jreschungye.hu 20-9369-607
PEST VÁRMEGYEI ÖNK. HIV.	SCHINDLER-KORMOSÉLÉCHÉNY Schindler Kormosélechny	kormose@pestmegye.hu +36 20 5999 382

Folytatás a következő oldalon.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. június 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § alapján – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével – az alábbiak szerint dönt:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pécel Város közigazgatási területére vonatkozóan felülvizsgálta és jelen határozattal, annak 1. mellékleteként jóváhagyja Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervről szóló leírásnak, valamint a határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) TSZT-n ábrázoltnak megfelelően.
2. A településszerkezeti tervlap területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
3. A TSZT-t érintő, területfelhasználás változásait a határozat 2. mellékletének 2.1. számú táblázata szerint elfogadja.
4. Megállapítja, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírásban bemutatott számításoknak megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelel. Pécel Város közigazgatási területének a területfelhasználások alapján számított összesített biológiai aktivitás értéke (BAÉ) 18952,66 pont.
5. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 2.1. számú táblázatában bemutatott módosítások alapján Pécel Város települési területi mérlege a településszerkezeti tervi leírás 3.1. pontjában bemutatottak szerint alakul.
6. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, ezen belül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott térségi területi mérleg a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 4. pontjában foglaltak szerint igazoltan módosul.
7. Jelen határozat hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a TSZT elfogadásáról szóló 320/2014. (X. 9.) Kt. számú határozat, és az azt módosító 178/2017. (VI. 8.) Kt. határozat, 259/2017. (XI. 21.) Kt. határozat, 330/2017. (XI. 14.) Kt. határozat, 221/2018. (VI. 28.) Kt. határozat, 194/2021. (XI. 30) Kt. határozat, 322/2021. (XII. 14.) Kt. határozat és a 324/2021. (XII. 14.) Kt. határozat.

Jelen határozat és az azok mellékleteit képező településszerkezeti tervlap és településszerkezeti tervi leírás 2022. július 30. napján lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat 1. melléklete

PÉCEL VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
RÉSZLETSZABÁLYZAT

2022

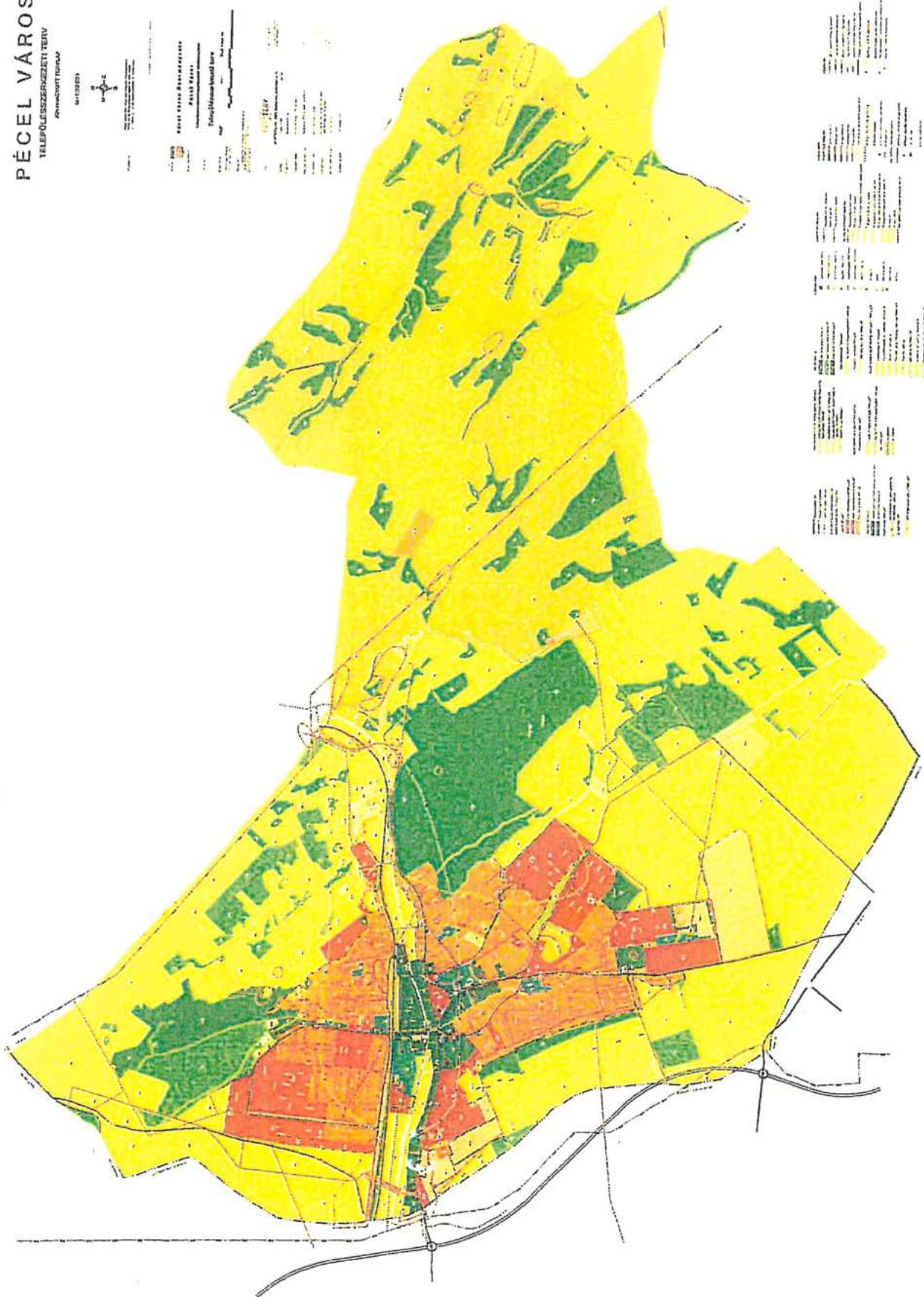


ÁLLÁSOK

Állás	Leírás
1	Állás
2	Állás
3	Állás
4	Állás
5	Állás
6	Állás
7	Állás
8	Állás
9	Állás
10	Állás
11	Állás
12	Állás
13	Állás
14	Állás
15	Állás
16	Állás
17	Állás
18	Állás
19	Állás
20	Állás
21	Állás
22	Állás
23	Állás
24	Állás
25	Állás
26	Állás
27	Állás
28	Állás
29	Állás
30	Állás
31	Állás
32	Állás
33	Állás
34	Állás
35	Állás
36	Állás
37	Állás
38	Állás
39	Állás
40	Állás
41	Állás
42	Állás
43	Állás
44	Állás
45	Állás
46	Állás
47	Állás
48	Állás
49	Állás
50	Állás

ÁLLÁSOK

Állás	Leírás
1	Állás
2	Állás
3	Állás
4	Állás
5	Állás
6	Állás
7	Állás
8	Állás
9	Állás
10	Állás
11	Állás
12	Állás
13	Állás
14	Állás
15	Állás
16	Állás
17	Állás
18	Állás
19	Állás
20	Állás
21	Állás
22	Állás
23	Állás
24	Állás
25	Állás
26	Állás
27	Állás
28	Állás
29	Állás
30	Állás
31	Állás
32	Állás
33	Állás
34	Állás
35	Állás
36	Állás
37	Állás
38	Állás
39	Állás
40	Állás
41	Állás
42	Állás
43	Állás
44	Állás
45	Állás
46	Állás
47	Állás
48	Állás
49	Állás
50	Állás



...../2022. (.....) határozat 2. melléklete

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

A TSZT jelen felülvizsgálata a település –TSZT módosítási határozat 1.), 2.) és 3) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű 2. számú termellékletén ábrázoltak szerint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4 melléklete alapján készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.
A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Üdülő területek
 - e) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Falusias lakóterület	Lf	0,5
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Intézményi vegyes terület	Vi	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,8
Hétfélgiházaz üdülőterület	Üh	0,5
Különleges terület-egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü	1,9
Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület	Kmű	0,3
Különleges terület -rekreációs területe	Kre	0,3
Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt	0,2

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Intézményi vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - Zöldterületek, (Zkp, Zkk)
 - Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
 - Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
 - Vízgazdálkodási területek (V)
 - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T-temető, Kb-hull-hulladéklerakó, Kb-hon-honvédelmi, Kb-tt-különleges tájképi jelentőségű tanyás, Kb-km közmű terület, Kb-re rekreációs terület, Kb-szt szennyvíztisztító, Kb-REü egészségügyi rekreációs terület).

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén jellemzően a teljes családiházias beépítési forma felel meg, ezért a település jelentős része falusias lakó terület, kisebb része kisvárosias és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba kerül. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás teljesen vagy részlegesen kiépült.

A városban szórványosan, elsődlegesen a belterületek peremterületein jelen vannak a lakóterület fejlesztésre már kijelölt területek. Továbbá beépítés alatt álló és tömbfeltárássra alkalmas lakóterületek is rendelkezésre állnak, mely területek jelentős lakóterületi tartalékot biztosít. (kb.330 db.)

önkormányzati szándék:

- megfelelő infrastrukturális ellátás
- kellemes, élhető lakókörnyezet
- lakóterületek mértéktelen bővülése nem támogatandó
- A város népességnövekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területek részén a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Lakóterületi kijelölésre irányuló módosítások:

- A felülvizsgálat során nem jelöl ki a város új lakóterületet, azonban néhány a szabályozási tervrel való összhang és a mérsékelt lakóterületi intenzitás érdekében az alábbi módosításokkal él:
 - A 2/a-b terület (*Danjanich utca melletti terület 3969/1, 3968 hrsz*): Zkp (közpark) és Vt településközpont vegyes terület ~0,4 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 3/ab terület (*Danjanich utca melletti melletti terület 3978, 3979, 4081/1 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,44 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 3/ad terület (*Látóhegy utca melletti melletti terület 3910/1-4 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,31 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 4 terület (*Tompa utca mentén 1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület ~0,127 ha → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - Az 5 terület (*Pécel 3655 hrsz. a Huba utca melletti terület*): Zkp (közpark) terület ~0,0699 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba marad.
 - A 9/c terület: Topolyos terület Vt településközpont vegyes terület (4 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A 13/f terület (*Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső 2084,2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095,2098, 2099 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~1,59 ha Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A25/a terület (*A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 238/1-2, 240, 234, 235 telekrészek*) területének övezeti pontosítása: Vt településközpont vegyes terület ~0,72 ha Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A 43. terület: A Temető utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 390 hrsz-ú önk. tulajdonú beépítetlen terület ~924 m² telekosztás után egyik telekrész közút besorolású beépítetlen terület marad, másik terület rész Lf övezetbe kerül.

- A 45. terület: A Kossuth Lajos utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 2308, 2309 hrsz-ú önk. tulajdonú terület Lke kervárosias lakó területfelhasználásból és övezetből Lf övezetbe kerül.
- A 47. terület: Kazinczi utca-(2428 hrsz) területe kialakult állapotnak megfelelően Vt településközpont vegyes terület (0,0331 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/a. terület: Maglódi utca mentén -(383/2, 388/5 hrsz) terület a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,58 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/b. terület: Maglódi utca mentén -(383/5, 383/3, 387/5 hrsz) területe a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,9 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 51. terület: Bajcsy. Zs. u. mentén Intenzív beépíthetőségű Vt településközpont vegyes terület laza beépítésű lakóterületbe sorolása -(2550/23 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,4ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 52. terület: Iskola utca körüli lakóépületekkel beépült terület (330-343 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,2ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 53 terület: Városközpont Asztalos utca körüli tömbök Vt településközpont vegyes területből (3,25 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 54/c terület: Városközpont Ráday tér társasházas telektömb (11 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (0,51 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 58. terület: Pesti út déli szakasz a budapesti közigazgatási határtól a Völgy utcáig Vt településközpont vegyes területből (7,99 ha) → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 59. terület: Kör utca mentén megépült társasház területének (1331 hrsz) módosítása Vt településközpont vegyes területből (0,2157 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

1.1.2. b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi)

A városközpont területe településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába lett besorolva, de ugyanilyen besorolást kapott a város más területrészein található egyes intézmények területe is.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek befogadására alkalmas. Vagyis minden olyan funkció, mely a város működéséhez szükséges intézmény, kereskedelmi, kulturális, oktatási és egyéb közcélú funkció elhelyezésére alkalmas.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei újra gondolandók. A városközpont funkcionális kínálatának fejlesztése alapvető igény. Ezalatt értendő, mind a funkcióváltás, mind a szolgáltató, vendéglátó funkciók vonzása, a kihasználatlan ingatlanok funkcióval való megtöltése.

A Településszerkezeti felülvizsgálat során a fentiekben említett területe karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes és tervezett (Vi jelű) intézményi kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges lehet, amennyiben az intézmények, szolgáltató létesítmények saját telkükön belül a szükséges bővítést nem tudják megoldani.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új vegyes funkciók bővítésének, létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat számára.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről a megalapozó vizsgálat szerint összességében elmondható, hogy Pécelen az alapfokú intézmények száma magas, az igényeket kielégíti. Óvoda és bölcsőde is kellő férőhellyel szerepel a listában. Azonban a humán infrastruktúra minőségfejlesztése és kapacitásbővítése nem alkalmazkodik rugalmasan a változó lakossági igényekhez. A meglévő és újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztési területek benépesülése esetén további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé. Ma a demográfiai adatok az intenzívebb növekedés irányába mozdulnak el (közel három évtizedben Pécel lakónépesség száma 48,7%-kal növekedett). A vegyes funkciók fejlesztése ma inkább a lakónépességet kiszolgáló szolgáltatások bővítése és gazdasági potenciál növelése érdekében szükséges.

A tervmódosítás keretében új településközpont területet jelöl ki a településszerkezeti és szabályozási terv.

Vegyes célú módosítások:

- A 10 terület (*Városközpont területrész*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- A 11 terület (*egyes jellemzően önkormányzati tulajdonú intézményi területek*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- 19 terület (*A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben 2297/1-2, 2298/2-4, 2299-2303 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület~1,015 ha Vi (intézményi vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 25/b terület (*Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 236, 237 telekrész*) területének: Lf (falusias lakó) terület~0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 44. terület: A Maglódi út mentén Zkp (közpark) terület~0,0725 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (506/4, hrsz.)
- 49/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,26 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/1 hrsz.)
- 49/c. terület: A Ktf (termálfürdő) terület~1,15 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/2, 4884/3 hrsz.)
- 49/d. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,75 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/7 hrsz.)
- 54/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,1117 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (10 hrsz.)

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gíp)

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegéhez igazodóan a településszerkezeti tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolást kaptak.

Az utóbbi néhány évben a tervelőzményben kijelölt gazdasági célú területeken fejlesztés jelentősebb mértékben tapasztalható, a vállalkozások szám az elmúlt Pécelen a regisztrált vállalkozások száma az utóbbi években növekedést mutat. A növekedés éves átlagos üteme 2,2%, a teljes 5 évet vizsgálva 11,2%. a további telephelybővítés és gazdasági területek biztosítása rövid és középtávon szükséges a már kialakult területen belül és azokat bővítve is.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a meglévő már kijelölt fejlesztési területek hasznosítása, bővítése is cél.

(A település távlati célja a helyi munkalehetőségek és az adóbevételek növelése érdekében általános gazdasági terület kijelölése indokolt mikrovállalkozások és szabad szellemi foglalkozásúak számára iroda és üzlethelyiségek kialakítása, új gazdaságfejlesztésre szánt területek kijelölése, vállalkozási zóna létrehozása, infrastrukturális és szervezeti fejlesztés).

Pécel táji környezete jellegéből fakadóan csak olyan gazdasági tevékenység, és csak oly mértékben folytatható ill. telepíthető a gazdasági területeken, amely a lakó- és a természeti, táji környezetet, a településképet semmilyen mértékben nem zavarja, nem szennyezi és nem károsítja.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett terület

- A 7/a terület (Csalogány utca mentén): Kb-T (különleges temető) területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület (0,16 ha) → Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (940/1 és 940/2 hrsz)
- A 13/cc terület (Kopasz-hegy 4084 és 4085 hrsz): Lk (kisvárosias lakó) terület 1,77 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cd terület (Kopasz-hegy 4085/194 hrsz): Ek (közjóléti erdő) terület 0,4061 ha → Lke kertvárosias lakó, Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cf terület (Kopasz-hegy 4085/14 hrsz): Zkk közkert terület 0,3732 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 57 terület Pesti út Határ út menti terület (1473/3, 1473/4, 1485/8, 3206/6-9): Vt településközpont vegyes terület 2,23 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek jelenleg gazdasági területfelhasználású terület tervezett más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi, sem földvédelmi értékeket.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe tartoznak.

- Különleges terület -egészségügyi terület: Keü
- Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület: Kmü
- Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület: Ktt
- Különleges terület - rekreációs terület -Kre

Különleges funkciójú fejlesztésre tervezett terület kijelölése:

- 15/a terület: Az Újtelep út menti 0315/13 hrsz-ú Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület Kre jelű különleges rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 23 terület (Isaszegi út mentén 0295/53 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~01683 ha Ktt (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3. a. Közlekedési és közműterületek (KÖt, KÖk, Kb-km)

Közlekedési és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló területek Pécelen az országos és a helyi közút, a vasút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményei.

Beépítésre nem szánt közlekedési területek

A terv felülvizsgálata során eredeti funkciójába visszasorolt közlekedési terület:

- A 18 terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,2539 ha → KÖk (közlekedési terület-vasútterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2670 hrsz.)

(Az Erzsébet sétány a 80 sz. vasútvonal északi oldalán fekvő területek gyűjtőútja. A kelet felől csatlakozó Újtelep utca biztosítja az észak-keleti külterületek közötti megközelítését. Az útszakasz vasúti területen halad, a kezelés szempontjából szükséges közúti övezetbe sorolása. Az Újtelep utca déli oldalán a vasúti terület visszakerül Lf falusias lakóterületből közlekedési területbe.)

1.1.3. b. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

A település zöldterületi szempontból gyengén ellátott. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetbe kerültek besorolásra. Közpark, illetve közkertként is hasznosított zöldterületei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete: A belterületen közterületen további kisebb kiterjedésű zöldfelületek és közkert célra kijelölt zöldterületek találhatóak, melyek zöldterületbe sorolása a korábbi tervmódosítások során már megtörtént.

A terv felülvizsgálata során új tervezett zöldterületek:

- Az 1 terület (0346/26 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,656 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- A 3/b terület (0123/3 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,2335 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- 49/a terület (4084/1, 3989/132 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,33 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül
- 54/a terület (12 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,0244 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül

1.1.3. c. Erdőterületek (E)

A település a megyei és az országos átlagnál kevesebb erdőterülettel rendelkezik (18%). Az erdőterület főként erdőterületek a belterülettől keletre és északra, a dombsági területeken találhatóak. Jellemző a védelmi rendeltetés, de emellett gazdasági rendeltetésű erdők is előfordulnak. Az erdőterületek egy jelentős része országos ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt áll.

A terv módosítása során új erdőterületek a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán sem kerültek kijelölésre.

A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

1.1.3. d. Mezőgazdasági területek (M)

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 65%-át teszik ki a szántó művelésű területek. A mezőgazdasági területeken

belül jelentős a gyep (rét, legelő) és nádas területek aránya (34%). A térségben kialakulóban vannak az agroturizmus különböző formái, ezért a mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agroturizmus és a tanyás gazdálkodási formák létesítéséhez szükséges feltételek biztosítása.

A tervi felülvizsgálattal nő az mezőgazdasági területek nagysága:

- A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

Mezőgazdasági övezetbe történő visszalépések:

- 3/aa terület: Pécel 0365/193 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szabályozási tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Má mezőgazdasági területbe sorolása a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően. A módosítás hibajavításként kezelendő.
- 6. terület: Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglódi utca melletti terület településszerkezeti (Zkp) és szabályozási tervi szintű módosítása Kbt beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbt területből Má mezőgazdasági terület céljára. A módosítás oka a magántulajdonú területet az Önkormányzat nem kívánja közcélra kisajátítani.
- A 61 terület: A Maros utca menti kijelölt beépítetlen Falusias lakóterület és művelés alatt álló terület visszaminősítése Má mezőgazdasági terület javára. (067/25, 067/39 hrsz. 0,97 ha)

1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) területek

A település vízgazdálkodási területei:

- a felszíni vízfolyások - Rákos-patak, Csunya-árok, valamint a patakokat kísérő mélyfekvésű ártéri rét területek, parti sávok.
- a közcélú nyílt csatornák és parti sávjaik
- tavak – Csunya-árok felduzzasztásával kialakított Csunya-tó, tőzgebányagödrökben kialakított Péceli horgásztavak

A vízgazdálkodási területekhez a kisvízfolyások, patakok medre és parti sávja, árkok és árterei tartoznak.

A nemzeti park, a Natura2000 területén átfolyó, az ökológiai hálózat területét érintő kisvízfolyások természetközeli mederállapota fenntartandó. Területük változása a tervben nem javasolt, a jelenlegi vízmedrek fenntartása szükséges.

A terv módosítása során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások:

- Az árok területek vízgazdálkodási területbe kerülnek.

1.1.3.f Természetközeli területek

Meglévő természetközeli besorolású terület nincs a településen. Új természetközeli terület kijelölése jelen felülvizsgálat keretében nem történik.

1.1.3.g. Beépítésre nem szánt különleges területek

A jelen felülvizsgálat során tervezett beépítésre nem szánt különleges területek:

- A 15 terület (Királyvölgy): Ktt (beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás) terület ~14,78 ha → Kb-tt (beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/a terület: (Rákos patak mentén Szennyvízátemelő feltüntetése a 0377/156 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület-0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/b terület: (Rákos patak mentén Vízmű feltüntetése a 0295/29-32 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület-0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 17/a-0 terület: A település közigazgatási területén a beépítésre szánt különleges közmű területek: Má (általános mezőgazdasági) terület-1,72 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 46. terület: Rákos patak mentén Zöld -Tócsa horgásztó és szabadidőpark feltüntetése a 0295/64,0295/90, 0295/92, 0295/94 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület-0,995 ha Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Tájrendezési feladat a meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezés.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület ökológiai folyosó és puffertérület alövezetekbe kerültek besorolásra. Országos jelentőségű védett természeti terület a Gödöllői Tájvédelmi Körzet, valamint „ex-lege” védett lápok (Rákos-patak mente) és földvár (Várhegy).

A településszerkezeti terv módosítása új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

1.3. A zöldfelületi rendszer

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek elszórtan, néhány nagyobb és több kisebb foltokban helyezkedik el a település külterületén. A rét, legelő területek a dombvidéki, jellemzően védett területeken találhatók. A település közparkként is hasznosított területei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Keló játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Pécel Város területén 19 db műemlék található. A műemléki lista felsorolása a megalapozó vizsgálatban és a helyi építési szabályzat 2. függelékében megtalálható, melyre vonatkozó szabályokat a kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény állapít meg.

A település a 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján megalkotta településképi rendeletét, melyet a 31/2017. (XII. 20.) rendelettel fogadott el. A településképi rendelet része a helyi védelemben részesült területek, illetve épületek, építmények meghatározása.

Pécel helyi védelemben részesült területek és épületek listája a településképi rendelet 1. mellékletében kerül meghatározásra és a vonatkozó szabályok szintén e rendelet szabályai szerint betartandók.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a településképi rendelet mellett a HÉSZ-ben is szerepelnek az értékvédelmet elősegítő előírások.

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

Országos közutak

M0 autótút: A 2x2 sávós autótút 2x3 sávra bővítését tartalmazzák a távlati közlekedés fejlesztési tervek.

31 sz főút: Pécel hatályos TSZT-hez képest az út távlati, belterületet elkerülő nyomvonala az OTRT és BATRT szerint módosult. Pécel déli külterületét nem érinti, a település keleti, Süllyáppal közös határán halad.

3102 jelű Budapest-Isaszeg-Zsámbok ök. út nyomvonala nem változik.

3103 jelű Budapest-Isaszeg-Gödöllő ök. út nyomvonala Pécel keleti külterületén a MÁV Budapest- Hatvan vasútvonala feletti felüljáró építésével módosul.

31102. jelű bekötő út nyomvonala és szabályozása nem változik.

31303 jelű vasútállomáshoz vezető út, az épülő P+R parkoló megközelítését biztosítja.

A hatályos TSZT-ben szereplő M0 menti ún. Agglomerációs útvonalat a BATRT nem tartalmazza, a települési TSZT ennek megfelelően módosul.

Települési utak

A meglévő gyűjtőutak nem változnak.

Pécel külső közúti kapcsolatainak fejlesztési lehetőségei:

Vasúton túli terület (Északi városrész):

- a Rákóczi utca-vasút feletti felüljáró csomóponttól új települési külterületi közúti kapcsolat kiépítése a 3102jelű összekötő útig
- a Reményik Sándor utca nyugati meghosszabbítása a tervezett külterületi útig
- a Rákóczi utca nyugati meghosszabbításában, a Bp. XVII. kerületi Rétvége utca kiépítése a Tarcsai útig

Déli városrész:

- a Búzavirág utca kiépítése az M0 alatti átvezetésig (ettől nyugatra a Bp. XVII. kerületi fejlesztési terület úthálózatának megvalósításától függ a kapcsolat)
- a Tőhötöm utcától a Fáy tanyáig vezető földút kiépítése a meglévő, 31 sz. főúttól burkolt bekötő útig

Országos közutak külterületi szakaszain az út tengelyétől mért védőtávolságok, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges:

- M0 autótút 100-100 m
- 31 sz. főút 100-100 m
- összekötő és bekötő utak 50-50 m

Főutak védőtávolságán belül kerítés 30-30 méterre, beépítés 50-50 méterre, összekötő és bekötő utak védőtávolságán belül kerítés 20-20 méterre, beépítés 30-30 méterre létesíthető.

Az utak tervezési osztályba sorolása:

Az országos úthálózat tervezési kategóriák szerinti besorolása:

Az utak tervezési osztályba sorolása:

- M0 autótút K.I.A
- 31.sz főút K.IV.A
- 3102 jelű út K.V.B.
- 3103.jelű út. K.V.B és B.V.c.B.
- 31102 jelű út K.V.B. és B.V.c.B.
- 31303 jelű út B.V.c.C.
- Települési utak
- Belterületi gyűjtőutak B.V.c.C.
- Kiszolgáló utak B.VI.d.D.
- Külterületi utak K.VI.
- Kerékpárutak K.VII. és B.VII.
- Gyalogutak B.VIII.

1.5.2. Közösségi közlekedés

Kötőpályás közlekedés:

A 80 sz. vasútvonal Budapest- Hatvan szakaszának rekonstrukciója folyamatban van. Ennek keretében Pécel vasútállomás és a csatlakozó pálya infrastruktúrája átépül. A rekonstrukció a Pécel- Budapest kapcsolat szolgáltatási színvonalát jelentősen javítja.

Autóbusz közlekedés

A település autóbusz vonal hálózati kapcsolatai nem változnak.

1.5.3. Kerékpáros és gyalogos hálózat

Pécelen halad át az OTRT szerinti 10 sz. Közép-Európa Vizei kerékpárút vonal (14-es jelű EuroVelo) Budapest-Gödöllő- Hatvan szakasza a Rákos patak mentén kijelölt nyomvonalon.

1.5.4. Parkolás

Közcélú P+R parkolók építése a vasútállomás környezetében várható.

A településen új beépítés esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

1.6. A közműellátás

Pécel a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátásra Pécel területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás és vezetékes vízellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a szennyvízhálózatra csatlakozó lakások aránya is meghaladja már a 9%-ot. Pécel lakásainak 93%-a csatlakozik a települési földgázellátó hálózathoz, valamint több lakásban a hőigényt is villamos energiával biztosítják, így a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya is szinte teljes körűnek tekinthető.

Pécelen a kertés házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti vegyes területeken is valójában kertés házak állnak. Ebből következően a lakossűrűség meglehetősen alacsony még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas.

Jelenleg sokan ingáznak Pécelről főleg Budapestre. A lakosság helyben tartásához a település élhetővé-lakhatóvá tételén felül helyben munkahelyet is kell biztosítani, valamint az intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel is eredmények érhetőek el.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak jogszabályi változás miatt kerülnek a területek új övezetbe.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keltekendő szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
<i>Fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény</i>	350	330	5500	750

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keltekendő szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
<i>Pécel területén a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény</i>	100	130	1500	300

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítik.

VÍZELLÁTÁS

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, egyedül a Rákos-patak partjához tervezett gazdasági terület ellátásához kell jelentős mértékben új vízvezeték nyomvonalat létesíteni, valamint a Petőfi utca melletti tömbbelső vízellátása problémás annyiból, hogy jelenleg magánvezeték/bekötővezeték látja el a tömbbelsőt.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételre és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécel a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, valamint a 9/2019 VI.14. MvM rendelet alapján vízminőség védelmi terület is érinti, így a szennyvíz közcsontról elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata. A 9/2019 5.§ (2) bekezdés előírja, hogy a vízminőség védelmi területre vonatkozóan a településrendezési eszközökben egyedi szabályozással kell biztosítani a felszín alatti vizek vízminőség védelmét, amit teljes biztonsággal csak a közcsontról szennyvízelvezetés tud biztosítani. Ezért beépítésre szánt területfelhasználású funkcióváltás csak a teljes közműellátással oldható meg. Beépítésre nem szánt terület-hasznosítás esetén, ha keletkezik szennyvíz azt elsődlegesen közcsontra hálózatba kell vezetni, közműpótlás csak akkor lehetséges, ha közcsontra csatlakozás 200 m-nél nagyobb távolságban lenne elérhető. Közműpótlóként pedig csak a szigorúan vízzáróan kivitelezett helyi szennyvíztároló alkalmazása javasolható.

Pécelen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a település nyugati részén, a Rákos-patak 22+105 fkm szelvényénél üzemelő szennyvíztisztító telepen kerülnek kezelésre. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a gyáli központú DPMV Zrt Központi Üzemigazgatóságához tartozó Péceli Üzemegysége végzi.

Pécel szennyvíztisztító telepének korszerűsítése és kapacitásbővítése 2013-14 folyamán megtörtént, így a jelenlegi napi 2000 m³-es tisztítási kapacitása várhatóan elég lesz a fejlesztés hatására jelentkező többletszennyvíz megtisztítására is.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel.

Az Újtelep utca mentén elhelyezkedő lakott telkek vízellátása megoldott, de szennyvízelvezetéssel nem rendelkeznek. Bár beépítésre nem szánt telkek, de a feltételezhető talajszennyezés megszüntetése érdekében ezeknek a telkeknek a csatornázása fontos lenne.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Rákos-patak.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer, illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan

növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportároló létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezeten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy az vízvisszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útpítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

ENERGIAELLÁTÁS

Pécel energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolabban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Pécel villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhalózat üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Elosztóhálózati Kft. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisai a Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomás. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a MAVIR Zrt által üzemeltetett, oszlopokra fektetett kétrendszerű, Albertirsa-Göd I.-II. 400 kV-os, illetve a Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezetékek, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybevételevel, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételevel kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szereltn került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsgény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távolilag is középnomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítására továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközép-nyomású vezetékről célszerű megoldani.

A település közigazgatási területén üzemel az FGSZ Zrt. DN 800-as nagynyomású szlovák-magyar földgázszállító vezetéke, az FGSZ Zrt. Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezetéke, a MOL Nyrt. Barátság I. DN 450-es és Barátság II. DN 600-as kőolaj vezetéke, valamint a MOL Nyrt. Tiszaújváros – Százhalombatta DN 200-as termékvezetéke, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiaigazgatási szinten is érintően távolilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 feletti, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása. A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Pécel vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a térség vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a Pécel a 28-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezését, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

1.7. A Környezetvédelem

A település területét érintően a vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő önálló felszíni víztestek részeként, az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Rákos-patak, Sári-patak és Alsó-Tápió, .

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pécel az „érzékeny” területi kategóriába tartozik.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete, valamint az Országos Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (OVGT2) 2-2. számú "Tápanyag- és nitrátérzékeny területek" térképmelléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra. A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A település levegőminőség állapotában meghatározó a közlekedési eredetű légszennyezés terhelés. Belterületen halad át a 3103 (Isaszegi és Pesti út) és 31102-es jelű (Maglódi) út, aminek átmenő forgalma a szomszédos lakott területrészek számottevő légszennyezés és portterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A település belterületén az átmenő közúti forgalom, valamint a belső forgalom a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészek számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátási telephely, szórakozóhely nem működik.

A település belterületén a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- M0 autópálya, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m, 250-250 m
- a meglévő és tervezett főutak és országos fő és mellékutak külterületi szakaszai mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény nem helyezhető el.
- vasút (Budapest- Hatvan vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- a Barátság kőolajvezetékek védősávja (10-10 m)
- nagy-középnomású földgázvezeték és Barátság kőolajvezeték közös védősávja (65 m)
- 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték védősávja (14-14 m)
- 220 kV vezeték védőtávolsága 18-18 m
- Honvédelmi célokat szolgáló adótorony (1000 m), és a nagytarcsai honvédelmi célú anyagraktára (1000 m).

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- a szennyvíztisztító 300 méteres védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett funkciók, tevékenységek és létesítmények nem valósíthatók meg (pl. élelmiszer vagy gyógyszer -előállítás, -raktározás, -csomagolás).
- közép- és nagyfeszültségű légvezetékek és transzformátor állomások, valamint mikrohullámú állomások közvetlen környezetében, meghatározott közegészségügyi biztonsági övezeten belül sugárzási ártalmakra érzékeny területfelhasználás nem alakítható ki, ilyen építmény, készülék nem helyezhető el;
- temető telkén belül a hagyományos (koporsós) földbetemetést korlátozó védősáv tartandó fenn;

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
- országos jelentőségű természetvédelmi területként „ex-lege védett” lápok (Rákos-patak mente) és földvár (Várhegy)
- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület és ökológiai folyosó, puffertérület alövezetek: OTrT)
- a tájképvédelmi övezet területe (OTrT)
- országos jelentőségű védett és fokozottan védett terület
- Gödöllői Tájvédelmi Körzet

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- országos védelem alatt álló műemlékek és műemléki környezet

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part éleitől 3-3 m szélességű sáv szabadon kell hagyni

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Pécel Város Önkormányzata, a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. A változtatási tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

Építési tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra építési tilalmat jegyezhet be a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása érdekében. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az építési tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
	sorszám	Helyrajzi szám/ hrsz.	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2./a	3969/1 hrsz.	0,083 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	5.	3655 hrsz.	0,0699 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	7/a.	940/1 és 940/2 hrsz	0,16 ha	Kbt temető terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület
	23.	0295/53	0,1683 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület
	13/cd.	4085/194	0,4061 ha	Ek közjóléti erdőterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	13/cf.	4085/14	0,3732 ha	Zkp közpark terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	43.	390	0,0984 ha	KÖu közút terület	Lf falusias lakóterület
	44.	506/4	0,0725 ha	Zkk közkert terület	Vt településközpont vegyes terület
1. Összesen:					
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/b	3969/1, 3968 hrsz.	0,317 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
	3/ab	3978 3979 4081/1	0,4461 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	3/ad	3910/1-4	3137 m ²	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	4..	1057-1060 hrsz 1071/6 hrsz	0,127 ha	Lf falusias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület
	9/a	0376/5 hrsz	7,68 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	9/c		4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
	10	1224/, 1221/3, 1222, 1223 hrsz	0,87 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/a	1274 és 1266 hrsz	0,0325 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/b	1234 hrsz	0,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/c	3, 9 hrsz	4,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/d	762/1 hrsz	2,8 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/e	1013 hrsz	0,1638 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület

Pácel Településszerkezeti terv leírása

			terület	
11/f	2294/5 hrsz	1,09 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/g	2294/7 hrsz	0,62 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/h	2526/6 hrsz	0,7 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
13/ca	4084 hrsz	2,34 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
13/cc	4084, 4085	1,77 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
13/f	2084, 2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095, 2098, 2099	1,59 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
15/a	0315/13	695 m ²	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kre különleges rekreációs terület
19	2297/1-2, 2298/2-4 2299-2303	1,015 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézmény terület
25/a	238/1-2 240, 234, 235 telekrészek	0,72 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
25/b	236, 237 telekrész	0,61 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézményi vegyes terület
45.	2308, 2309	4447 m ²	Lk kisvárosias lakóterület	Lf falusias lakóterület
47	2428	331 m ²	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/a	383/2 388/5	0,58 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/b	383/5, 383/3, 387/5	0,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
49/b	4084/1	0,26	Vt településközpont vegyes terület	Vi-2 intézményi vegyes terület
49/c	4084/2, 4084/3 hrsz	1,15 ha	Ktf különleges termálfürdő terület	Vi intézményi vegyes terület
49/d	4084/7	0,75 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi-4 intézményi vegyes terület
51	2550/23	1,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
52	330-343	1,2 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
53		3,25 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
54/b	10	1117 m ²	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
54/c	11	0,51 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
57	1473/3, 1473/4 1485/8, 3206/6-9	2,31 ha	Vt településközpont vegyes terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató terület
58		7,99 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
59	1331	2157 m ²	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület

Pécel Településszerkezeti terv leírása

2. Összesen:					
	3/ac	4080 4081/2	204 m2	Vt településközpont vegyes terület	KÖu közlekedési terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	15.		14,78 ha	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kbtt-1 beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet
	17./a-o	3898 3255, 3455, 3454 2353/19, 2289 0372/4, 1712 1706/1, 1612/4 1328, 59 3154, 3155 3551, 4084/53 763	1,72 ha	Kkm különleges közmű terület	Kb-km különleges közmű terület
	18.	2670	0,2539 ha	Lf falusias lakóterület	KÖk közlekedési terület
	13/ce	4084	0,7 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Ek közjóléti erdőterület
	49/a	4084/1,3989/132	0,33 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	54/a	12	244 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	61.	067/25, 067/39	0,97 ha	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület
3. Összesen:					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület- felhasználás változások	1.	0346/26 hrsz	0,656 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	3/b	0123/3	0,2335 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	6.	012/16-, 014, 024	4,04 ha	Zkp közpark	Má mezőgazdasági terület
	16/a	0377/156	0,1053 ha	Má mezőgazdasági terület	Kbkm különleges közmű terület
	16/b	0295/29-32	0,1076 ha	Má mezőgazdasági terület	Kb-km különleges közmű terület
	29/a*		92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület
	29/b*		131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.
	46.	0295/64, 0295/90, 0295/92, 0295/94	0,9240 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Kb-re különleges rekreációs terület
4. Összesen:					
*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/					

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2014 évi TSZT területfelhasználás (ha)	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)
Kisvárosi lakóterület (Lk)	32,75	38,73
Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79
Falusias lakóterület (Lf)	284,44	283,96
Településközpont terület (Vt)	97,69	51,75
Intézményterület (Vi)	---	25,38
Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	2,56	2,56
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	1,72
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	6,85
Különleges beépítésre szánt területek (Kkm)	1,73	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktf)	1,15	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	16,07	1,46
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	---	0,0695
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	20,57	16,79
Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	193,5
Közjóléti erdőterület (Ek)	71,25	71,92
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88
Vízgazdálkodási területek (V)	23,59	23,19
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,54	10,38
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	8,0
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	1,35
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	29,25
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	---	14,78
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	---	1,94
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	---	0,9240
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	---	2,94
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	72,26	74,57
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	15,10	16,29
ÖSSZESEN:	4360,44 ~4362,08	4361,89 ~4362,08

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> alapján történt javítása/

4, A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4,1, A BATrT Szerkezeti terv és a Pécel Trt felülvizsgálat területi mérlege:

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései alapján.

A termőmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang 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 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 területek,- mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség, és a mezőgazdasági térség területén kerülnek kijelölésre.

Települési térség-igazolás	hektár
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 (2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet)	1016,15ha
MATrT Települési térség növekménye fejezet 40. § (1) bekezdése alapján : A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. 1016,15 ha X 0,02 A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban	20,32 ha

foglalt rendelkezések előírásait.	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683—1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti szám adatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik. A 1019-március 15- és 2022 április között új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Az 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § alapján: „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: * a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület. (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”	
A módosítási szándékok a Trk. 12.§ (1) a), b), bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, és az infrastruktúra ellátás is biztosított. A Trk. 12.§ (2) értelmében a fejlesztési terület a helyhez kötöttség érvényes, mivel már kialakult és a fejlesztői tulajdonban álló területeken kerül sor a fejlesztésre. A saját tulajdonon kívüli területfejlesztések túl nagy költséget jelentene a fejlesztők részére. A Trk. 12.§ (3) bekezdése igazolása: <i>A teljes jogszabályi hivatkozást az alábbiakban pontosítjuk:</i> „(3) * Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. <u>Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</u> ” - A 13/cd, 13/cf összesen 0,77 ha nagyságú új gazdasági területek telekhatárosan szomszédos új 13/ce jelű mintegy 0,7 ha os Ek jelű közjóléti erdőterületet jelöl ki a terv. A Ttrtv 12.(3) bek. előírásainak megfelel a módosítási szándék. - A településszerkezeti és szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében szükséges módosítások az 5.számú terület - Tervezett közlekedési terület megszüntetése 2/a, 43 számú terület - A 7/a és a 44 számú módosítás hibajavítás, már beépült terület kialakult funkcióhoz történő igazítása történik. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területre jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik. <i>Az alábbi területek övezetváltásával egyidejűleg a területen belül vagy ahhoz közvetlenül, (telekhatárosan) kapcsolódóan zöldterület kijelölésére nincs lehetőség. A módosítások</i>	

<p><i>egyenként néhány 100 m²-es területet tesznek ki, melynek 5%-os mértéke, olyan kicsik, hogy ilyen területnagyságban nem indokolt, egyrészt mert a véderdőfunkciót, vagy közpark funkciót nem tudná ellátni, másrészt a kezelés és fenntartás gazdaságtalan lenne és az ökológiai rendszerbe sem illeszthető.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - A 2/a terület (Damjanich utca melletti terület): A hatályos magasabbrendű jogszabályok értelmében a szabályozási terven közlekedési területként nyilvántartott területeket abban az esetben kell a településszerkezeti terven közlekedési területként ábrázolni, ha minimum gyűjtőtűt szerepet tölt be. Mivel ez a terület tervezett lakóút, továbbá lakó és településközpont vegyes területek között fekszik, ezért javasolt az előbbi területek valamelyikébe sorolni a településszerkezeti terven. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya okán alkalmatlan. - Az 5 terület: A Huba utca melletti már családi házzal beépült terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Lke kertvárosias lakóterület céljára a hatályos szabályozási tervvel összhangban. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya és beépítettsége okán alkalmatlan. - 43. terület: A Temető utca mentén az övezeti módosítás célja a közlekedési területként hosszú távon sem kialakítandó beépítetlen önkormányzati terület lakótelekként történő értékesítése. Tehát a terület a valós kialakult állapotnak megfelelően Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül. Szabályozási terv közlekedési övezetbe sorolta területüket, melyek közlekedési célú kialakítása nem várható. - A 7/a terület Pécel 940/1 és 940/2 hrsz. területre vonatkozóan a Csalogány utca mentén: területfelhasználás és övezetváltás javasolt a kialakult állapotnak megfelelően Kbt temető területből Gksz gazdasági terület kialakítása céljából. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel. A módosítás hibajavításnak minősül. - 44. terület: A Maglódi út mentén jelenlegi közpark területen CBA üzlet épülete áll. A valós területfelhasználás figyelembevételével a telek (Vt) településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül a jelenlegi beépítés figyelembevételével. A módosítás hibajavításnak minősül. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területrésze jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik. 	
<p>Az 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdése alapján: „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.” 	
<p>Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. (A települési térség területén kívül 1 db különleges területet jelöl ki a terv.) A települési térség területén és a települési térségen kívül eső kijelölt új beépítésre szánt területek megfelelnek a 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdésének.</p>	
<p>A Trk. 38. § (2) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”</p>	
<p>Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik, így a tervezett módosítások megfelelnek az előírásnak.</p>	
<p>A Trk. 38. § (4) bekezdése alapján: „Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”</p>	
<p>Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. Trk. 38. § (4) bekezdésének megfelel a terv.</p>	

A Trk. 39. § (1) bekezdése alapján:
 39. § (1) bekezdése alapján „Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területeként és erdőterületeként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”
 Trtv. 39. § (1) bek. igazolása:
 A 13/cd területen 0,41ha Ek közjóléti erdőterület átsorolásával egyidejűleg a 13/cc területen,- ami telekhatárosan szomszédos a 13/cd területtel- 0,7 ha Ek jelű erdőterületet jelöl ki a terv. A erdőterületeként kijelölt övezetek nagysága tehát nem csökken, így a tervezett 13/cd módosítás megfelel a Trtv. 39. § (1) bekezdés előírásának.

Megjegyezzük, hogy a jelen felülvizsgálat keretében a Pécel TSZT és SZT erdőterületek lehatárolásai összhangba kerülnek a Trtv. erdő övezeti lehatárolásaival. Megállapítható, hogy a Trtv.-vel való összhang végrehajtása során az erdőterületi kijelölések (övezetek) nagysága összességében csökken a település közigazgatási területén, azonban a erdőállomány nyilvántartás szerinti aktualizált területek; funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak.

sorszám	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett
29/a*	92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter. (E) erdőterület
29/b*	131,55 ha	(E) erdőterület Má Mezőgazdasági ter.

*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/

Mezőgazdasági térség-igazolás	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 11. § b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	
- BA TrT 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	2445,6 ha
- A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (2445,6):2530,59=	96,64 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség-erdők övezete- igazolás	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT): 11. § a) pontja alapján: „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”	
29. § „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”	
- BA TrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	804,75 ha
- BA TrT erdők övezetébe sorolt területek	787,78
- Az erdőgazdálkodási térség 95%-ának megfelelő területnagyság	748,39 ha
- Az erdőgazdálkodási térség 5%-ának megfelelő területnagyság	39,38 ha

– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási területeinek nagysága	818,2 ha
A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	783,6 ha
A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya (783,6/804,75)	97,37 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó a térségbe eső erdőgazdálkodási területek aránya!	

Sajátos települési térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során	
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
– BATrT Szerkezeti tervében sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területek	41,5 ha
– A TSZT-ben sajátos területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	41,5 ha
A sajátos felhasználású térségbe eső területeken a településszerkezeti terv olyan területfelhasználásokat jelöl ki, amelyek az MATrT vonatkozó előírásaival összhangban vannak.	

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 találhatóak!	

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 Termőhelyi Kataszterről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A szőlő és bortermelés részletes szabályiról szóló a 26/2021.(VII.29.) AM rendelet rendelkezik. 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 OTrT 13.§-a által, de módosítási területet nem érintenek. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	

A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:**A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény alapján)**

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 pufferterrületének 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	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	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

Ökológiai hálótat igazolás:

Az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó és pufferterrület területét érintő termőmódosítási szándékok beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági és beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület kijelölést határoznak meg (9c,15,15/a,16/b, 23, 29,46 számú módosítási területek) aTrk. előírásainak megfelelően.

A beépítésre szánt területek közül:

A 23. módosítási terület északi határát érinti az ökológiai folyosó, ezért erre a területrésze a telek be nem építhető része jelölés alkalmazását javasoljuk a szabályozási terven. A terület a kialakult különleges tanyás terület bővítési területe. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal, azonban a (23. számú módosítási terület) kijelölés egyeztetendő.

A 9/c terület mely már kijelölt településközponti vegyes terület övezetváltása kertvárosias terület javára. A beépítésintenzitása nem változik. A terület nem új beépítésre szánt terület.

Erdők övezete megfelelési igazolás:

„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdők övezetébe eső módosítási területek az erdőgazdálkodási térség igazolásával egyezően megállapítható, hogy a megengedett érintettségi határértéket nem lépik túl. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az erdők övezetére vonatkozó előírásokkal.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő termőmódosítási szándékok (5,15,16/b,17/c, 17/k, 23, 29 számú módosítási terület) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kijelölést határoznak meg

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a 9, 11, 13/f, 15, 17,16, 18, 19, 23, 25,45, 46,47, 52, 53, 54, 58, 59 számú 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.

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 a módosítási területek közül a 3/a és 5. számú módosítási területeket érinti. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítások megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik.

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	--	--
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 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 SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Pécel közigazgatási területére vonatkozó területfelhasználások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg:

Területfelhasználás	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás érték
Kisvárosi lakóterület (Lk)	38,73	1,2	46,47
Kertvárosias lakóterület (Lke)	164,79	2,7	444,93
Falusias lakóterület (Lf)	283,96	2,4	681,5
Településközpont terület (Vt)	51,75	0,5	25,87
Intézményterület (Vi)	25,38	0,5	12,69
Hétvégiházazs üdülőterület (Üh)	2,56	3	7,68
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	106,14	0,4	42,45
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	3	5,16
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	0,7	4,79
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	1,46	1,5	2,19
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	0,0695	2,5	0,17
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,79	6	100,74
Védelmi erdőterületek (Ev)**	552,78	9	4975,02
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	9	1741,5
Közjóléti erdőterület (Ek)	71,92	9	647,28
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2659,88	3,7	9841,55
Vízgazdálkodási területek (V)	23,19	7	162,33
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,38	6	62,28
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	0,2	1,6
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	0,2	0,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	1,5	43,87
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	14,78	3	44,34
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	1,94	0,5	0,97
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	0,9240	3	2,77
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	2,94	3	8,82
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	74,57	0,5	37,28
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	16,29	0,5	8,14
ÖSSZESEN:	4361,89 -4362,08		18952,66 BIÉ pont

A terv további módosításai során figyelembe kell venni Étv. 7.§ (3)b) bekezdését: "új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet."

4. melléklet

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASLATOTT TERVLEP

M 1:10 000

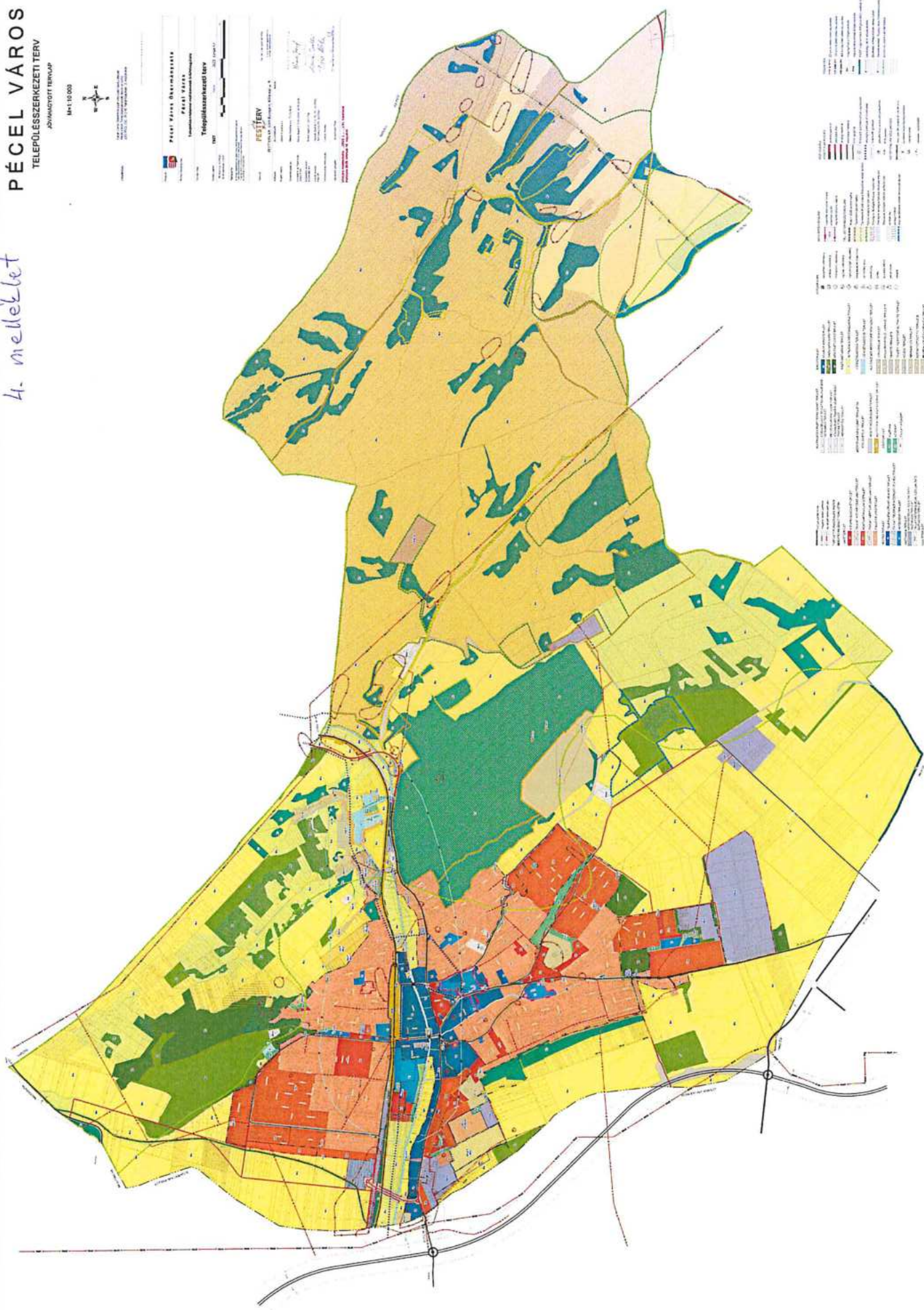


1:10 000
1:10 000
1:10 000

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYATA
PÉCEL VÁROS
Településszerkezeti terv

TERVEZŐ
Készítette: [Signature]
Ellenőrizte: [Signature]

TERVEZŐI IRODA
Készítette: [Signature]
Ellenőrizte: [Signature]



1.1.1. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.1.2. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.1.3. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.1.4. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.1. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT	1.2.2. KÖZTÉR- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.3. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.4. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK
1.2.5. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.6. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.7. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.8. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.9. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.10. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.11. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.12. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.13. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.14. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.15. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.16. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.17. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.18. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.19. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.20. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK
1.2.21. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.22. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.23. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.24. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK
1.2.25. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.26. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.27. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.28. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.29. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.30. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.31. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.32. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.33. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.34. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.35. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.36. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.37. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.38. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.39. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.40. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK
1.2.41. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.42. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.43. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.44. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK
1.2.45. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.46. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.47. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.48. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.49. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.50. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.51. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.52. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.53. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.54. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.55. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.56. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.57. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.58. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.59. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.60. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK
1.2.61. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.62. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.63. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.64. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK
1.2.65. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.66. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.67. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.68. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.69. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.70. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.71. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.72. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.73. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.74. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.75. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.76. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.77. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.78. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.79. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.80. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK
1.2.81. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.82. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.83. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.84. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK
1.2.85. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.86. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.87. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.88. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.89. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.90. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.91. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.92. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.93. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.94. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.95. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK	1.2.96. KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK
1.2.97. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.98. VÍZ- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK	1.2.99. ÉPÍTÉSI ZÓNÁK	1.2.100. SZABÁLYOZÁSI ZÓNÁK

Megrendelő: Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező: Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre
a módosítás ismételt egyeztetése, a záró szakmai vélemény érvényességének lejárata miatt

jóváhagyásra előkészített dokumentum

2024. november

ALÁÍRÓLAP

megbízó

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Horváth Tibor polgármester



vezető tervező

Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231
településrendezési szakértő
SZTT 10-0231
területrendező tervező
TR 01-8941



táj- és településrendezési munkatárs
(jogosultsági gyakorlat)

Mészáros Dóra
okl. településmérnök
táj- és településtervezési gyakornok

1

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. **A módosítással érintett területek**
 - 1.1. A rendezéssel érintett helyszín
 - 1.2. Képviselő-testületi döntések a rendezéssel érintett területek vonatkozásában
 - 1.3. Általános településrendezési vizsgálat
 - 1.4. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 1.5. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 1.6. A hatályos településkép-védelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan

2. **Településrendezési javaslat**
 - 2.1. A tervzetet állapot
 - 2.2. Tervezett területfelhasználás változás
 - 3.3. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
 - 3.4. A településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítási javaslata
 - 3.5. Tervezett helyi építési szabályzat módosítása

3. **Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása**
 - 3.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett területek tekintetében
 - 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

2

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. **Határozattervezet**

5. **Rendelettervezet**

III. MELLÉKLETEK

6. 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat
7. Partnerségi rendelet
8. 17/2024. (VI. 27.) Kt. határozat
9. Környezeti vizsgálati eljárás dokumentumai
10. Partnerségi egyeztetés dokumentumai
11. Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
12. Záró szakmai vélemény

BEVEZETŐ

Pécel Város Polgármestere a 253/2022. (IX.29.) számú Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Kt. döntésnek megfelelően a településrendezési tervezési folyamat 4 helyszínt, - köztük jelen tervmódosítással érintett területet, - érintően 2022. évben megkezdődött (Terv címe: Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása több, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre Tervező: APERTE Studio Kft. 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em. 11. vezető településtervező: Kovács Beáta). A módosítással érintett ezen 4 helyszín a következő volt:

„A kiemelt fejlesztési terület több részterületet is érint Pécel város közigazgatási területén belül:

- 1. helyszín: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 2. helyszín: 3467/3-23 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 3. helyszín: 0384/107 hrsz-ú ingatlan területe,
- 4. helyszín: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.”

A településrendezési eszközök fenti 4 helyszínre történő módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárással megtörtént, Pest Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámom adta ki záró szakmai véleményét.

3

A záró szakmai véleményben foglaltak alapján a tervezetben szükséges pontosítások átvezetésre kerültek, a tervezet jóváhagyásra történő előkészítése megtörtént. A tervezet a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendelettel került elfogadásra, azzal, hogy a jóváhagyáskor Pécel Város Képviselő-testülete arról döntött, hogy a 4. helyszínre vonatkozó tervezett módosításokat 2022. évben nem hagyja jóvá, a jóváhagyást ezen terület tekintetében egy későbbi időpontban teszi meg.

Pécel Város Önkormányzata a 4. helyszínre vonatkozóan a módosítást, - jelen tervezési és egyeztetési folyamat eredményeképpen - 2024. évben kívánja elfogadni, ugyanakkor a módosítás tekintetében kiadott záró szakmai vélemény a Tr. 67. § (10) bekezdésében foglalt szabály alapján, „A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”, így a PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámú záró szakmai vélemény már nem érvényes, a tervezet – 4. helyszínre vonatkozó részét - jelen eljárásban újra kell egyeztetni.

A tervezési folyamat indításánál önkormányzati szándék volt a korábbi tartalmi elemek módosítása, új tervi elemek beemelése, de a módosítási tartalomra Kt. döntés nem született, a Tervező iránymutatást nem kapott, így jelen terv a korábbi tervezet tartalmi elemeit változtatás nélkül tartalmazza, a tervi tartalmi követelményekre tekintettel az egyéb területekre vonatkozó módosítások figyelembe vételével.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) számú döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervzet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre. A tervzet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történt. A partnerektől a tervzettel kapcsolatosan nem érkezett észrevétel, javaslat.

A tervzettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént, az érintettek a környezeti értékelés készítését nem tartották szükségesnek.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről 171/2024. (VI. 27.) Kt. határozatában döntött.

Jelen dokumentáció a Képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített dokumentum, mely tartalmazza az illetékes Állami Főépítész PE/AF/00143-25/2024 iktatószámán kiadott záró szakmai véleményét. A záró szakmai vélemény alapján a dokumentum jóváhagyandó munkarésze pontosításra került.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



A tervezési területként meghatározott rendezéssel érintett terület 1 helyszínt érint. A korábbi 4. helyszín a belterületől nyugatra, a vasúttól délre található.

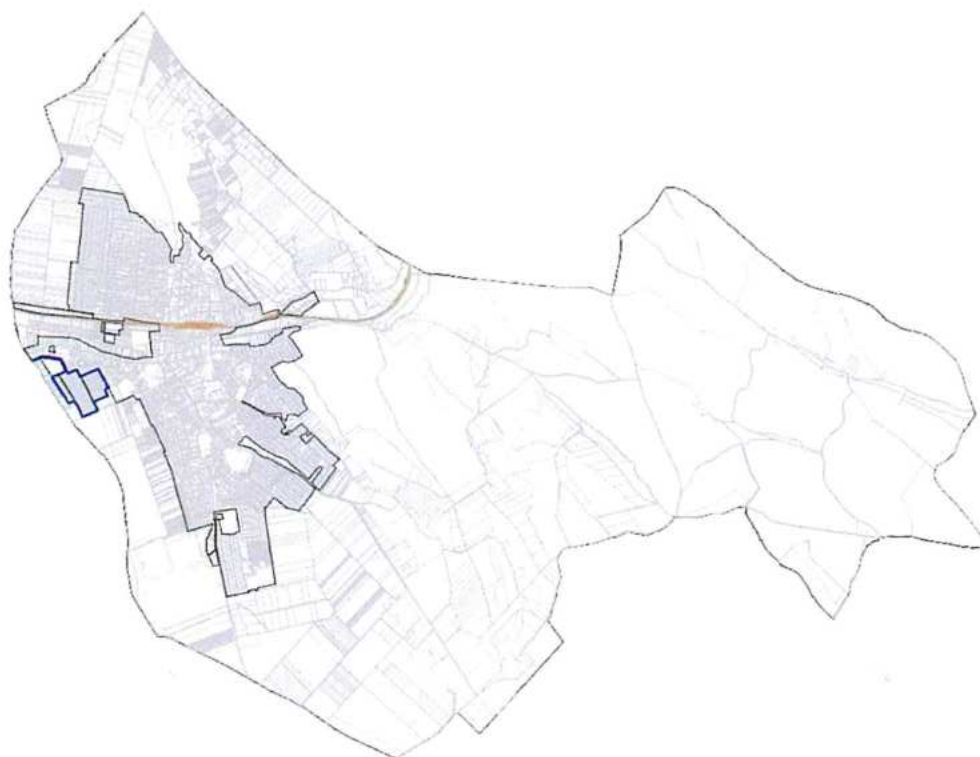
A rendezéssel érintett terület a településrendezési változással érintett terület, amely lehatárolását a hatályos helyi építési szabályzat egyértelműen meghatározza.

5

*a rendezéssel érintett területek elhelyezkedése a településen
(Google Earth)*

1.1. A RENDEZÉssel ÉRINTETT HELYSZÍN

A helyszín által érintett telekcsoportok, telkek a következők: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.



a helyszín elhelyezkedése a közigazgatási területen belül

6

1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. A 13/2019. (IV. 29.) ÖNK. RENDELET

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019-ben úgy döntött, hogy változtatási tilalmat rendel el a település közigazgatási határán belül több területre. A 2014-ben elfogadott és többször módosított helyi építési szabályzatot felülvizsgálták és az új szabályzatot 2022. június 30-án fogadták el, ami a kihirdetést követő 30. napon lépett hatályba, amikor a rendelet a)–k) pontban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom már hatályát veszítette azon területek kivételével, melyeket a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályoz, ezt követően 2022. év decemberében került jövahagyásra a már említett TSZT és HÉSZ módosítás, amelyek további területek tekintetében érintették a rendeletet. Jelen TSZT és HÉSZ módosítás az i) és k) ponttal érintettek, az alábbiak szerint:

Többször módosított 13/2019. (IV. 29.) önk. rendelet

„1.§ A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2.§ szerinti területekre és ingatlanokra.

2.§ Az 1.§ szerinti változtatási tilalom

....

i) a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra,
j) a Pécel, Má jelű övezetben található ingatlanok összességére

Mj. i-j) pontok: **3. és 4. terület**, 2024. február 27-ig hatályos.

k) a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz építési övezeteire

Mj. k) pont: **4. terület**, 2025. július 1-ig hatályos.

terjed ki.

3.§ A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az e rendelet 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. április 30. napjáig hatályos.

(3) Az e rendelet 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. július 2. napjáig hatályos.

(4) Az e rendelet 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. december 13. napjáig hatályos.

(5) Az e rendelet 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2023. május 1. napjáig hatályos.

(6) Az e rendelet 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. február 27. napjáig hatályos.

(7) Az e rendelet 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2025. július 1. napjáig hatályos.”

A következő ábra jelen tervezési területet - a korábbi 4. helyszínt - mutatja be az érvényes változtatási tilalommal érintett ingatlanok szürke aláfestésével.



a 04-es hrsz-ú telkek (Lke) tekintetében legkésőbb 2024. február 27-ével hatályát veszti a tilalom
a 02-es hrsz-ú telkek (Gksz) tekintetében legkésőbb 2025. július 1-ével hatályát veszti a tilalom

1.2.3. 253/2022. (IX. 29.) ÖNK. RENDELET

A rendezéssel érintett területek tekintetében Pécel Város Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a 253/2022. (IX. 29.) számú Kt. határozatában azok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról döntött. A döntés szerint a Képviselő-testület szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.

A Kt. döntésével támogatta, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az új Tr. szerinti egyszerűsített eljárásban történjen, mellyel összefüggésben kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek területét.

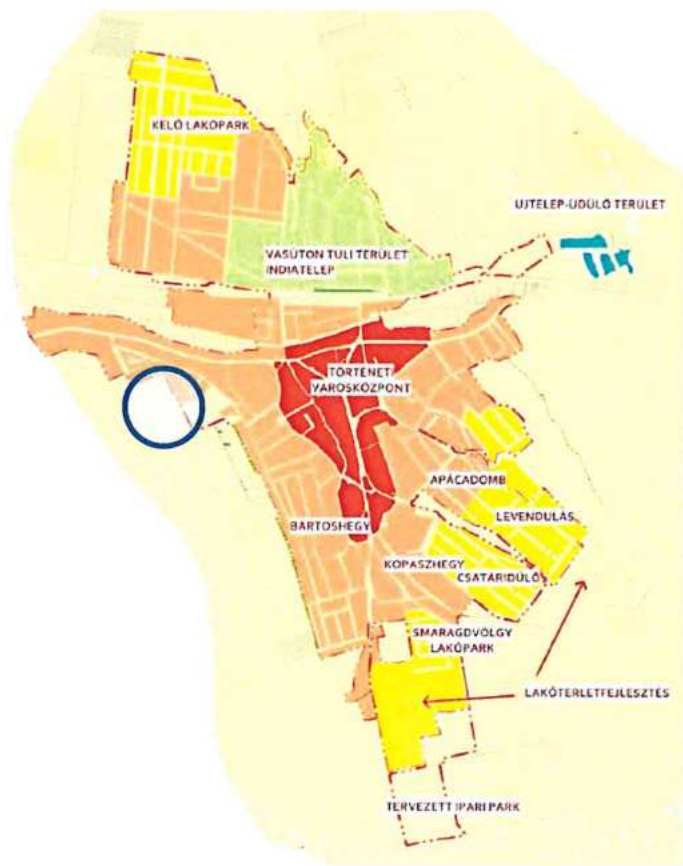
Hasonlóan az előző tervezési folyamathoz, a kiemelt fejlesztési terület egyben a rendezéssel érintett terület is. A vizsgálatok, a tervjavaslat és a településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításának területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.

Ahogy a Bevezető fejezetben már részletesen ismertetésre került, a tervezési területre vonatkozó tervjavaslat 2022. évben már egyeztetésre került, jelen tervezésre és egyeztetésre a már nem érvényes egyeztetés és záró szakmai vélemény miatt került sor.

1.3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

A vizsgálat során figyelembevételre került, hogy Pécel Város megújította településfejlesztési és településrendezési eszközeit a 2019-2022-es időszakban, az új településrendezési eszközök jóváhagyása 2022. évben megtörtént. Ezen településrendezési eszközök és azok megalapozására, alátámasztására készült dokumentumok jelen fejezet kidolgozása során felhasználásra kerültek. A vizsgálatok kidolgozása során Pécel Város Önkormányzata által szolgáltatott adatok kerültek felhasználásra.

1.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT



településszerkezet (TAK)

A tervezési terület a Déli városrész mellett található nyugatra, a település közigazgatási határa és a belterület között, külterületi ingatlanokon. A Déli városrész az országos törzshálózati vasútvonaltól délre fekvő terület, ahol a település első utcái kialakultak. A Rákospatak-völgyében kialakult települést kezdetben körülölelő domboldalak erdőkkel és szőlő ültetvényekkel voltak betelepítve. A vasút megépülésével indult jelentősebb fejlődésnek a településmag, a lakóterületek keleti és nyugati irányban jelentősen bővültek, felkúsztak a domboldalakra és a főutak mentén nyúltak tovább. A város lakóterületei jellemzően kisvárosi laza és kertvárosias, főként szabadon álló családi házas beépítésűek. A lakóterületek közé ékelődött ipar- és ipari-gazdasági területek lassan megszűntek vagy a település szélei felé tolódtak.

9

A **tervezési terület** a déli városrész belterületéhez szervesen csatlakozó terület, mely egyrészt részben beépült kiskertes, másrészt főként hasznosítatlan és felparcellázott mezőgazdasági területekből áll. A területet közvetlenül a közigazgatási határ melletti beerdősült területek, továbbá művelés alatt álló szántó területek és lakóterületek határolják.



10

tervezési terület az ortofotón, az alaptérképpel

1.3.2. TELEKVIZSGÁLAT

Az alábbi táblázat az Önkormányzat által szolgáltatott állami alapadatok (ingatlan-nyilvántartási alaptérkép) feldolgozásával készült:

<i>hrs.</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>telekterület m² (ha)</i>	<i>beépítettség m²</i>	<i>művelési ág</i>
02/184	természetes személy	1135,0802 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/185	természetes személy	1134,4467 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/186	természetes személy	1890,9323 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/187	természetes személy	1513,6642 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

02/188	természetes személy	1892,1892 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/189	önkormányzat	1512,0576 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/190	természetes személy	3784,4812 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/191	természetes személy	1512,2355 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/192	természetes személy	1513,0833 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/193	természetes személy	1513,4256 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/194	természetes személy	1891,0610 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/195	természetes személy	2269,4411 (0,23)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/196	természetes személy	1513,4099 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/211	természetes személy	1055,1173 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/212	természetes személy	1757,4024 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/213	természetes személy	1755,7321 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/214	természetes személy	1402,9101 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/215	természetes személy	1748,1722 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/216	természetes személy	1397,4993 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/217	természetes személy	1743,2522 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/218	természetes személy	1737,8171 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/219	természetes személy	1731,7577 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/220	természetes személy	2185,3258 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4), legelő (L 5)
02/221	természetes személy	1750,8615 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/222	természetes személy	1755,2780 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/223	természetes személy	705,6617 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/224	természetes személy	1413,6613 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/225	természetes személy	1757,7995 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/226	természetes személy	1768,2978 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/227	természetes személy	1979,2115 (0,20)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/228	természetes személy	1761,0697 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/229	természetes személy	1759,7546 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/230	természetes személy	1409,5360 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/231	természetes személy	1409,6736 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/232	természetes személy	1057,2787 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/233	természetes személy	1762,5629 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/234	természetes személy	1764,4603 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/235	természetes személy	1411,7143 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/236	természetes személy	1765,2241 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/237	természetes személy	705,3454 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/238	természetes személy	1766,9778 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/239	természetes személy	1832,6230 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
(02/245)	önkormányzat	1989,2360 (0,20)	beépítetlen	út
02/246	természetes személy	1398,8905 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/247	természetes személy	1412,8525 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/248	természetes személy	1057,2818 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/249	természetes személy	1762,9335 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

Kovács Beáta ev.

02/250	természetes személy	1408,9220 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/251	természetes személy	1055,3131 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/252	természetes személy	1407,8115 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/253	természetes személy	1405,4873 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/254	természetes személy	1756,0659 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/255	természetes személy	702,4150 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/256	természetes személy	2452,4287 (0,25)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/257	természetes személy	1750,0423 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/258	természetes személy	1048,8181 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/259	természetes személy	1048,1373 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/260	természetes személy	1046,6024 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/261	természetes személy	1046,7100 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/262	természetes személy	1471,3200 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/263	természetes személy	1834,8908 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/264	természetes személy	1836,7440 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/265	természetes személy	1836,4246 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/266	természetes személy	1468,3952 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/267	természetes személy	1836,3513 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/268	természetes személy	2571,3881 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/269	természetes személy	1468,2707 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/270	természetes személy	1464,6771 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/271	természetes személy	3310,7150 (0,33)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/272	természetes személy	3672,1849 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/19	természetes személy	1441,0570 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/20	természetes személy	2133,4332 (0,21)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/22	természetes személy	6075,3667 (0,61)	159,0512	szántó (Sz 4), udvar
04/23	természetes személy	1010,7335 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/26	természetes személy	3389,2361 (0,34)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/27	természetes személy	1390,6094 (0,14)	beépítetlen	kert (K 4)
04/28	természetes személy	2205,8574 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/29	természetes személy	2434,4947 (0,24)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04-30	természetes személy	1383,1168 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/31	természetes személy	3663,1959 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/32	természetes személy	870,4928 (0,09)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/33	természetes személy	2599,4539 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/63	természetes személy	1457,8386 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/65	természetes személy	3569,9096 (0,36)	333,6663	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)
04/67	természetes személy	2622,7374 (0,26)	25,1215	szántó (Sz 4)
04/72	természetes személy	3784,6931 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

04/73	természetes személy	3788,3457 (0,38)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/74	természetes személy	7658,7813 (0,77)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/75	természetes személy	1523,7631 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/76	természetes személy	1523,7631 (0,15)	21,2695	szántó (Sz 4), beépítetlen terület
(04/82)	önkormányzat	96,8538 (0,01)	beépítetlen	helyi közút
04/83	természetes személy	923,5678 (0,09)	beépítetlen	közforgalom elől elzárt magánút
04/84	természetes személy	986,6532 (0,10)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/85	természetes személy	1722,7519 (0,17)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/86	természetes személy	946,3315 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/87	természetes személy	946,34731 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/88	természetes személy	785,4631 (0,08)	beépítetlen	beépítetlen terület
(4117/4)	önkormányzat	2146,6655 (0,21)	beépítetlen	helyi közút
(4126/1)	önkormányzat	5129,5207 (0,51)	beépítetlen	helyi közút
(4126/2)	önkormányzat	2368,0888 (0,24)	beépítetlen	helyi közút

1.3.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

13

Pécel település a Gödöllői-dombság és a Pesti síkság találkozásánál fekszik, mely közel 45 km²-es települési közigazgatási terület felszínére az erdőterületek és mezőgazdasági területek mozaikszerű megjelenése jellemző. Ez a vidék átmenetet képez az Alföld és az Északi-középhegység között. A domborzati adottságokhoz igazodva a beépült és a fejlesztési területek (beépítésre szánt területek) a település nyugati, főként a Pesti-síksághoz tartozó területei.

A település táji-természeti értékekben gazdag, a település területének majdnem fele része a Gödöllői Tájvédelmi Körzetnek, mely az országos tájképvédelmi övezetben fekszik. Pécel külterületének túlnyomó része az országos ökológiai hálózat részét képezi, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési terület is került kijelölésre a település területén.

A várost kettészelő, Ny-K-i irányú Rákos-patak a Gödöllői-dombság egyik legjelentősebb vízfolyása. É-D-i irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át a települést. A terület forrásainak, patakjainak vízhozama folyamatosan csökken, melynek ellensúlyozására élőhely rekonstrukciós programok indulnak.

A Rákos-patak és a vele párhuzamosan haladó vasútvonal erős településszerkezeti elválasztó szereppel bír. A kedvező közlekedési kapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését, és ezzel együtt a beépítésre szánt területek növekedését vonja maga után. A lankásabb területek mezőgazdasági hasznosításúak, míg a művelésre kevésbé alkalmas magaslatokat erdők borítják. A település területének több, mint 15%-a erdőszült terület, ami országos viszonylatban átlag alatti érték. Az Mo gyorsforgalmi út közelségében ipari park került kialakításra.

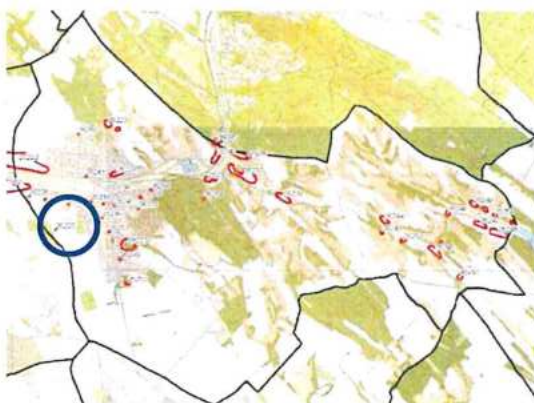


Erdőtagok (NÉBIH Erdőtérkép)

Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Pécel település területének 18%-át tesz ki az országos adattári erdők területi mértéke. Az erdőterületek nagy része a keleti dombosági területeken található. Belterülethez kapcsolódó közjóléti funkciót ellátó erdők mértéke csekély. A település Pesti síksághoz tartozó nyugati területein erdők alig fordulnak elő.

A rendezéssel érintett telkeket ilyen erdőterület nem érinti.

1.3.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA



Pécel közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a FÖMI topográfiai térképen (PÉCEL ÖHT 2021)

2021-ben az Önkormányzat megbízásából elkészült Pécel Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a művi és régészeti értékvédelem vonatkozásában az Örökségvédelmi Hatástanulmány (a továbbiakban: ÖHT). Pécel közigazgatási területén belül összesen 46 db nyilvántartott régészeti lelőhely van, melyek többsége a vízfolyások mentén találhatóak. Ezen lelőhelyek a leletbejelentések és gyűjtések, a Magyarország Régészeti Topográfiájának készítése során végzett terepbejárások, valamint az egyes közlekedési és közmű infrastruktúra elemek építését megelőző feltárások során kerültek elő.

Kovács Beáta ev.

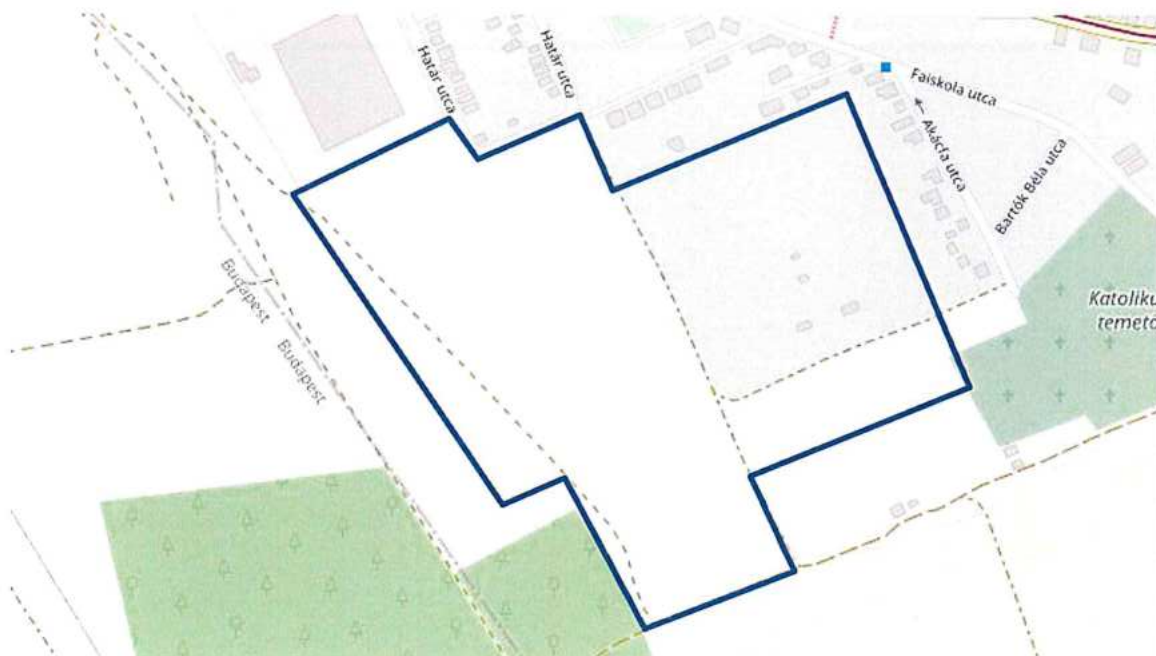
1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A rendezéssel érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhely által nem érintett, azon műemlék vagy építészeti örökség nem található.

1.3.5. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület külterületen helyezkedik el.

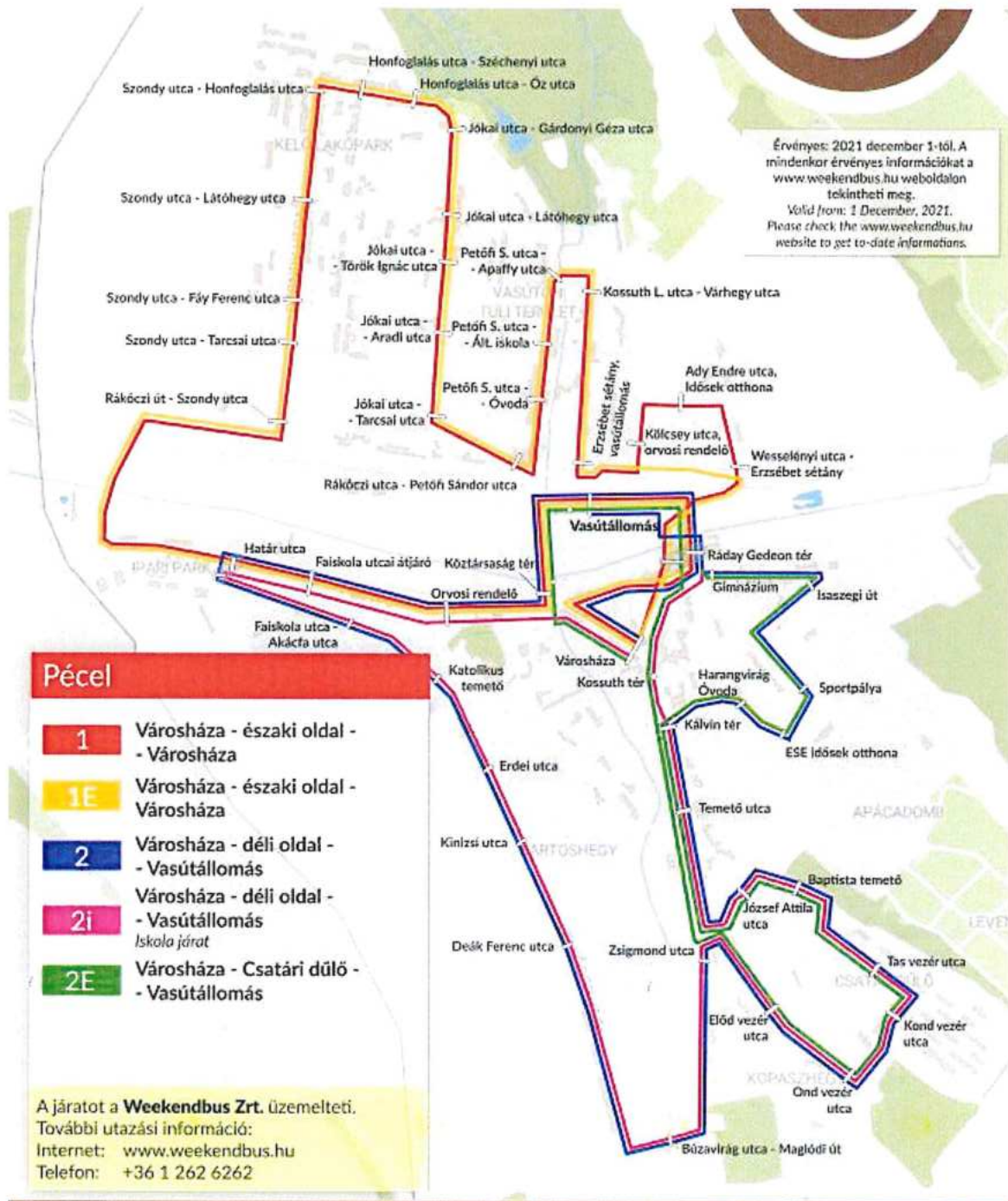
A terület főként beépítetlen, mezőgazdasági területekből áll, így jelenleg kiépített belső úthálózattal nem rendelkezik.



Közlekedéshálózat (KIRA)

15

Pécelen összesen öt szolgáltató üzemeltet menetrend szerint közlekedő autóbusz járatot. Ezek közül a Hamsza Kft. által üzemeltetett helyi autóbuszjárat északi és déli útvonalon üzemeltet járatokat. A térségi buszjáratok a Péceli úton (3103 j. autótűt) közlekednek, továbbá a maglódi Auchan áruházhoz is közlekedik menetrend szerinti autóbusz járat a vasútállomástól.



1.3.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A kedvező útkapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését biztosította, mellyel párhuzamosan a közműellátás is folyamatosan fejlődött, mára szinte településszintű ellátássá vált.

A legkevésbé a csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, melyre a nyílt árkos rendszer jellemző kül- és belterületen egyaránt. Egyedül a település fontosabb utcáiban építettek ki zárt csapadékelvezető rendszert. Kedvező adottsága a településnek a rajta áthaladó Rákos-patak, mely a csapadékvizek befogadjaként rendelkezésre áll. A KDVIKIG kezelésében álló patak, valamint a településen található vízfolyások és árkok mederkarbantartására 3-3 m parti sávot kell biztosítani.

Pécel vízellátását a saját kútjai biztosítják, vízelosztó hálózata 5 nyomáson áll. A hálózat kiépítettsége településszintű, a lakásállomány majdnem 100 %-a csatlakozik a hálózatra. A közüzemű vízellátásra 12 közkifolyó áll rendelkezésre.

Pécel érzékeny vízminőség védelmi területen fekszik, továbbá a saját vízmű kútjainak védelme érdekében is kiemelt feladat volt a szennyvízhálózat és a szennyvíztisztító telep kiépítése. A statisztikai adatok alapján a lakásállomány több mint 90%-a csatlakozik a gravitációs és elválasztott rendszerű csatornahálózatra. 2014-ben befejezésre került a pályázat útján korszerűsített szennyvíztisztító telep, melynek kapacitása 2000 m³/nap és a tisztított víz a Rákos-patakba kerül bevezetésre. A 02/274 hrsz-ú ingatlanon található szennyvíztisztító telep kerítésvonalától számítva 300 méter annak védőtávolsága.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a villamos energia és földgáz áll rendelkezésre, azonban a hagyományos energiahordozók használata is számottevő. A villamos energia szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Kft. A Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település transzformátor állomásait. A település közigazgatási területén áthalad az országos jelentőségű Albertirsa-Göd I-II. 400 kV-os távvezeték, valamint a település területét érinti szintén az országos jelentőségű Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezeték. Pécel földgázellátása az NKM Zrt. nagyközép-nyomású vezetékéről biztosított, melyek bázisai a Kőbányai és a Mátyásfüldei gázátadó állomások. A fogyasztói igényeknek megfelelő ellátás telkenként elhelyezett nyomásszabályozóval biztosított. A települést az alábbi gázipari létesítmények és azok biztonsági övezetei érintik:

- a Magyar Gáz Tranzit Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- az FGSZ Földgázszállító Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő úgynevezett Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő:
 - az úgynevezett Bartáság I. DN 450-es kőolaj vezeték és gázipari létesítményei,
 - az úgynevezett Bartáság II. DN 600-as kőolaj vezeték és gázipari létesítményei
 - és az úgynevezett Tiszaújváros - Százhalombatta DN 200-as termékvezeték és gázipari létesítményei.

A megújuló energiaforrások hasznosítása nem okoznak károsító környezeti hatásokat és a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják. A rendelkezésre állásukat a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok befolyásolják. Ezeket a szempontokat figyelembe véve Pécelen főként a napenergia hasznosítására van lehetőség. Nyilvántartás a napkollektoroktól, naperőmű panelekről nem áll rendelkezésre, de szóróványosan láthatók az energiatermelő berendezések.

Az Invitel Zrt. biztosítja a vezetékes elektronikus távközlési ellátást, mely a településen belül föld feletti elhelyezésű. A vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltatás megfelelő vételi lehetősége a

településen biztosított. A honvédség területén adóállomás üzemel, melynek védőtávolsága 1000 méter.

A tervezési terület kiskertes telkeinek egy része villamosenergiával ellátott, egyéb tekintetben a terület közműellátással jelenleg nem rendelkezik.



Közműhálózat (E-Közmű)

18

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 328/2019. (X. 11.) sz. határozattal hagyta jóvá Pécel Város Településfejlesztési Konceptóját (a továbbiakban: TFK).

A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Ennek fényében a város mottója: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA. A mottó kifejezi a munkahelyeket biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezet kialakításának szándékát. Pécel város a fejlesztéseit a fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre és kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. Az előrevetített jövőkép egyaránt tartalmaz társadalmi, gazdasági, valamint környezeti és településszerkezeti szempontokat.

A gazdasági jövőkép szerint elérendő cél

- helyben foglalkoztatottak arányának növekedése,
- Pécel vonzóvá tétele új vállalkozások számára,
- korszerű, energiahatékony, környezetet kevésbé terhelő technológiák előnyben részesítése,
- átgondolt, rendszerelvű fejlődés a környező településekkel, beruházókkal együttműködve,
- pályázati lehetőségek felhasználása.

A település területén korábban kijelölt lakó- és gazdasági területek egy részén a beépítések nem valósultak meg, a területeken beruházás és fejlesztés nem kezdődött el. Az elmúlt időszakban történt gazdasági változások, urbanizációs folyamatok és megvalósult új közlekedési kapcsolatok a település fejlesztési irányainak újragondolását tette szükségessé. Ennek kapcsán döntött úgy a Képviselő-testület, hogy egyes fejlesztési területként meghatározott beépítésre szánt területek területfelhasználását és a kapcsolódó építési övezeteket, övezeteket felülvizsgálja, a település fenntartható fejlődésének biztosítása és annak érdekében, hogy rövidebb és hosszabb távon, a város számára is pozitív hatással bíró településfejlesztési folyamatok indulhassanak meg. A felülvizsgálat eredményeképpen a területek ütemezett területfelhasználását és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazását tartotta és tartja előremutató megoldásnak.

A korábbi tervezés eredményeképpen a szóban forgó területek nagy részének rendezése már jóváhagyásra került, egy területegység maradt fenn, amely jelen egyeztetés eredményeképpen kerül megállapításra.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal.

1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálata 2019-ben kezdődött meg. A korábbi, 2014-es elfogadott településrendezési eszközök elfogadása óta a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat is többször módosult, valamint az azóta eltelt időszakban a magasabb szintű jogszabályok (építésügyi, terület- és településrendezési jogszabályi környezet) tekintetében jelentős változások történtek, melyekkel a településrendezési eszközöket összhangba kellett hozni. Az új településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembevételével kerültek elfogadásra, ezek:

- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) sz. határozattal fogadta el Pécel Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel hagyta jóvá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ nem a teljes közigazgatási területre hatályosult, a jelen rendezéssel érintett területekre a korábbi helyi építési szabályzat maradt érvényben.

1.5.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A településszerkezeti terv a területet Lke jelű kertvárosias lakóterület, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és egy kis részét Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A rendezéssel érintett terület külterületen fekszik, és nyugati, illetve déli területeinek szélén áthalad rajta a Barátság I. és II. kőolajvezeték, Barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel, nagyközépnomású földgázvezeték.

A területet északról és keletről gazdasági és lakó területek határolják, míg délről és nyugatról mezőgazdasági és erdő területek.



hatályos szerkezeti tervlap kivágata

20

A rendezéssel érintett terület vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv nem kerül módosításra, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT módosításában ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya bevezetésre kerül. A módosítási javaslat a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a TR. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.

1.5.2. PÉCEL VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A hatályos szabályozási terv a területekre vonatkozóan hivatkozást tartalmaz a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel elfogadott szabályozási tervre. A 33/2014. (X. 10.) szabályozási terv szabályozza jelen tervezési feladattal érintett területet.

A tervezési terület keleti részét Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben határozza meg a szabályozási terv, mely területen egy 12,0 méter széles közlekedési terület került kiszabályozásra. A terület nyugati részén Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet került kijelölésre a tőle északra található további gazdasági területekkel összhangban. A két területfelhasználási egységet egy 16,0 méter széles közlekedési terület választja el egymástól, továbbá a lakóterületek védelme érdekében 10,0 és 30,0 méter széles beültetési kötelezettség került kijelölésre végig a gazdasági terület keleti határán. A tervezett beépítésre szánt terület szorosan kapcsolódik a település belterületi lakó- és gazdasági területeihez, és nyugatról, illetve délről gazdasági erdőterületek, valamint általános mezőgazdasági területek veszik körül.



hatályos szabályozási tervlap kivágata (2014 SZT-B5 szelvény)

21



hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-B5 szelvény)

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A 2022-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat melléklete a tervezési területet az SZT-B-5 jelű szabályozási tervlapjain jelöli „hatályos szabályozás által nem érintett terület” tájékoztató elemmel. Jelen tervezés ezen jelkulcsi elemmel érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását jelenti.



tájékoztató elem

A 2022-ben elfogadott HÉSZ releváns tartalma a területek vonatkozásában:

(...)

„1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a

1. a Pécel, külterület 0311 helyrajzi számú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 helyrajzi számú és 0309 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;
2. a Pécel, belterület 3467/24 helyrajzi számú, 3467/25 helyrajzi számú és a 3467/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület telkei;
3. a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz jelű ingatlanai;
4. a Pécel, külterület 04 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai;
5. a Pécel, külterület 0387/104 helyrajzi számú ingatlan”

22

Jelen tervezés során, a rendezéssel érintett terület vonatkozásában a TSZT mellett a HÉSZ előírásainak és szabályozási tervének módosítása szükséges, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet hatályon kívül helyezésével és egyben a teljes közigazgatási területre hatályosuló HÉSZ és SZT módosításával.

1.6. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

1.6.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorol. A terület a TAK a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területben határoz meg.

A „Beépítésre nem szánt terület – újtelep és üdülő területe- erdő és mezőgazdasági területek” területen belül a fejlesztéssel érintett terület lakó- és gazdasági terület, melyek jelen módosítással a HÉSZ-ben az ütemezett területfelhasználás alkalmazásával beépítésre nem szánt övezetbe kerülne, a TSZT-ben távlati, tervezett területfelhasználással kerülnek megjelenítésre, a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerének módosítása nélkül.

A módosítással összefüggésben a TAK módosítása nem indokolt.

1.6.2. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.

A TKR 2. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke”, mely szöveges és térképi lehatárolást is tartalmaz. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a rendezéssel érintett területek „Beépítésre nem szánt településrész” kategóriába tartozik az alábbiak szerint:

A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása	
Településrész elnevezése	Településrész
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi beépült területek, tanyák, tölölök, erdő és mezőgazdasági területek

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a rendezéssel érintett terület vonatkozásában:

(...)

15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei

31. § (1) Mezőgazdasági üzemi és tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági területeken magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép.

(2) A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos.

(3) A mezőgazdasági üzemi telkeken, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott lárványtervet is kell készíteni.

(4) Csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, fa,) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5) Honvédelmi területen magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek) kivitelezhető.

(6)⁴⁹

(7) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető, tömör kerítés nem alakítható ki.

(8) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

(9) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(10)⁵⁰

(11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és természeti adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

(...)

A területek jelen módosítással a HÉSZ-ben, a kialakult használatnak megfelelő beépítésre nem szánt terület övezetbe kerülnek.

A módosítással összefüggésben a TKR módosítása nem indokolt.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. A TERVEZETT ÁLLAPOT

Pécel Város Önkormányzata a térség és a település urbanizációs folyamataira, a területrendezési követelmények és az Étv. közelmúltban hatályba lépett változásaira figyelemmel, a település fenntartható fejlődésének érdekében felül kívánja vizsgálni a településszerkezeti tervben meghatározott azon fejlesztési területeit, amelyek tekintetében a 2022 évben elfogadott helyi építési szabályzat nem érvényesül.

A településen túlmutató társadalmi és gazdasági változások, a térség urbanizációs folyamatai az Möt.v.-ben meghatározott önkormányzati feladatok biztosításának szükségessége, felelős településfejlesztési döntések meghozatalát indokolják.

A település jelenlegi adottságai, a település és a térség fejlődési tendenciái a településfejlesztési elképzeléseinek újragondolását, a területek hasznosításának az ütemezését tette szükségessé, a településszerkezeti tervben meghatározott fejlesztési területek tekintetében.

Ezen kijelölt fejlesztési területeken a beépítések nem valósultak meg és az újonnan létrejött közlekedési kapcsolat a település más helyszíneire helyezte a hangsúlyt, mely területek fejlesztése már meg is kezdődött.

Pécel Város jövőképében egy munkahelyeket is biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezettel rendelkező város létrehozása szerepel. E cél elérése érdekében a fejlesztések ütemezett módon kerülnek végrehajtásra, figyelemmel mind a társadalmi, gazdasági, környezeti és településszerkezeti szempontokra.

A szóban forgó területek tekintetében, az ütemezett fejlesztések és a takarékos és ütemezett területfelhasználás elérése érdekében a szóban forgó területre a terület ütemezett területfelhasználása és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazása történik.

A rendezéssel érintett terület vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem kerül módosításra, **a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT-ben a korábbi, - jelzett - módosításban már bevezetésre került ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya.** A módosítási javaslat a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a Tr. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.

A helyi építési szabályzatban és szabályzatban a terület a kialakult állapot, valós használatnak megfelelően kerül szabályozásra, a TSZT tervezetben megállapított rövid – és középtávra meghatározott területfelhasználással összhangban.

Az ingatlanokon olyan területfelhasználás és övezet meghatározását támogatja az Önkormányzat, mely a terület jelenlegi hasznosításának, művelési ágának megfelel.

A tervezett módosítás során a TSZT módosításával új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a hatályos területfelhasználási rendszerben változás nem történik, a területfelhasználási rendszer ütemezése történik.

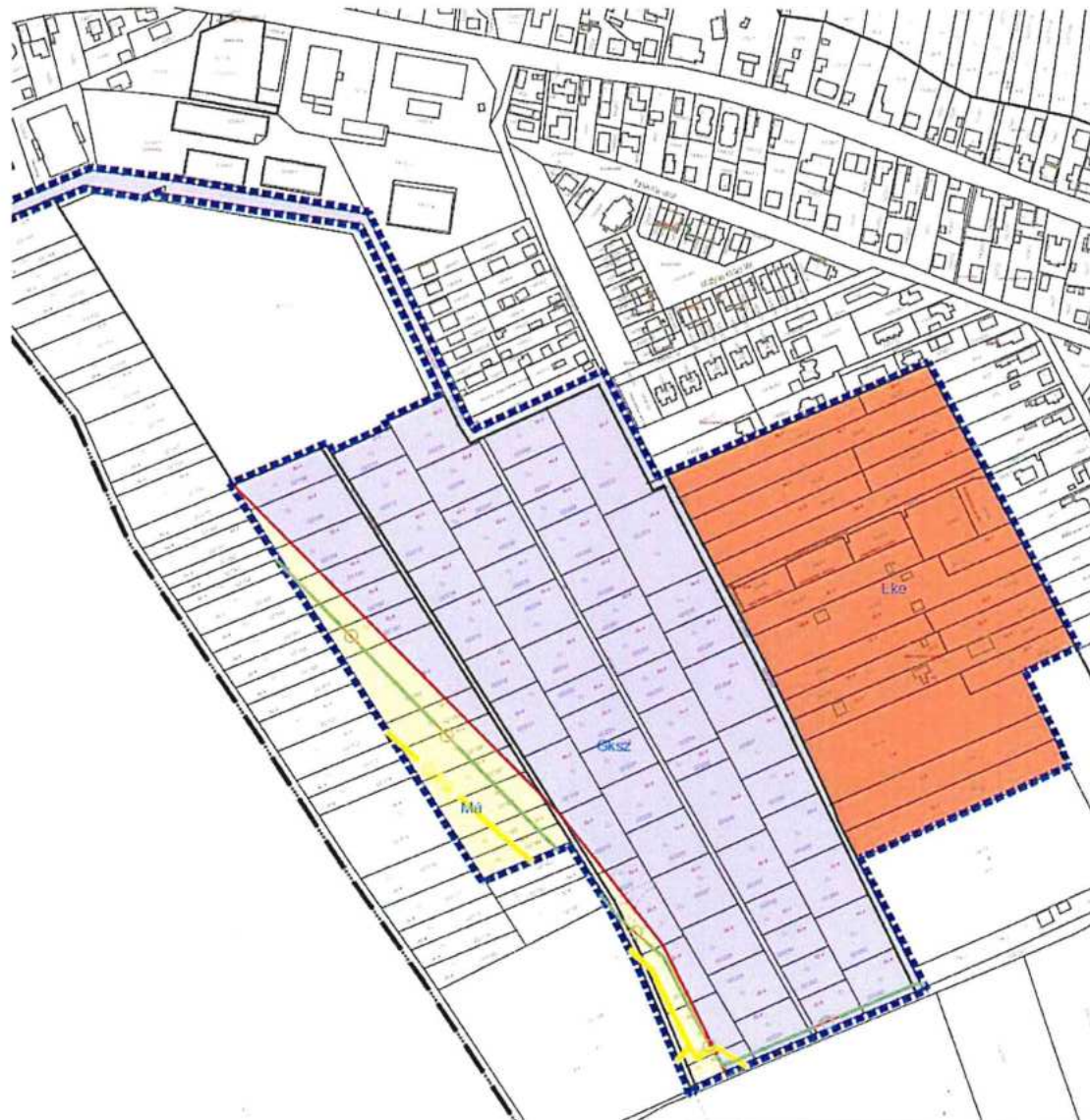
2.2. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

A terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás teljes területén kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt az érintett telkek szántó művelési ágának megfelelően, Má jelű általános mezőgazdasági terület és távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásmeghatározásával. A rendezéssel érintett Lke jelű kertvárosias lakóterület szorosan kapcsolódik Pécel beépült, belterületi kertvárosias lakóterületeihez. A terület egy részének telekalakítása és művelésből való kivonása megtörtént, továbbá a területen intenzív kiskertes művelés folyik. A területen egyre többen életvitelszerűen laknak és egyre több kisebb épület jelenik meg a telkeken. A terület jelenlegi használatát és annak várható lassú átalakulását figyelembe véve kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt, egy a korábbi módosítás során bevezetésre került különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület és távlati kertvárosias lakóterület területfelhasználás meghatározásával.

A módosítással érintett terület hatályos és javasolt szerkezeti terve az alábbi területfelhasználás változást bemutató táblázat után kerül bemutatásra.

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett a területen:

hrsz.	hatályos területfelhasználás	hatályos területfelhasználás területe	tervezett területfelhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon	tervezett területfelhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon
02/184-185	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750
02/186-196, 02/219-223, (4117/4)				
02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246- 2672, (4126/2)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,4749	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	10,4749
(4126/1)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,5129	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	0,1334
			Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,3795
04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	Lke kertvárosias lakóterület	6,1408	Lke/T és Kb-kert távlati kertvárosias lakóterület és kiskertes terület	6,1408

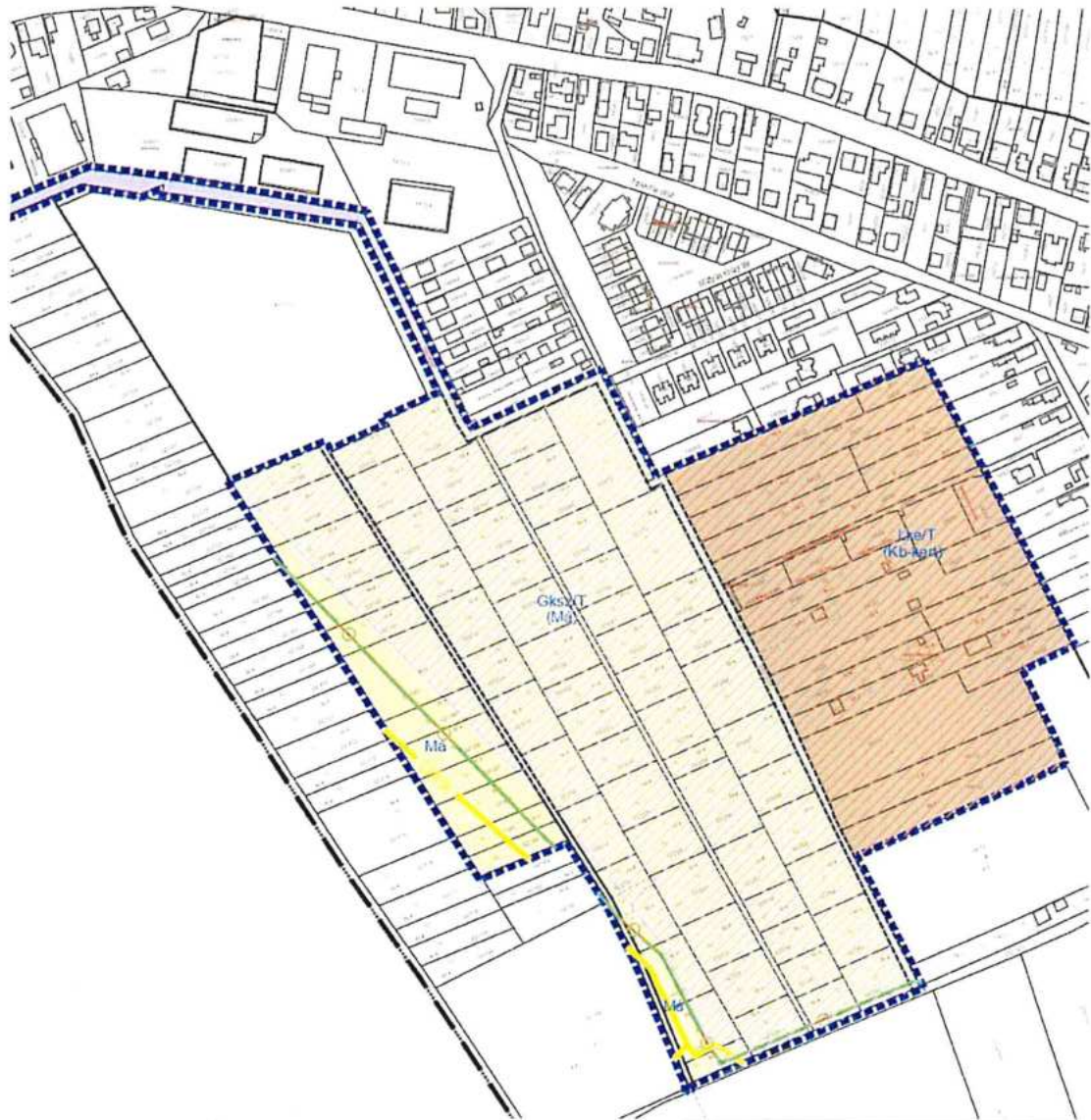


JELMAGYARÁZAT


















	módosítással érintett terület hatálya		földrészlethatár
	Lke kertvárosias lakóterület (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)		helyrajzi szám
	Gksz általános mezőgazdasági terület		épület, építmény (házszámmal)
	Ma		alrészlet jele és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		minőségi osztály és határa
	nagykozépnymosú földgázvezeték		szintvonal
	barátság I. és II. közbajvezeték		
	barátság I. közbajvezeték-optikai kábel		
	belterülethatár		
	tervezett belterülethatár		

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lépték: M 1:4000 ÉSZAK
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.	Kelt: 2024.
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre	
Rajz megnevezése: HATÁLYOS SZERKEZETI TERV LAP RÉSZLETE (ÚJRADIGITALIZÁLT)	
Feladók tervezője: Kovács Beáta TT:1-10-0211	Tervező munkatársak: Mészáros Dóra tervező gyakorló

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!



JELMAGYARÁZAT

	módosítással érintett terület hatálya		foldrészlethatár
	kertvárosias lakóterület /távlati		helyrajzi szám
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület /távlati		épület, építmény (házásszámmal)
	általános mezőgazdasági terület		átírási jele és határa
	kiskert művelésű terület		minőségi osztály és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		szintvonal
	nagyközépnymású földgázvezeték		
	barátság I és II köőljavezeték		
	barátság I köőljavezeték-optikai kábel		
	belterülethatár		
	tervezett belterülethatár		

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Lépték: M 1:4000	
			
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.		Kelt: 2024.	
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre			
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAP RÉSZLETE			
Felkészítő tervező: Kovács Beáta TT:1-10-0231		Tervező munkatárs: Mészáros Dóra tervező igazgató	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

„... Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A terület biológiai aktivitásértéke a módosítást követően nem változik, így a BIA érték egyenleg fenntartásának követelménye továbbra is biztosított. A rendezéssel érintett területek vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem módosul, a tervzetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra.

2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÓ MUNKARÉSZÉNEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A területfelhasználás módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítása is szükséges több fejezetet is érintően.

A módosítással érintett terület kapcsán új települési területfelhasználási egység kerül bevezetésre: a távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A távlati kertvárosias lakóterület és a különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület a korábbi módosítás során már bevezetésre került.

28

A távlati területfelhasználási egység egy olyan távlatban fejleszhető területet jelent, mely a település beépítésre szánt területek fejlesztésének ütemezett felhasználásra szolgál figyelembe véve a takarékos termőföld gazdálkodást. Az Önkormányzat fejlesztési szándékának megfelelően ezen terület nem kerül kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A távlati területfelhasználással érintett terület tekintetében a szerkezeti terv a terület jelenlegi használatának, kialakult állapotának megfelelő területfelhasználást is meghatározza, melynek megfelelően kerül szabályozásra az érintett terület a helyi építési szabályzatban. A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készülnek, így amikor a helyi építési szabályzat a fejlesztési terület tekintetében módosul, úgy a településszerkezeti terv módosítása már nem szükséges. Az érintett területen belül a szabályozás akár ütemezetten, részterületeként is történhet.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/B.§-a lehetőséget biztosít a településrendezési és helyi adottságoknak megfelelő egyedi különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználás meghatározására. A magasabb rendű jogszabály adta lehetőséggel élve, Pécel közigazgatási területén egy új különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználás került a korábbi módosítással bevezetésre. Ezen Kb-kert jelű területfelhasználású területek elsősorban olyan kevésbé intenzív beépítésű területek, melyeken a növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás céljára alkalmas építmények helyezhetők el. A területen épület a helyi építési szabályzatban meghatározott, de legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Az OTÉK az építési használat tekintetében nem határoz meg további követelményt sem a megengedett legnagyobb beépítési magasság, sem a legkisebb kialakítandó zöldfelület vonatkozásában.

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

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.

Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha → Gksz/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 2. Változások (beavatkozások) fejezet 2.2-es alpontjában szereplő felsorolt határozatok szövegrész módosítása és az azt követő táblázat kiegészítése a 2.5 és 2.6-os sorszámú módosításokkal:

„2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói

2022-ben az Önkormányzat elfogadta új településrendezési eszközeit, melynek során elfogadott Településszerkezeti terv azóta módosult az alábbiakban felsorolt határozatok és a hozzájuk tartozó táblázatban is szereplő sorszámok szerint:

- 350/2022. (XII. 15.) Kt. határozat: 2/1-4., 4/1.,
- 138/2023. (V. 31.) Kt. határozat: 1/1., 2/7., 4/2-3.
- .../2024. (... ..) Kt. határozat: 2/5-6.

29

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltás típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/5.	04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/6.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 3., 4. és 10. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a hiányzó 11. sorral:

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

SOR	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	134,73
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	90,37
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60

2.5. TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett terület hatályos és javasolt szabályozási terve a 2.5. fejezet végét követően kerül bemutatásra -.

2.5.1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A beépítésre szánt kertvárosias lakóterület és gazdasági terület már a 2014-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt is szerepeltek a településrendezési eszközökben. A 2002-ben elfogadott szabályozási terven is kertvárosias lakóterületként és ipari gazdasági területként szerepelt a rendezéssel érintett terület. A gazdasági terület szabályozása 2007-ben módosításra került, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre ipari gazdasági terület helyett, és a lakóterületek irányába kijelölt védelmi erdőterület építési övezeten belül került meghatározásra telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sávval. Ezt a területfelhasználási rendszert és szabályozást vette át a 2014-es településrendezési eszközök is, azonban a gazdasági terület beépítési és telekalakítása továbbra sem kezdődött meg, így a közel 20 éve beépítetlen területen szintén a kétszintű területfelhasználás alkalmazásával távlati beépítésre szánt területfelhasználás és beépítésre nem szánt területfelhasználás kerül kijelölésre. Az ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével a távlati területfelhasználásnak megfelelő fejlesztés megvalósulásáig a szabályozási terven beépítésre nem szánt övezetben kerül meghatározásra ezen gazdasági és lakóterületi fejlesztési terület.

30



részlet a 2002. márciusában elfogadott szabályozási tervből



részlet a 2009. márciusában elfogadott szabályozási tervből

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A területen található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett általános mezőgazdasági terület övezet kerül kijelölésre, továbbá a kertvárosias lakóterület építési övezet helyett egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület övezet (**Kb-kert/2**) kerül kijelölésre a településszerkezeti tervvel összhangban. Az újonnan bevezetésre kerülő övezet kapcsán a HÉSZ előírásainak kiegészítés szükséges, továbbá a teljes terület tekintetében a B-3 és B-4 jelű szabályozási tervek módosítása szükséges a telkek új övezeti besorolásának feltüntetésével és a tervezett úthálózat elemek módosításával.

A 02/184-196, 02/211-239, 02/246-272 hrsz-ú telkeken semmilyen gazdasági fejlesztés nem kezdődött el, továbbá erre irányuló igény sem jelentkezett az elmúlt években. A telkek továbbra is művelés alatt álló szántó területek, melyek minőségi osztálya 4. Pécel településen az átlagosnál jobb minőségű szántók a 4 és a felette lévő minőségi osztályú területek.

A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú telkek a belterületi kertvárosias lakóterületekhez csatlakozva szintén kertvárosias lakóterület területfelhasználásban, valamint Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben kerültek meghatározásra. A területen a településszerkezeti tervvel összhangban egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-kert/2 jelű különleges beépítésre szánt terület övezet kijelölése javasolt. A kétszintű területfelhasználásnak köszönhetően, TSZT módosítása nélkül, lehetőség van a szabályozási terven ezen a területen - a későbbiekben - kertvárosias lakóterület építési övezet kiszabályozására a jelentkező igényeknek és a szükséges területi mértéknek megfelelően.

A Kb-kert/2 jelű övezet építési paramétereinek meghatározása során az érintett telkek adottságai figyelembevételre kerültek. A terület néhány telke már beépült, azokon megtalálható lakó rendeltetésű épület is. A területen létesült egy magánút az Akácfa utcából nyíló magánút folytatásaként, mely 5 db telek megközelítését szolgálja. Ezek a telkek művelésből kivonásra kerültek. A jelenlegi lakótelkek területe 800-6000 m² között mozog, többségükön kiskertes művelés folyik. Az érintett telkek beépítési paramétere a következők:

31

telekterület	művelési ág	telek területe	beépített terület	beépítettség	zöldfelület mértéke	építmény magassága
04/19	szántó (Sz 4)	1441,0570	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/20	szántó (Sz 4)	2133,4332	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/22	szántó (Sz 4), udvar	6075,3667	159,0512 m ²	2,62 %	~95 %	3,5 m
04/23	szántó (Sz 4)	1010,7335	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/26	szántó (Sz 4)	3389,2361	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/27	kert (K 4)	1390,6094	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/28	szántó (Sz 4)	2205,8574	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/29	szántó (Sz 4)	2434,4947	0 m ²	0 %	~100 %	-
04-30	szántó (Sz 4)	1383,1168	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/31	szántó (Sz 4)	3663,1959	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/32	szántó (Sz 4)	870,4928	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/33	szántó (Sz 4)	2599,4539	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/63	szántó (Sz 4)	1457,8386	0 m ²	0 %	~100 %	-

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

o4/65	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)	3569,9096	333,6663 m ²	9,35 %	-85 %	3,5 m
o4/67	szántó (Sz 4)	2622,7374	25,1215 m ²	0,96 %	-95 %	2,5
o4/72	szántó (Sz 4)	3784,6931	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/73	legelő (L 4)	3788,3457	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/74	legelő (L 4)	7658,7813	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/75	szántó (Sz 4)	1523,7631	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/76	szántó (Sz 4), beépítetlen terület	1523,7631	21,2695 m ²	1,41 %	-95 %	-
(o4/82)	helyi közút	96,8538	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/83	közforgalom elől elzárt magánút	923,5678	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/84	beépítetlen terület	986,6532	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/85	beépítetlen terület	1722,7519	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/86	beépítetlen terület	946,3315	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/87	beépítetlen terület	946,34731	0 m ²	0 %	~100 %	-
o4/88	beépítetlen terület	785,4631	0 m ²	0 %	~100 %	-

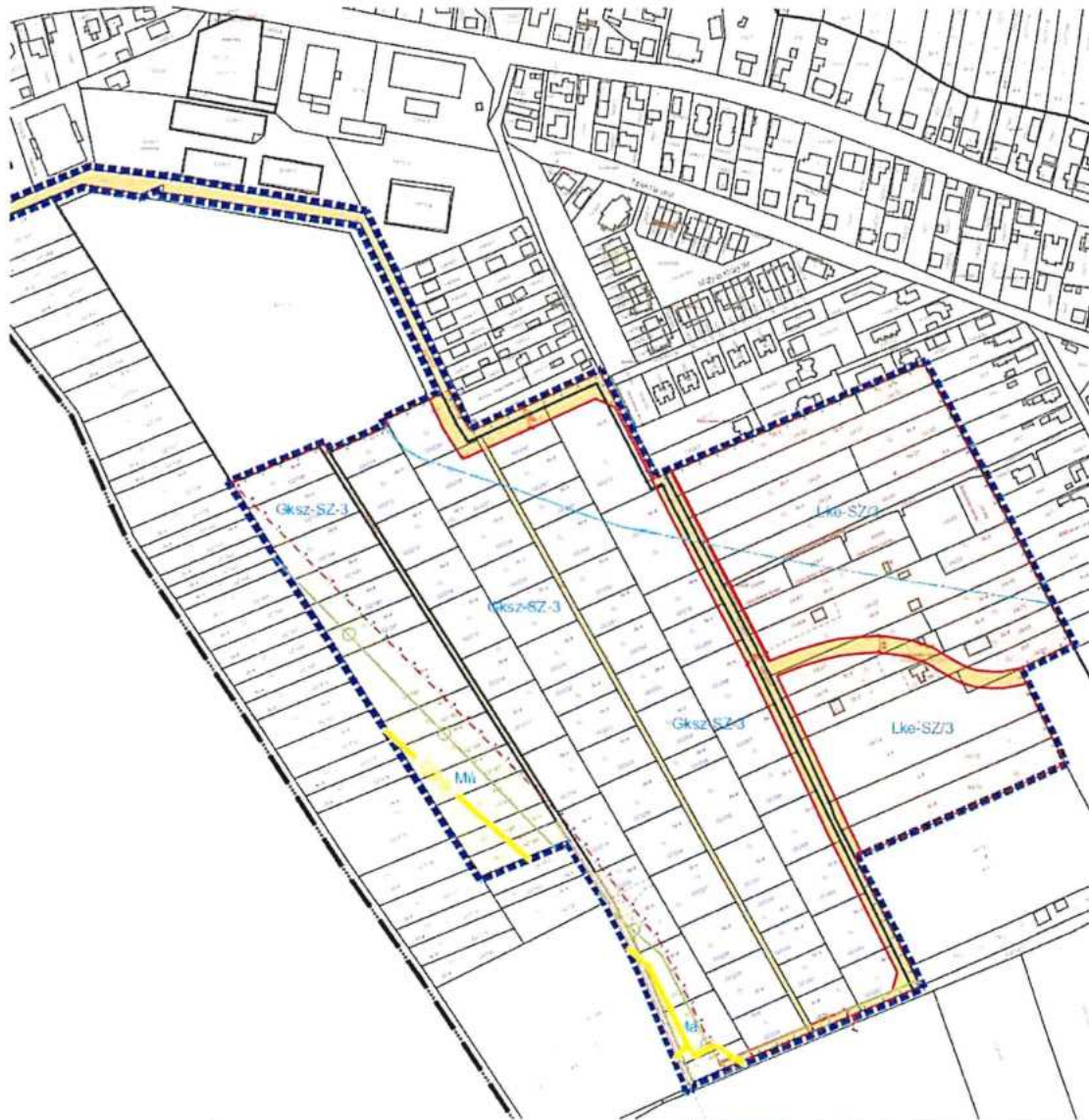
32

A korábbi módosítás figyelembevételével a HÉSZ 69/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

69/A.§ (5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.

A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázatának kiegészítése a Kb-kert/2 jelű övezet telekalakítási és építési előírásaival:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények , épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
12	Kb- kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5



JELMAGYARÁZAT












	módosítással érintett terület hatálya		hatályos szabályozás által nem érintett terület
	szabályozási vonal		földrészlethatár
	szabályozási szélesség		helyrajzi szám
	építési ovezet, ovezet határ		épület, építmény (házásszámmal)
	építési ovezet, ovezet jele		alrészlet jele és határa
	települési kiszolgáló út területe		minőségi osztály és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		szintvonal
	nagyközepnyomású földgázvezeték		
	barátság I. és II. köolajvezeték		
	barátság I. köolajvezeték-optikai kábel		
	belferület-határ		

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Lépték: M 1:2500
	 ESZAK
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.	Köt.: 2024.
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre	
Rajz megnevezése: HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE (ÚJRADIGITALIZÁLT)	
Feladón tervező: Kovács Beáta T:11-10-0231	Tervező munkatárs: Ményháros Dóra tervezői gyűjtemény

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!



JELMAGYARÁZAT

	módosítással érintett terület hatálya		belterülethatár
	szabályozási vonal		földrészlethatár és helyrajzi szám
	szabályozási szélesség		helyrajzi szám
	építési övezet, övezet határ		épület, építmény (házzszámmal)
	építési övezet, övezet jele		alrészlet jele és határa
	települési kiszolgáló út területe		minőségi osztály és határa
	telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)		szintvonal
	22 kV-os elektromos távvezeték		
	nagyközepnyomású földgázvezeték		
	barátság I. és II. kőolajvezeték		
	barátság I. kőolajvezeték-optikai kábel		

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Lépték: M 1:2500	
		 ESZAK	
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.		Kelt: 2024.	
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre			
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE			
Felkészítő tervező: Kovács Beáta TT:1/10-02/1		Tervező munkatársai: Mészáros Dóra tervezési igazgató	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Kovács Beáta ev.

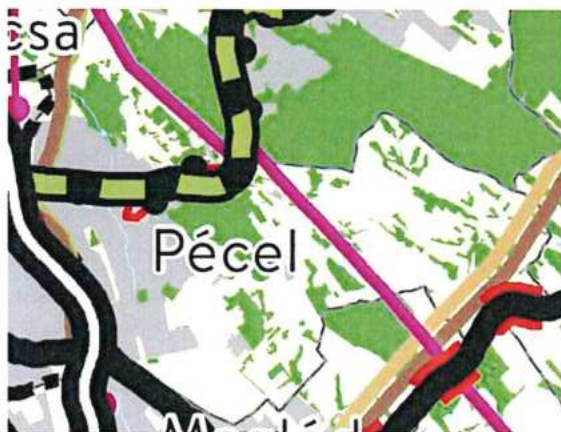
1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

3 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos, agglomerációs és a megyei területrendezési terveket, ezek:

- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melynek egyedileg meghatározott övezetei a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó településekre is vonatkozik, így Pécelre is.

3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK TEKINTETÉBEN



Országos területfelhasználási kategóriák

- Endogazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Főút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Endogazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Szolgáltatásfejlesztési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út tervezett
- Főút (meglévő)
- Főút tervezett
- Műút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

— Kőolajszállító vezeték (meglévő)
— Termékvezeték (meglévő)

— Földgázszállító vezeték (meglévő)
- - - Földgázfolytató vezeték (meglévő)
— Földgázszállító vezeték (meglévő)
— Termékvezeték (meglévő)

Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Trtv. 7. melléklete: BATrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A rendezéssel érintett terület az OTrT és a BATrT szerkezeti tervlapja szerint települési és mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén belül helyezkedik el. A térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül meglévő elemek haladnak át a tervezési területen: barátság I. és II. kőolajvezeték és barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel.

A módosítással érintett terület az országos övezetek érintettsége tekintetében:



■ Ökológiai hálózat magterületének övezete
■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete
(Trtv. 25-27. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



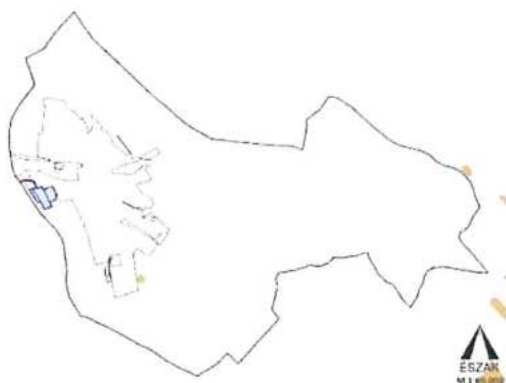
3. Erdők övezete
(Trtv. 29-30. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



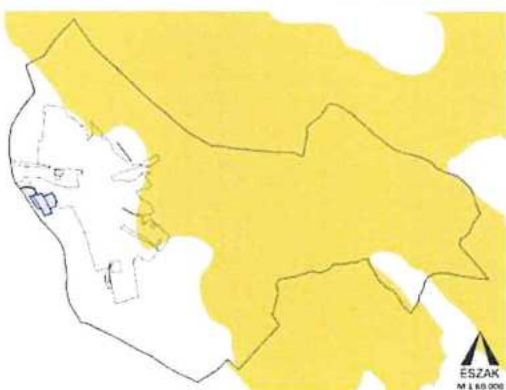
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
(Trtv. 32. §)

A rendezéssel érintett területet érinti.



2. Jó minőségű szántterületek övezete
(MvM rendelet 2. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



4. Tájképvédelmi terület övezete
(MvM rendelet 4. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



5. Víztisztaság-védelmi terület övezete
(MvM rendelet 5. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.

37

Az OTrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetek mellett a BATrT övezeteit is figyelembe kell venni. A BATrT kiemelt térségi övezeteinek tervlapjai Pécel települést nem érintik:

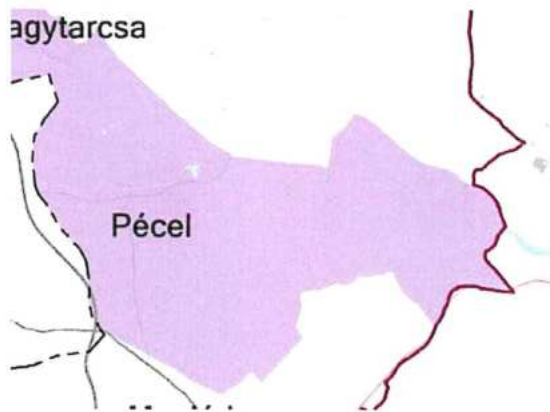
- 7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM),
- 8. Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM),
- 9. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (MvM).

Pécel Város a BATrT hatálya alá tartozó település, ezért csupán a PMTrT egyedileg meghatározott övezeteit szükséges figyelembe venni.

Pécel települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:

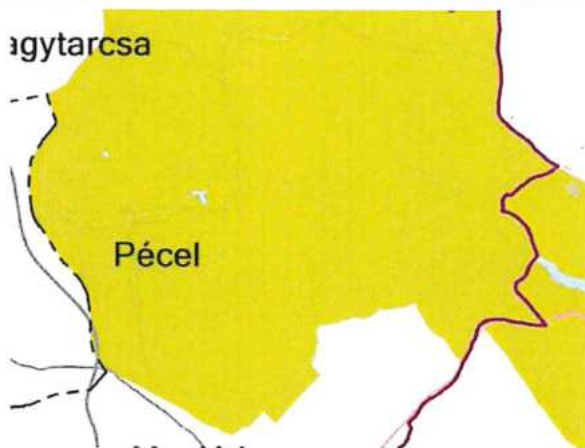
Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott
célterületének övezete
(PMTTrT. 8. §)

A rendezéssel érintett területet érinti.



3. Turisztikai fejlesztések támogatott
célterületének övezete
(PMTTrT. 10. §)

A rendezéssel érintett területet érinti.

38

Azokon a településeken, melyek érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületével, lehetőséget kapnak a beruházók, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Turisztikai fejlesztések által támogatott településeken a turisztikai célú fejlesztések esetén a térségi szempontokat figyelembe kell venni. Az ilyen típusú fejlesztések koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósulhatnak csak meg.

Jelen módosítás meg nem valósult fejlesztéssel érintett terület jelenlegi használatának megfelelő területfelhasználás és övezeti módosítását jelenti, mely nem kapcsolódik sem az innovációs-technológiai fejlesztésekhez, sem a turisztikai fejlesztésekhez, így a PMTrT előírásait nem szükséges figyelembe venni.

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

3.2.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett terület települési és mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A településrendezési eszközök készítésénél az országos térségi területfelhasználási kategóriák területét a térségi területfelhasználási kategóriák részletesebb bontásban, pontosabb területi lehatárolással

ábrázolják, azonban a területfelhasználási kategóriák területén belül települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTTr előírásait szükséges betartani:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

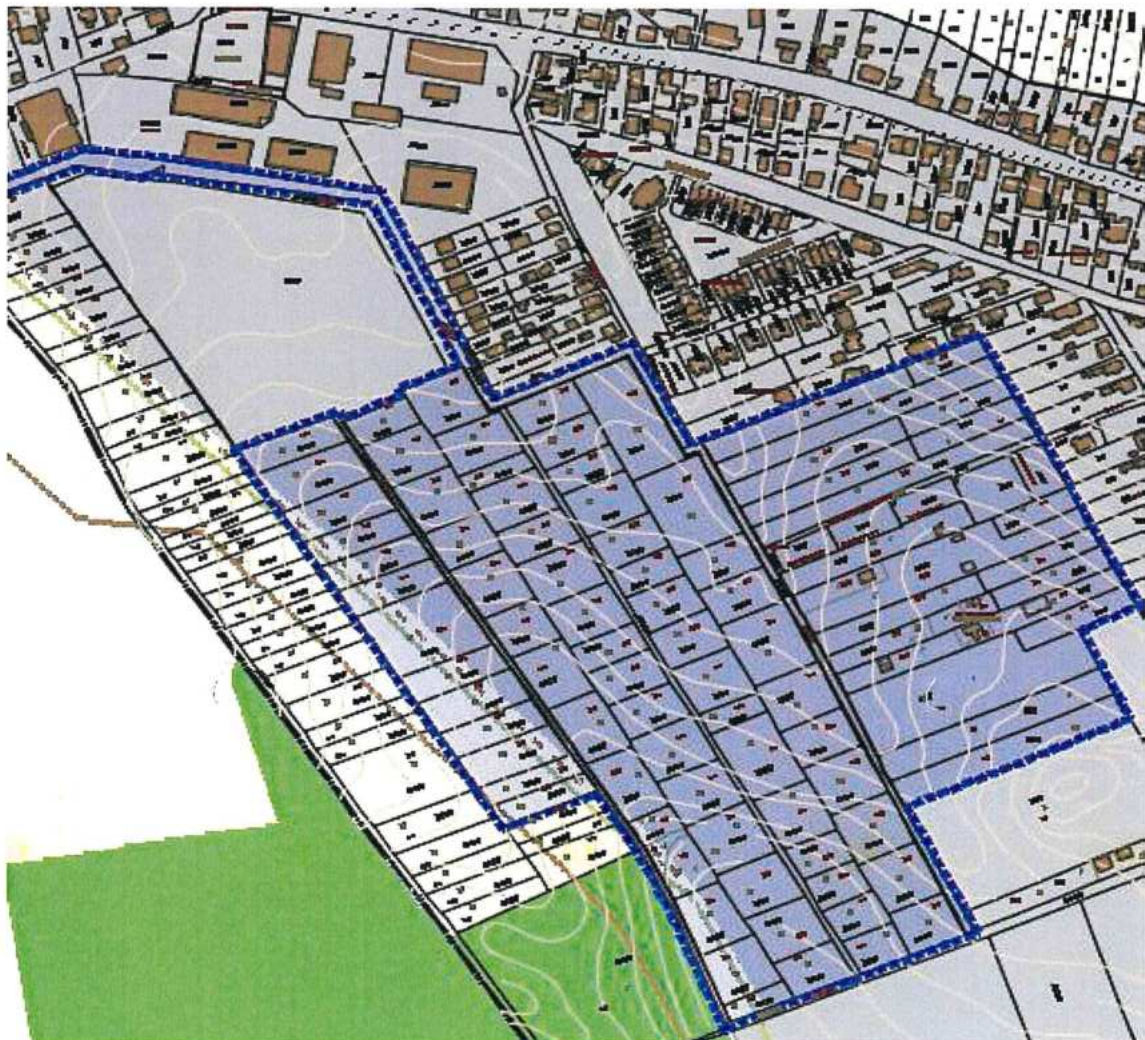
a) az erdőgazdálkodási térségben ...;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási ...;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét”



BATrT. Szerkezeti Tervlap és a kiemelt fejlesztési terület

Mezőgazdasági térségnek való megfeleléség

A rendezési terület tekintetében a mezőgazdasági térségen belüli általános mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek megtartásra kerülnek, ezen területeken a területfelhasználás váltás nem javasolt.

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel térségbe eső mezőgazdasági területek aránya nem változik!

Települési térségnek való megfeleléség

Települési térségen belül beépítésre szánt és beépítésre nem szánt települési területfelhasználási egységek (lakóterület, gazdasági terület) kerülnek átsorolásra távlati fejlesztési területfelhasználási egységekbe, melyek mellett megjelenítésre kerül a területek használatának és adottságainak megfelelő területfelhasználás is. A rendezés során a beépítésre szánt települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem változik. A rendezési terület lakóterületei a távlati fejlesztési területfelhasználási egység mellett egy a korábbi módosítás során bevezetésre került különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználási egységbe és övezetbe kerülnek átsorolásra. A tervezett területfelhasználás váltások a fent idézett jogszabállyal nem ellentétesek, a településrendezési eszközök elfogadását követően az összhang továbbra is biztosított.

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítésre szánt területek területi mértéke változatlan marad!

3.2.2. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

40

A fejlesztési terület szélét meglévő és tervezett országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózat érinti, mely tekintetében az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

15.§(2) (2) A településrendezési tervben

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

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv 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 vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

(...)

41. § (2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1-4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni."

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök mind az országos- és mind a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények helyét (a fenti jogszabályoknak megfelelően) tartalmazzák, így **az összhang - a módosítást követően - továbbra is biztosított.**

3.2.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett területet egy országos térségi övezet érinti, melyre vonatkozó követelmények igazolása szükséges.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések tekintetében szükséges az összhangot biztosítani. Az övezetre vonatkozó előírásokat a Trtv. tartalmazza, melyek a következők:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta. A településen honvédelmi terület egy helyen került lehatárolásra, mely külterületen, a belterülettől keletre található a 0135/11 hrsz-ú ingatlanon.

A honvédelmi terület a rendezéssel érintett területet nem érinti, így **az összhang továbbra is biztosított.**

41

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

5. HATÁROZATTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024 (.....) sz. határozata

Pécel Város 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel településszerkezeti tervének módosítását:

- a) jelen határozat 1. mellékletét, a Szerkezeti tervlap módosító tervlapját (TSZT),
- b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.

42

2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosítással

- a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad;
- c) a települési térség területi mértéke nem változik.

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

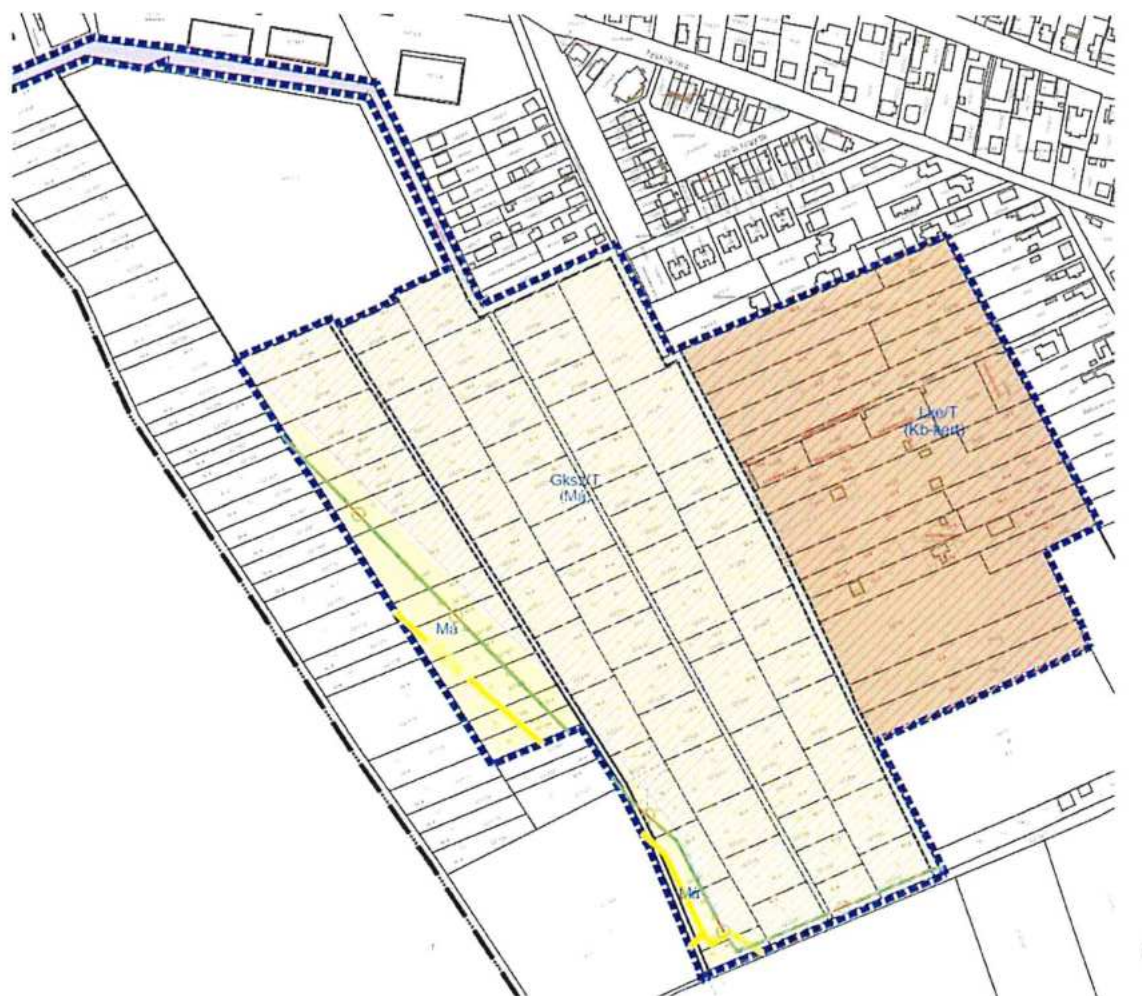
A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A .../2024. (... ..) sz. határozat 1. melléklete

módosított TSZT tervlap részlete



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

43

KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az elfogadott tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre. A következő oldalon kerül bemutatásra az egységes szerkezetű tervlap.

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

PÉCEL VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

JAVASLATI TERVEZÉS



Pécel Város Önkormányzata
Pécel Város
 Településszerkezeti terv

MEGTERVEZŐ
 Péceli Építési és Tervezési Kft.

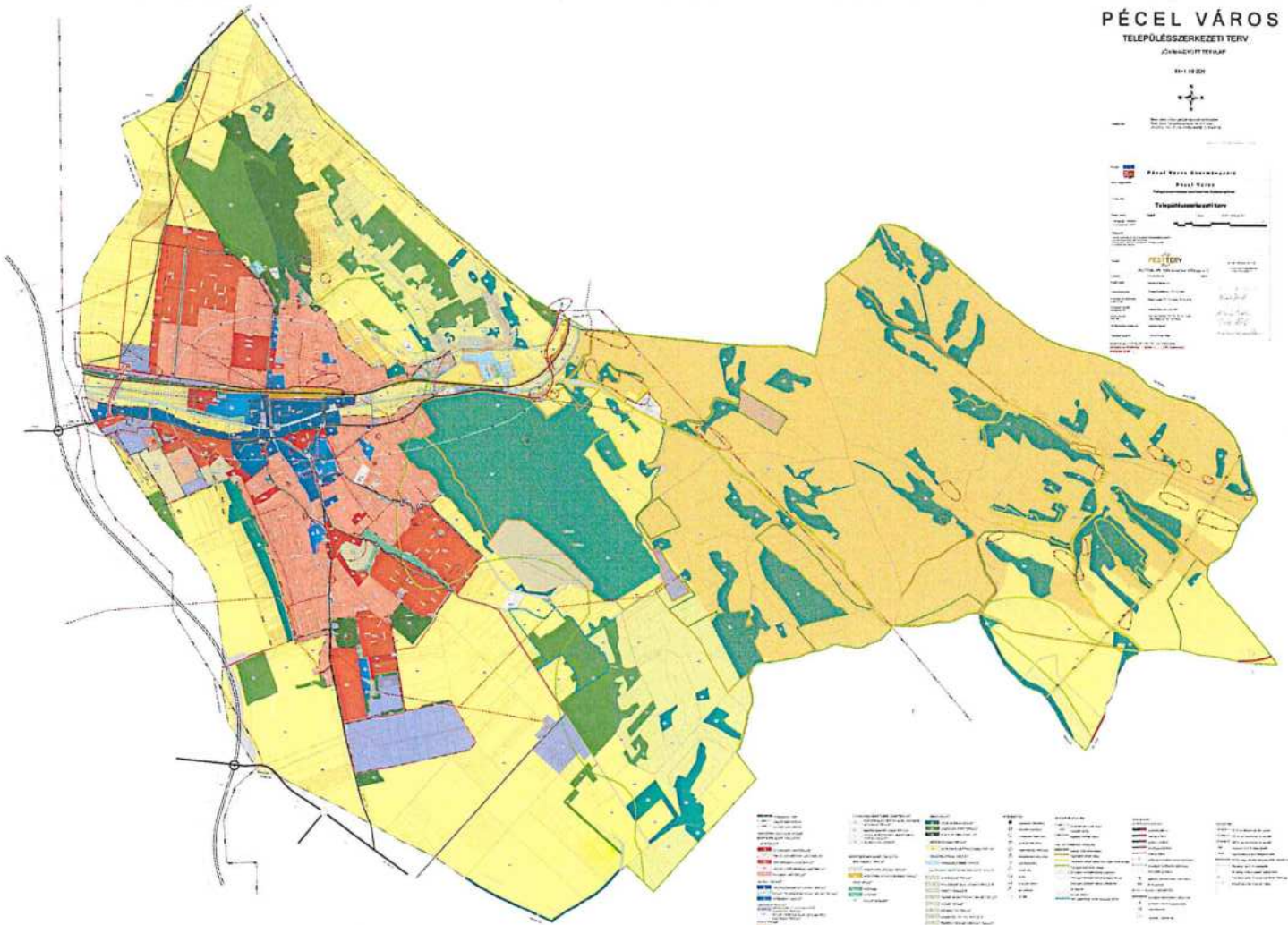
TERVEZŐ
 Péceli Építési és Tervezési Kft.

ELŐZETES TERVEZÉS
 Péceli Építési és Tervezési Kft.

TERVEZÉS
 Péceli Építési és Tervezési Kft.

ELŐZETES TERVEZÉS
 Péceli Építési és Tervezési Kft.

TERVEZÉS
 Péceli Építési és Tervezési Kft.



Legenda	Legenda	Legenda	Legenda	Legenda	Legenda
1.1. Környezeti védelem	1.2. Vízvédelem	1.3. Értéktudományi védelem	1.4. Tervezési terület	1.5. Tervezési terület	1.6. Tervezési terület
2.1. Környezeti védelem	2.2. Vízvédelem	2.3. Értéktudományi védelem	2.4. Tervezési terület	2.5. Tervezési terület	2.6. Tervezési terület
3.1. Környezeti védelem	3.2. Vízvédelem	3.3. Értéktudományi védelem	3.4. Tervezési terület	3.5. Tervezési terület	3.6. Tervezési terület
4.1. Környezeti védelem	4.2. Vízvédelem	4.3. Értéktudományi védelem	4.4. Tervezési terület	4.5. Tervezési terület	4.6. Tervezési terület
5.1. Környezeti védelem	5.2. Vízvédelem	5.3. Értéktudományi védelem	5.4. Tervezési terület	5.5. Tervezési terület	5.6. Tervezési terület
6.1. Környezeti védelem	6.2. Vízvédelem	6.3. Értéktudományi védelem	6.4. Tervezési terület	6.5. Tervezési terület	6.6. Tervezési terület
7.1. Környezeti védelem	7.2. Vízvédelem	7.3. Értéktudományi védelem	7.4. Tervezési terület	7.5. Tervezési terület	7.6. Tervezési terület
8.1. Környezeti védelem	8.2. Vízvédelem	8.3. Értéktudományi védelem	8.4. Tervezési terület	8.5. Tervezési terület	8.6. Tervezési terület
9.1. Környezeti védelem	9.2. Vízvédelem	9.3. Értéktudományi védelem	9.4. Tervezési terület	9.5. Tervezési terület	9.6. Tervezési terület
10.1. Környezeti védelem	10.2. Vízvédelem	10.3. Értéktudományi védelem	10.4. Tervezési terület	10.5. Tervezési terület	10.6. Tervezési terület

A .../2024. (... ..) sz. határozat 2. melléklete

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

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.

Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha → Gksz/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

A 2. Változások (beavatkozások) című fejezet kiegészül az alábbi 2.2-es alponttal:

44

- 350/2022. (XII. 15.) Kt. határozat: 2/1-4., 4/1.,
- 138/2023. (V. 31.) Kt. határozat: 1/1., 2/7., 4/2-3.
- .../2024. (... ..) Kt. határozat: 2/5-6.

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltásának típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/5.	04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/6.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 3., 4. és 10. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a hiányzó 11. sorral:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	134,73
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	90,37
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60

6. RENDELETTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (...) kt. rendelete

**Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

46

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.”

2. §

A HÉSZ 69/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.”

3. §

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-B5 jelű Szabályozási tervlap szelvény e rendelet 1. mellékletét képező SZT-B5 jelű Szabályozási tervlap szelvény szerint módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

4. §

A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázata e rendelet 2. mellékletét képező 12. sorral egészül ki.

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

5. §
Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet a módosítással érintett terület tekintetében hatályát veszti.

Pécel, 2024.

Polgármester

Jegyző

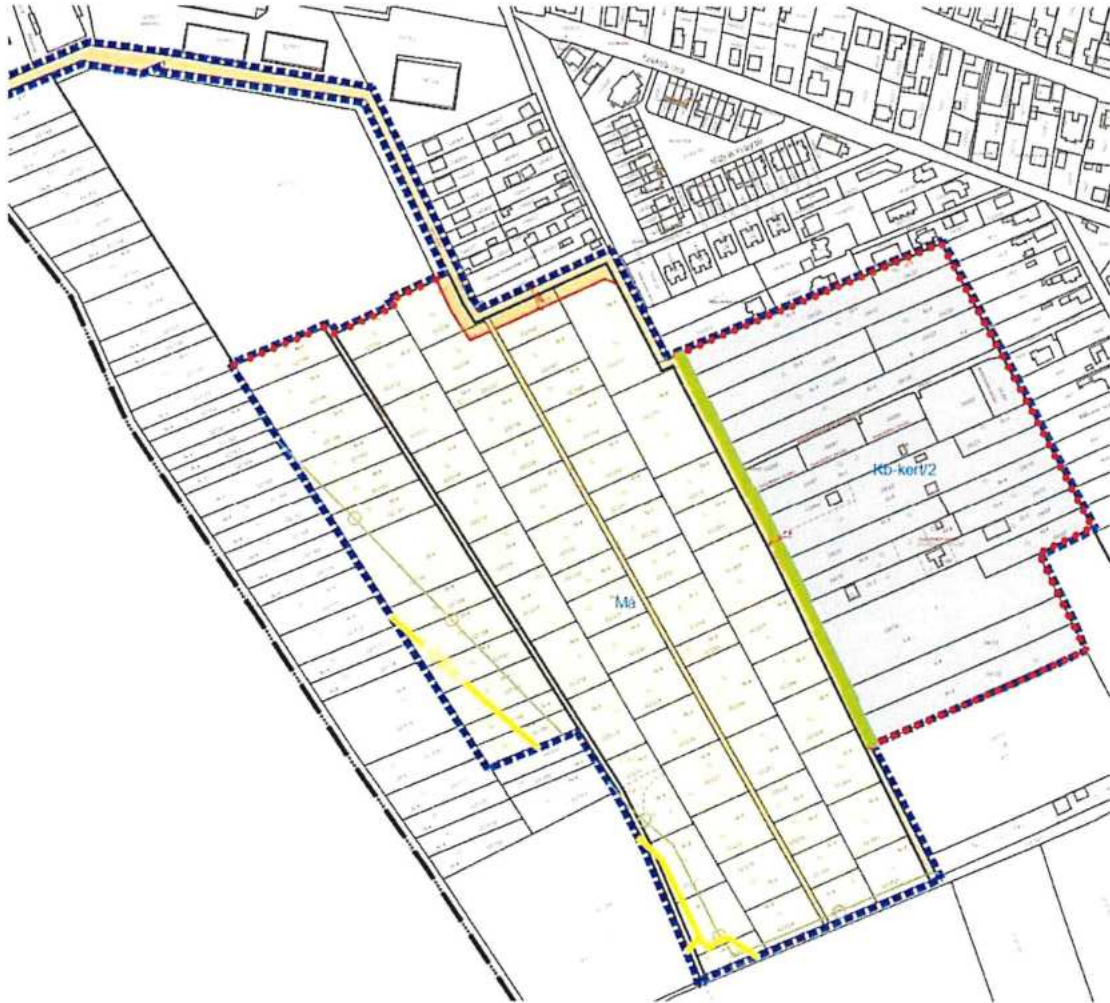
A rendelet kihirdetve

47

Jegyző

A .../2024. (... ..) sz. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-B5 jelű szabályozási tervlap részlete



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

48

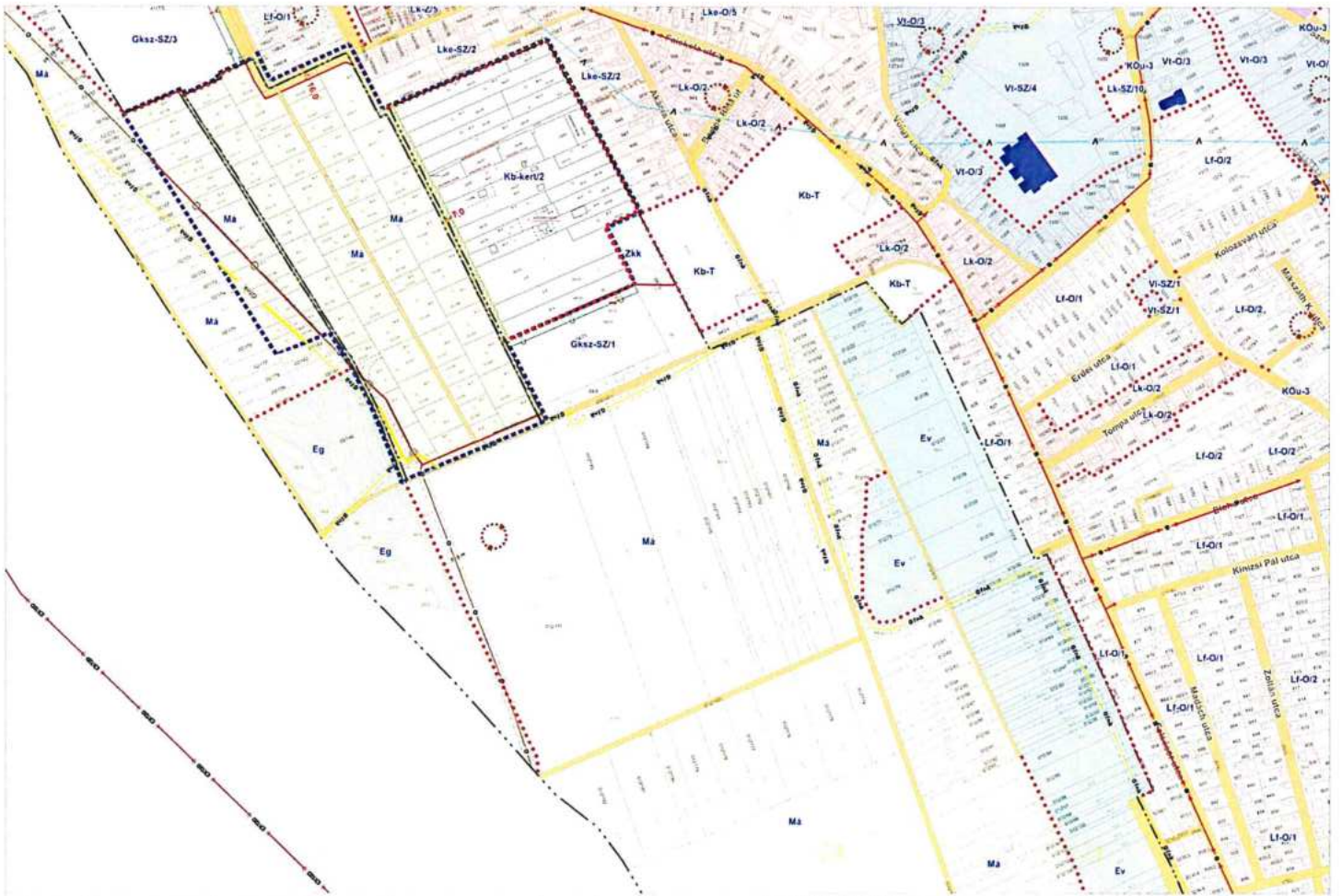
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az elfogadott tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre. A következő oldalon kerül bemutatásra az egységes szerkezetű tervlap.

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jelölés: a 1:20000 (1:301-es) területtel
 Önkormányzat: .../2024. (L.../...) önk. rendelet
 Hatályos: 2024. november ... napjától.

SZT-B5 SZELVÉNY

A .../2024. (... ..) sz. rendelet 2. melléklete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának 2. melléklet „2.5. Beépítésre nem szánt területek VI. (különleges övezetei)” táblázat 12. sora

	A	B		C		D	E		F	G	H		I		
		telekalakítás		legkisebb kialakítható			beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)			egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)	
		terület (m ²)	szélesség (m)	terepszint felett	terepszint alatt										
12	Kb-kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5						

III. MELLÉKLETEK

6. 253/2022. (IX. 29.) KT. HATÁROZAT

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területtel nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviselétével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felölös: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos


Horváth Tibor
polgármester


P.H.


Oláh János
jegyző



Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Dátum: 2022. OKT. 04.
Oláh János jegyző nevében és meghatalmáltan:
Miklós Dömötör
szervezési ügyintéző

7. PARTNERSÉGI RENDELET

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól
Hatályos: 2022. 10. 29

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §¹ (1) Pécel Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településrendezési eszközei, települési arculati kézikönyve és településképi rendelete készítésének vagy módosításának a településen, a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel történő egyeztetése az e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

(2) **A rendelet nem alkalmazható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt egyeztetési szabályok szerint lebonyolított településrendezési eszközök, településtervek, településkép-védelmi dokumentumok, valamint ezek módosításának egyeztetési eljárása során.**

51

2. A partnerségi egyeztetésben részt vevők köre

2. § A partnerségi egyeztetésben részt vehetnek

a) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,

b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,

c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székhellyel rendelkező civil szervezetek,

d) valamennyi Pécel Város területén működő elismert egyház,

e) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezetek (a továbbiakban együttesen: partnerek).

3. A partnerségi egyeztetésben részt vevők tájékoztatásának módja és eszközei

3. § (1) A településfejlesztési vagy településrendezési dokumentum és az egyeztetési eljárás fajtájától függően a meghatározott egyeztetési szakaszokban Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) az értelmezéshez szükséges részletettséggel – szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – véleményezési dokumentációt biztosít betekintésre

a) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) hivatalos honlapján és

b) a Péceli Polgármesteri Hivatalban (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) ügyfélfogadási időben.

(2) A tájékoztatói és véleményezési szakaszban a véleményezési dokumentáció nyilvánossá tételéről a polgármester felhívást tesz közzé

a) az önkormányzat hivatalos honlapján,

b) a polgármesteri hivatal székhelyén (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) lévő hirdetőtáblán,

Kovács Beáta ev.

c) lehetőség szerint (az újság megjelenésétől függően) a helyi újságban, és
d) a tárgyban megtartott lakossági fórumon.

(3) A partnerek a tájékoztatási szakaszban, a közzétételtől számított 21 napon belül a (4) bekezdés szerinti módon jelezhetik részvételi szándékukat.

(4) A partnerek a véleményezési szakaszban a közzétett településrendezési eszközzel kapcsolatban a meghirdetett eljárási típusnak megfelelő, a Korm. rendeletben meghatározott minimális határidőn belül fejthetik ki a dokumentációval kapcsolatos, indokolással alátámasztott véleményüket, észrevételeiket, jogszabályon alapuló véleménynél a jogszabályi hely megjelölésével a (6) bekezdés szerinti módon.

(5) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően legalább 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(6) A közzététellel kapcsolatban a meghirdetett határidőn belül a partnerek véleményt adhatnak, amelyet postai úton a polgármesteri hivatalnak címezve, vagy elektronikus formában a közzétételben megadott elektronikus levelezési címre juttathatnak el.

(7) Amennyiben a partner a 3. § (1) bekezdésében meghatározott módon közzétett véleményezési dokumentáció alapján részvételi szándékát nem jelzi, az eljárás további szakaszában nem vehet részt és kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

4. A partnerségi észrevételek, javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának vagy el nem fogadásának és nyilvántartásának módja

4. § (1) A hirdetményben meghatározott, az észrevételek benyújtására nyitva álló, a lakossági fórumot követő legalább 8 napos határidőig a partnerek javaslatokat, észrevételeket tehetnek, véleményt nyilváníthatnak

a) írásban, postai úton a polgármesteri hivatal székhelyének címére történő megküldéssel,

b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott elektronikus levelezési címre történő megküldéssel,

c) a lakossági fórumon szóban, melyet 8 napon belül írásban is be kell nyújtani.

(2) Valamennyi beérkezett vélemény az adott, településfejlesztési koncepció vagy integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszköz vagy településképi arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készülő vagy módosítandó tervdokumentációja ügyiratának részét képezi, így azokat a főépítész a tervezőknek továbbítja.

(3) Azt a partnert, aki a véleményezési szakasz során a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(4) A név nélkül beérkező lakossági javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nem kell a partnerségi eljárás részeként kezelni. Amennyiben a természetes személy él véleményezési jogával – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt vélelem alapján –, személyes adatainak (nevének, lakcímének, elektronikus levelezési címének) kezeléséhez szükséges hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

5. § (1) A tervezési program partnerségi véleményezési szakaszának lezárásakor jegyzőkönyv készül

a) a közzétételi módról

b) a hirdetmény kezdő és záró dátumáról,

c) a beérkezett vélemények összesítéséről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyv közzététele a 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt módokon történik és részét képezi a (3) bekezdés szerinti képviselő-testületi ismertetésnek.

(3) A vélemények elfogadására, vagy el nem fogadására, valamint mindezek indokolására a tervező válaszokban tesz javaslatot, amelyeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületével (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismertet.

(4) A válaszokról a Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében meghatározott módon határozati formában dönt.

(5) A véleményezési szakasz lezárásával a partnerek további vélemény alkotásra nem jogosultak.

5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

6. § A Képviselő-testület által elfogadott koncepciót, stratégiát, kézikönyvet, településképi rendeletet és településrendezési eszközt vagy azok módosítását a polgármester az önkormányzat honlapján a Korm. rendelet szerint teszi közzé.

6. Záró rendelkezések

7. § E rendelet 2021. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.

8. 17/2024. (VI. 27.) KT. HATÁROZAT

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. június 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

171/2024. (VI. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 59. § (2) bekezdése és a Képviselő-testület 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozata figyelembevételével készülő településrendezési eszközök folyamatban lévő, egyeztetés alatt álló módosításával kapcsolatban úgy határoz, hogy


- szükségesnek tartja a hatályos településrendezési eszközök módosítását a Pécel 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú ingatlanokra kidolgozott, a „Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása” című, jelen határozat 1. mellékletét képező dokumentum (a továbbiakban: dokumentum) alapján;
- az a) pont szerinti területeket, illetve az ezen ingatlanok jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges ingatlanok összes területét kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;
- elfogadja a határozat 2. mellékletét képező főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan; tudomásul veszi, hogy a dokumentum Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat vélemény nem érkezett, így a dokumentum partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- a dokumentum az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a Tr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben egyhangúlag nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a jelen határozat szerinti településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra;
- felhatalmazza a polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzata képviseletével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

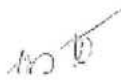

Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
2024. JÚN. 02.
Kelt: Pécel,
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

Mikes Dóra
szervezési ügyintéző





Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

a 171/2024 (VI. 27.) Kt - határozat 2. melléklete

FŐÉPÍTÉSI TELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

„a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre
a módosítás ismételt egyeztetése, a záró szakmai vélemény érvényességének lejáratá miatti”
módosítása tárgyú tervezési munka tervtartalmi követelményei

TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint, az alátámasztó vizsgálat
és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal
szükséges kiegészíteni

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
1. MEGALAPOZÓ VIZSGALAT / HELYZETFELTÁRÁS – HELYZET-ELEMZÉS	igen
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvén. esülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgái	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	nem
l) A térségi és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfra- struktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	igen
a) Vizsgálati tényezőkhez tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	nem
c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra- elemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztési és rendezési befolyásoló éneket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedést, beavatkozási igénylő területek térképi lehatárolása	nem

55

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
3. ALÁTAMASZTO JAVASLAT	igen
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájérendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

Tervi munkarészek:

Munkarész	szükséges
4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei	igen
a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
b) Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:


Benedek Attila
főépítész

9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

Iktatószám	Címzett	Expediálás módja	Létrehozás dátuma	Válasz	Válasz kelte	Vélemény
M/189-3/2024	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Hivatali kapu	2024.03.12 11:56	igen	2024.03.22	nem szükséges
M/189-3/2024	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Hivatali kapu	2024.03.12 12:35	igen	2024.03.22	nem szükséges
M/189-3/2024	BFKH Népegészségügyi Főosztály	Hivatali kapu	2024.03.12 12:36	NEM		
M/189-3/2024	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Hivatali kapu	2024.03.12 12:37	NEM		
M/189-3/2024	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Hivatali kapu	2024.03.12 12:37	igen	2024.03.22	nem szükséges
M/189-3/2024	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Hivatali kapu	2024.03.12 12:38	NEM		
M/189-3/2024	Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Hivatali kapu	2024.03.12 12:38	igen	2024.03.22	nem szükséges
M/189-3/2024	Nemzeti Népegészségügyi Központ	Hivatali kapu	2024.03.12 12:39	igen	2024.03.19	nem szükséges
M/189-3/2024	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.	Hivatali kapu	2024.03.12 12:39	igen	2024.03.25	kifogást nem emel
M/189-3/2024	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Hivatali kapu	2024.03.12 12:40			
M/189-3/2024	Budapest Főváros Kormányhivatala Rehabilitációs Hatósági és Orvosszakértői Főosztály	Hivatali kapu	2024.03.12 12:43	igen	2024.03.27	nem szükséges
M/189-3/2024	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Hivatali kapu	2024.03.12 12:43	igen	2024.03.13	nem szükséges
M/189-3/2024	PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Hivatali kapu	2024.03.12 12:46	igen	2024.03.22	nem szükséges
M/189-3/2024	Országos Atomenergiai Hivatal	Hivatali kapu	2024.03.12 12:47	NEM		
M/189-3/2024	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Hivatali kapu	2024.03.12 12:48	igen	2024.03.20	nem szükséges
M/189-3/2024	Energiaügyi Minisztérium	E-mail	2024.03.12	NEM		

HK 3722

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2024 MÁRC 13.	Érkeztette: MD
Iktatószám: M/189-4/2024	Iktatta: al
Előszám:	Melléklet: PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG



36300/1014-1/2024.ált.

Tárgy: Pécel Város településrendezési
eszközeinek módosítása, környezeti értékelés
készítése
Hiv. szám: M/189-3/2024.
Ügyintéző: dr. Király Jenő t. szds.
Telefon: 06-20-8200-584

Horváth Tibor
polgármester

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzata által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* Pécel Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Üdvözlettel:

Branyczky Márk t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Nyirő Katalin t. őrnagy
mb. hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 1 oldal
Kapja: 1. sz. pld.: Pécel Város Önkormányzata / HIVATALI KAPU

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. PF.: 314
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT	
Dátum: 2024. MÁRC. 19.	Érkezett: HUGAL
Iktatószám: M/189-6/2024-1	Iktató: 21
Előadó: Horváth Tibor	Ügyintéző: KP



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/14867-2/2024
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: M/189-3/2024
Ügyintézőjük: -
Melléklet: -

Horváth Tibor
polgármester részére

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun 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 módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti 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, 2024. március „19”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából



Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/4182-2/2024
Tárgy: Pécel településrendezési
eszközeinek eseti módosítása egy
részterületet érintően, környezeti
vizsgálat

Iktatószámuk: M/189-3/2024
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: +36 (1) 373 1812
E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

PÉCEL VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett: 2024 MÁRC 20.	Erkezetté: 4	1203
Iktatószám: M/189-3/2024	Iktatta: 4	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző

VÉLEMÉNY

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 **véleményt**:

Pécel város településrendezési eszközeinek egy részterületet érintő – beépítésre szánt terület visszaszorolása beépítésre nem szánt területté – módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A szerkezeti és szabályozási tervlap szerint a módosítandó terület nyugati és déli részén keresztül halad a Barátság I. és II. köolajvezeték, a Barátság I. köolajvezeték optikai kábele és nagyközépnomású földgázvezeték.

A Bányafelügyelet felhívja a figyelmet a szénhidrogénvezetékek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket meghatározó, a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. és 38. §-ára, valamint a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 26/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 1. melléklet V. fejezet 8.4 – 8.4.3 pontjaiban meghatározott egyeztetési és adatszolgáltatási kötelezettségre a vezetékek üzemeltetőivel.

A Bányafelügyelet véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
az elnök jogkörében eljáró általános elnökhelyettes
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum:
2024.03.20
13:42:36 +01'00'
Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

I. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere, hivatali kapun



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 MÁRC 25.	Érkezett:
Előadó:	M/189-3/2024	Előadó:
Melléklet:		Melléklet:

MSZAA
KP
2023/03/21

Ügyiratszám: 10.182/2024.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése – környezeti vizsgálat
Hiv. szám: M/189-3/2024.
Melléklet: -

03.25
D

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelen tervmódosítás során a 02/184-196, 02/211-239 és 02/246-272 hrsz-ú, megközelítően 11,36 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben (11,32 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterület általános mezőgazdasági (Má) övezetbe történő átsorolását tervezik. Tekintettel az érintett termőföldterület átlagosnál jobb minőségére, valamint arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a terület mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

Pécel Város területe összesen 4362,82 hektár, amelynek 79,5 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 2861,64 hektár (ez a teljes terület 65,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	8,3359	24,45
szántó	1	36,50	74,1730	18,69
	2	31,30	75,1538	
	3	27,80	358,1941	
	4	22,60	440,9552	
gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	4,31
	2	8,70	91,5059	
	3	5,60	359,4048	

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

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

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: <https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

gyep (rét)	3	34,80	2,0000	21,92
	4	27,80	38,9157	

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Pécel Város belterületén 712 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 70,2324 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek beépítésre szánt – különösen lakó – övezetbe történő átsorolása termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és nem támogatható!**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolni** kell. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2024. március 18.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 MÁRC 22.	Érkezett: <i>4272 ul</i>
Iktatószám:	<i>M/189-9/2024</i>	Iktatta: <i>ul</i>
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>EP</i>



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZŐ
Ő

Digitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.03.22
10:18:47 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/846-2/2024.
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása – véleményezés
Hív. szám: M/189-3/2024.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettem Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érint, erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Budapest, 2024. március 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

[Handwritten signature]
Okrutay Miklós
osztályvezető


Erről értesül:
- Címzett (Hivatali kapu)

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Ferenczi Tímea

ügykezelő

Pest Vármegyei Kormányhivatal/Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály/Örökségvédelmi Osztály

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



Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek beépítésre szánt területek beépítésre nem területbe történő átsorolása érdekében tervezett módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás:

A Város nyugati szélén, Budapest XVII. kerület határán a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként (gazdasági és lakóterületek) kijelölt területek átsorolása beépítésre nem szánt területbe.

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek nem része.

A tervezett módosítás előreláthatólag táj- és természetvédelmi problémákat 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, 2024. március 19.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



A dokumentum elektronikusán hitelesített.
Dátum: 2024.03.22 11:24:22
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kisné Irtyé Henriette

Kapják: 1. Címzett (HKP: PECELONK; Krid.: 253576727)

2. Irattár

pelu

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

Üi.sz.: DINPI/1939-1/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, településrendezési eszközök
módosítása beépítésre szánt területek átsorolása
beépítésre nem területbe – környezeti vizsgálat
szükségessége

Hiv.sz.: M/189-3/2024

PÉCELI POLGÁRMESTERI IRODA		
Érkezeti:	2024. MÁRC 27.	Érkeztető: H2894
Iktatószám:	M/189 - 10 1224 u	Iktatva:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: LP

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 MÁRC 25.	Érkezett: 4296 w
Iktatószám:	01/189 - 1/2024	Iktatta: w
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/000143-2/2024
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Pécel – TRE módosítása – várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat
Hiv.szám: M/189-3/2024

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 tartjuk 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 (a továbbiakban: régi R.) 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 SKVr. és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

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

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé, vagy lehetősége van a R. 78/D. § alapján kezdeményezni a véleményezést, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatáson keresztül.

Az E-TÉR rendszeren való kezdeményezés esetén, amennyiben 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.

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 R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével, vagy a R. 78/D. (2) bekezdés alapján, ha készül környezeti értékelés, a településtervet és annak módosítását a környezeti értékeléssel együtt biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kézbesíti az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervezetnek.

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat 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. § alapján meghatározott telektömb fogalom alapján.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Érkezett:	2024 MÁRC 25.	Érkezett:	4395
Íktatószám:	M/189-13/2024	Íktató:	
Előszámla:		Melléklet:	
		Ügyintéző:	LP



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZŐ
Ó

Digitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.03.25
10:48:33 +01'00'

Ügyiratszám:	PE/KTHF/24409-3/2024.	Tárgy:	Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Pálinkás Tamás	Hiv. szám:	M/189-3/2024.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város 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) 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 figyelembevételével a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásának eldöntése kapcsán az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület 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 része.

A megkeresés szerint a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a beépítésre szánt területek visszaszorolása történik. A tárgyi eljárás a tervszellettel kapcsolatban már 2022. évben már lezajlott, a lejárt záró szakmai vélemény miatt történik az ismételt egyeztetés.

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

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”.

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, 2024. március 19.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:



Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECEL ÖNK.-Krid: 253576727)

HK

2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Érkezett:	2024 MÁRC. 27.	Érkezett:	HHGH ^w
Iktatószám:	M/189-11	Iktatta:	(Signature)
Melléklet:		Ügyintéző:	AP

Ügyiratszám: BP/2602/0271-2/2024
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: 061/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: M/189-3/2024
Ügyintézőjük: —

Horváth Tibor polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt** kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve lelelfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: proksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. Postacím: 1052 Budapest, Városház u. 7.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.

Zelenyánszki Éva

dr. Zelenyánszki Éva

ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki
Éva
Dátum: 2024.03.27 11:13:27
+01'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezeti:	2024 MÁRC 26.	Erkezeti: ⁴⁴⁰²
Iktatószám:	M/189-15/2024	Iktata: ⁴
Előszám:	Melléklet:	Ügyintézés: ²

Ügyiratszám: PE/TV/00503-2/2024
Ügyintéző: dr. Kónya Katalin
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: .M/189-3/2024
Melléklet: -

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzat

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó várható környezeti (közvetlen és közvetett) hatásokkal kapcsolatban a termőföld megbontásával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajfésülésről elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) bekezdés d) pontja, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet alapján tettem meg.
Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2024. március 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán
névében és megbízásából

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

10. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI



PÉCEL
a változás útján

ÖNKORMÁNYZAT | HIVATAL | INTÉZMÉNYRENDSZER | VÁROSUNK | HÍREK | VÁLASZTÁSI INFORMÁCIÓK



Kezdőlap > Hírek > Önkormányzat >

PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

2024. április 16.

PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

A mellékletekhez az alábbi szöveg kerüljön:

1. melléklet: Hirdetmény - PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

2. melléklet: PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően véleményezési szakasz dokumentuma – a partnerek részére

PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően véleményezési szakasz dokumentuma – a partnerek részére

Utóljára frissítve: 2024. április 16. 17:06

KERESÉS

ÖNKORMÁNYZAT



Köszöntjük az
édesanyákat anyák
napja alkalmából!

2024. május 05.



Állaspályázat -
vagyongazdálkodási
ügyintéző

2024. május 03.

Intézzé ügyeit
elektronikusan!



LEGFRISSEBB

HÍRDESMÉNY
Csunya-kupa

2024. május 7.

HÍRDESMÉNY

2024. május 6.

PÉCEL HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

TISZTELT PÉCELI LAKOSOK, VÉLEMÉNYEZŐ PARTNEREK!

A HIRDETMÉNYBEN SZEREPLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁS INDOKAI, TARTALMA

Pécel Város Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatában (lásd. melléklet) döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről az alábbiak szerint:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldali településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviselétével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

A projekt megvalósításához a hatályos helyi építési szabályzat módosítása is szükséges.

A településrendezéssel érintett terület

A rendezéssel érintett terület a Pécel 02-04 helyrajzi számú ingatlanok területe.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSE

A tervezet egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) foglaltak alapján, továbbá a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével történik, miszerint „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”

Fentiek alapján a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás (az elkészült tervezet partnerségi egyeztetési dokumentumának) partnerségi egyeztetése az E-TÉR felületen és egyben települési szinten elektronikus úton, az Önkormányzat hivatalos honlapján keresztül, továbbá

közterületi hirdetőfelületen történő közzététellel, egyúttal a tervdokumentáció önkormányzati hivatalban történő megtekinthetőségével történik.

A partnerségi egyeztetés során az Önkormányzat a tervezetet a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) véleményezteti.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSA

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Tr. 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik.

A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt.

A jogszabályokban foglalt követelmények alapján a szóban forgó tervezettel kapcsolatban, kezdeményezem a véleményezési szakaszt a tervezet az E-TÉR egyeztetési felületre történő feltöltésével, és egyben települési szinten elektronikus úton, az Önkormányzat hivatalos honlapján keresztül, továbbá közterületi hirdetőfelületen történő közzététellel, egyúttal a tervdokumentáció önkormányzati hivatalban történő megtekinthetőségével, illetve jelen Hirdetmény szerinti általános tájékoztatással.

Kérem a Tisztelt Partnereket, hogy a tervezettel kapcsolatosan az alábbiak szerint adják meg véleményüket, amennyiben azt szükségesnek tartják!

A PARTNEREK VÉLEMÉNYNYILVÁNÍTÁSI LEHETŐSÉGEI

A Tisztelt Partnerek az E-TÉR felületen, vagy a megadott e-mail címen, vagy a megadott címre postai úton adhatnak véleményt. Kérjük a Tisztelt Partnereket, hogy a számukra legmegfelelőbb módot válasszák a véleménynyilvánításra! (Az E-TÉR felületen történő véleményezéshez a Partnereknek a mellékletben rövid tájékoztató ad segítséget.)

PARTNEREK VÉLEMÉNYÉNEK SZABÁLYAI

A Tr.-ben foglaltak szerint a Partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A Partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A Partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

Azt a Partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Kérem a tisztelt Partnereket, hogy a véleményezési szakasz megkezdését követő naptól számított 10 napon belül adják meg véleményüket!

A Hirdetmény közzététele: 2024. április 16.

A véleményezési szakasz kezdete: a Hirdetmény közzétételének időpontja

A véleményezési határidő: **2024. április 26. nap 24.00 óra.** (a Hirdetmény közzétételét követő naptól számított 10. nap)

A partneri vélemény E-TÉR-be történő feltöltésének, vagy e-mailen vagy postai úton történő beérkezésének utolsó időpontja:

2024. április 26.

A véleményeket

- az E-TÉR felületen a mellékletben foglaltak szerint, vagy
- e-mailes formában a polgarmester@pecel.hu e-mail címre, vagy
- postai úton a 2119 Pécel, Kossuth tér 1. címre kérjük megküldeni.

Tisztelettel kérem a tisztelt Partnereket a Hirdetmény alapján a településrendezési eszközök tervezetének véleményezésére!

Pécel, 2024. április 16.


Horváth Tibor
polgármester



HIRDETMÉNY MELLÉKLETE: PARTNERI VÉLEMÉNYEZÉSI LEHETŐSÉG AZ E-TÉR FELÜLETÉN

A jogszabályokban foglaltak szerint, a Hirdetmény alapján a Partnernek véleményezési lehetősége az E-TÉR - Elektronikus Térfigyelt Tervezést Támogató Rendszer felületén keresztül is történhet az alábbiak szerint:

<https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/fooldal>



A „Tájékoztató” fül alatt található „Folyamatban lévő tervezések” menüpontban található térképen (a láthatóság bekapcsolását követően ) Pécelt kikeresve tájékozódhat van-e a településünkön folyamatban levő, véleményezhető tervezés:

<https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/futo-folyamatok>



A tervek véleményezésére csak regisztrált felhasználók jogosultak. A bejelentkezést, vagy regisztrációt a **BEJELENTKEZÉS**-nél tehetik meg. A Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v4 egyeztetése hamarosan megkezdődik. Amennyiben Ön csatlakozott az egyeztetési folyamathoz, az egyeztetés megkezdésekor értesítést kap.

11. EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS DOKUMENTUMAI

Aláíró: Váradi Tibor (2024.08.30. 11:38:26)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00143-24/2024	Tárgy: Pécel – településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás keretében
	Időpont: 2024. augusztus 28.
	Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal 1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.
	Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Pécel Polgármestere kezdeményezte.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Pécel településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor felkéri az önkormányzat részéről és képviselőtében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Pécel Önkormányzata képviselőtében Kovács Beáta tervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF/01499-3/2024 BP/PNEF/01499-4/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00527-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/1939-3/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/45968-1/2024/VHF
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u.25.4.em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 10914-45/2024/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 12011-2/2024/h
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 012076-0023/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE/20501-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2024-04789-0216/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály	iktatószám: PE/ERDŐ/5581-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.182-7/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/846-12/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01287-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/2841-2/2024. ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/11206-19/2024.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/10497-2/2024
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Budapest Főváros Önkormányzata	iktatószám: FPH059/00143-4/2024
<i>Észrevételt tett.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Főépítész	iktatószám: -
<i>Kifogást nem emelt.</i>	

Pest Vármegyei Főépítész képviseletében Schindler-Kormos Eleonóra: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen. Az alábbi észrevételeket tette:

- Tudomásul vesszük, hogy egy korábbi eljárásban tárgyi módosítás ellen a véleményezés során kifogás nem merült fel, azonban álláspontunk szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: régi R.) alapján készített helyi építési szabályzatok tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) szerinti tartalom alkalmazása megkérdőjelezhető. Az új R. szerinti távlati övezeti jelölés alkalmazását vitathatónak tartjuk a településszerkezeti terven [Gksz/T (Má) jelölés]. Az érintett övezetek szabályozási tervlapon történő visszasorolásával és a távlati övezetek meghatározásával a kártalanítási eljárások megkerülését irányozza elő a módosítás.
- A módosításról szóló rendelkezést annyiban kérjük pontosítani, hogy a „módosítással érintett terület” vonatkozásában módosul.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész

61



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00143- /2024

Tárgy Pécel településrendezési eszközeinek módosítá-
sa - egyeztető tárgyalás

Időpont: 2024. augusztus 28. 10.30 óra

Helyszín: PMKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselet szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7. 1364 Budapest, Pf 270	VÁRADI TIBOR 	
KOVÁCS BEÁTA Pécel város önkormányzata	KOVÁCS BEÁTA 	Kovács Beáta urb@gmail.com 30-670-7530
Pest Vármegyei Önkormányzat Főépítész	FALUYI KORNÉL 	faluyi@jrc.korm.gov.hu 20-9369-607
PEST VÁRMEGYEI ÖNK. HIV.	SCHINDLER-KORNÉL 	kornecs@post.gov.hu +36 20 5999 582

Folytatás a következő oldalon.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf 270
Telefon: (06 1) 485 6990
E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

ÁLLÁSFOGLALÁSOK MÁSOLATAI
következő oldalon

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor állami főépítész
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/01499-3/2024.
Ügyintéző: Tamási Krisztina
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása – tárgyalás – véleményezés
**környezet- és település-egészségügyre
kiterjedően**
Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatban – 2024. augusztus 28-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítások ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

Pécel – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából **érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.**

A fentiek miatt a módosítással érintett területen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

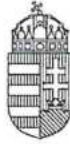
Melléklet: –

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (allamifoepitesz@pest.gov.hu) – Hivatali kapu és elektronikusan
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor állami főépítész
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/01499-4/2024.
Ügyintéző: Tamási Krisztina
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása – tárgyalás – véleményezés
**természetes gyógytényező érintettség
szempontjából.**
Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2024. augusztus 28-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH NF) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

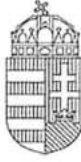
dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (allamifoepitesz@pest.gov.hu) – Hivatali kapu és elektronikusan
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor állami főépítész úr
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Budapest
Sas u. 25.
1051

Iktatószám: BP/0801/00527-2/2024

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Pécel város településrendezési
eszközeinek módosítása (4 témakör) –
egyszerűsített eljárás / tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 760658737

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00143-4/2024. iktatószámú, 2024. augusztus 5-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2024. augusztus 28-án tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Elektronikusan aláírta:

Budapest Főváros Kormányhivatala

Bognár Géza

Osztályvezető

2024.08.13. 09:26:02

Bognár Géza

osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



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.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/1939-3/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, Településrendezési eszközök módosítása a 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Hiv.sz.: PE/AF/00143-4/2024.

Várad Tibor,
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

B u d a p e s t

Sas u. 25. 4. em.

1051

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó egyszerűsített eljárás keretében történő módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

A tárgyi ingatlanokon a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként (gazdasági és lakóterületek) kijelölt területen az ütemezett területfelhasználás érdekében távlati területfelhasználásként került a gazdasági és lakóterület jelölésre a településszerkezeti terven, a szabályozási terven pedig beépítésre nem szánt mezőgazdasági, illetve különleges kertés övezetként került lehatárolásra.

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), ökológiai hálózat övezetnek, illetve tájképvédelmi terület övezetnek nem része. Igazgatóságunk adatbázisában a földrészletre és térségére vonatkozóan védett növény- vagy állatfaj, illetve egyéb természeti érték előfordulására vonatkozó adat nem található.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból **elfogadhatónak tartja.**

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a és 11. melléklete, továbbá a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. augusztus 26.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



RÁCZ IMRE
MIKLÓS

Digitálisan aláírta:

RÁCZ IMRE MIKLÓS

Dátum:

2024.08.12

16:01:59 +02'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/45986-1/2024/VHF

Ügyintéző: Farkas Eszter

Telefonszám: +36 1 477 1543

E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu

Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.

KRID: 162737765 EKMVHF

Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024

Váradi Tibor állami főépítész
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda
1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.

Tisztelt Váradi Tibor állami főépítész úr!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.) PE/AF/00143-4/2024 hivatkozott ügyiratszámom, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött „Pécel – településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás keretében – meghívó egyeztető tárgyalásra.” tárgyú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során mint kijelölt hatóság jár el.

Pécel – településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építendőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

RÁCZ IMRE
osztályvezető

Kapja:

1. **Váradi Tibor állami főépítész**
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.
2. **Iráttár**

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 10914-45/2024/h
Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024

sz. példány

Váradi Tibor

Pest Vármegyei Kormányhivatal
állami főépítész részére

Budapest

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész urat, hogy véleményemet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. és 68. §-aira, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet* 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész urat, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

A kiadmányozási jog a *Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás* 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf

honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes

Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főv. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (Hivatali Kapun továbbítva)

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla
Időpont: 2024.08.08 14:17:15 CEST

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 12011-2/2024/h

Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Váradi Tibor
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda
állami főépítész

1051 Budapest

Sas u. 25.

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása (4. helyszín) -
egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz, egyeztető tárgyalás

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevétel nem tesztek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2024. augusztus 28 -i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdésének m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Dr. Bánfi Réka
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Karl Attila ha. (tel.: +36 (1) 474-1111/22-482; HM 022-22-482; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:
1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Bánfi Réka
Időpont: 2024.08.08 16:00:06 CEST



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2024.08.15 13:12 Mészáros László

Dátum:
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:
012076-0023/2024

Előadó:
Pálffy Margit

Hivatkozási szám:
PE/AF/00143-4/
2024.

Előadó Önöknél:
Ferencz Dóra

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében, meghívó – KDVVIZIG válasz
Melléklet: -

Várad Tibor úr részére
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
PMKHAFI
KRID:760658737

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A korábban 00379-0012/2022. iktató számon kiadott szakvéleményünket továbbra is fenntartjuk.

A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, az alábbiak betartása mellett:

Vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény 4. § (1)** foglaltak, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben** foglaltak alapján:

- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

A tervezés során az eddig felsoroltakon kívül az alábbi jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- „a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**;
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló **30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet**;
- „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet**;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** előírásait be kell tartani.

Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Mészáros László
igazgató



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság
Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/20501-2/2024.
Tárgy: Pécel TRE módosítás –
egyszerűsített eljárás
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu
Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024.

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda
Váradi Tibor állami főépítész részére

Budapest
Sas u. 25.
1051

Tisztelt Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Pécel településrendezési eszközeinek módosításhoz kapcsolódó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



Hitelesítette: Országos Atomenergia Hivatal

Országos Atomenergia Hivatal

OAH-2024-04789-0216/2024

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami
Főépítészeti Iroda**

Ügyintézőnk: dr. Czippán Bánk

Ügyintézőjük: Ferencz Dóra

Váradi Tibor Állami Főépítész Úr részére

Számuk: PE/AF/00143-
4/2024

PMKHAFI Hivatali Kapu
KRID: 760658737

Tárgy: Válasz PE/AF/00143-4/2024 számú, 2024.08.28., 10.30 órakor tartandó egyeztetési tárgyalásra meghívásra (Pécel)

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A 2024. augusztus 5. napján kelt PE/AF/00143-4/2024 levelével tájékoztatást adott részünkre Pécel város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása során tartandó egyeztető tárgyalás összehívásáról. Levelében elküldte a módosított dokumentáció elérhetőségét, valamint az egyeztető tárgyalás meghívóját.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem nem tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának célja az érintett településfejlesztés ütemezett végrehajtása, figyelemmel a társadalmi, gazdasági, környezeti és településszerkezeti szempontokra. Az ismételt egyeztetésre a záró szakmai vélemény érvényességének lejárata miatt kerül sor.

Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban: OAH) feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17.§-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet, a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló

246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Pécel város településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Pécel város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az *EljR.* 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, 2024. augusztus 16.

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Tóth Gyöngyvér
főosztályvezető

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
2. Irattár



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2024.08.09. 12:13:45)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/5581-2/2024**
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: **Pécel** – településrendezési eszközeinek
módosítása – egyszerűsített eljárás keretében
Hivatkozási szám: PE/AF/00143-4/2024.

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Váradi Tibor
Állami főépítész

Állami Főépítészeti Iroda

Budapest
Sas u. 25.
1051

Tisztelt Főépítész Úr!

A **Pécel településrendezési eszközeinek módosítása** kapcsán összehívott egyeztető tárgyaláson sajnos egyéb hatósági elfoglaltságaim miatt nem tudok részt venni **2024. augusztus 28.-án 13:30** órakor.

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az *erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról* szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár és a környező erdőkre gyakorolt közvetett hatása nem jelentős, ezért azt erdészeti hatósági szempontból nem kifogásolom.

Az egyszerűség és célszerűség miatt jelen ügyben a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 34.§ (2) bekezdése szerint a továbbiakban **kifogást nem emelő véleményezőként** vesz részt az **Erdészeti Hatóság** (PVKH Agrárügyi Főosztály) jelen ügyben.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

<http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>

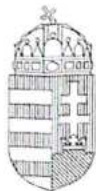
Szakmai nyomtatványok: <http://www.nfk.gov.hu/Erdeszet> Nyomtatványok news_303

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda 760658737 HK
2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

kezve

D.

Ügyiratszám: 10.182-7/2024.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Pécel 02/184-196, 02/211-239,
02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33,
04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76 és 04/83-88
hrsz-ú területre vonatkozó
Településszerkezeti és Szabályozási Terv,
valamint Helyi Építési Szabályzat
módosítása – tárgyalásos eljárás
Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024.
Melléklet: -

Váradai Tibor állami főépítész úr
PVKH Állami Főépítész
Budapest
Városház utca 7.
1052

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

PVKH Állami Főépítésze megkereséssel élt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya felé, melyben meghívta az Pécel 02/184-196, 02/211-239, 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76 és 04/83-88 hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalására, melyen egyéb irányú elfoglaltságom miatt részt venni nem áll módomban.

A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a módosítás során övezetváltás érdemben nem történik, arra kizárólag annak érdekében kerül sor, hogy az érintett területek esetében az ütemezett területfelhasználás jelölésre kerüljön, így a terv módosítása ellen kifogást nem emelek.

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolati példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.
Budapest, 2024. augusztus 9.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: <https://www.pvkh.hu>
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PMKH
5464

Digitálisan
aláírta:
PMKH5464
Dátum:
2024.08.26
14:01:43
+02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/846-12/2024.
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása –v véleményezés
Hiv. szám: PE/AF/143-4/2023.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Pécel Város Önkormányzata

Tárgyi ingatlan: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43, 3467/3-23, 0384/107, 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.

Váradi Tibor részére

állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész

Budapest

Sas u. 25.

1051

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Köszönettel kézhez vettem Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása a tárgyi ingatlanok módosítással érintett részterületein **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) **érdekeket** közvetlenül **nem érint**, erre való tekintettel osztályom a módosítást örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a **kulturális örökség védelméről** szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, az elektronikus aláírása időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:

- Címzett (elektronikus úton)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01287-2/2024
Ügyintéző: dr. Kónya Katalin
Telefon: 06 1 236 3954

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024.
Melléklet: -

Váradí Tibor részére
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Pécel településrendezési eszközeinek módosítása során felmerülő, a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott**, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A beruházások során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja alapján tettem meg.

Budapest, 2024. augusztus 12.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:
– Címzett (hivatali kapu: PMKHAFI 760658737 KRID)
– Irrattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Tel.: (06 1) 236-4160, KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: <https://www.pvkh.hu>



PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Pécel Város – településrendezési
eszközeinek módosítása – egyszerűsített
eljárás keretében –meghívó egyeztető
tárgyalásra
Ügyintéző: Bari Debóra t. hadnagy
Telefon: 21-033
Ügyintézőjük: Ferencz Dóra
Ikt. szám: PE/AF/00143-4/2024.

Váradi Tibor
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

Budapest
Pf.: 270
1364

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Értesítem, hogy Pécel Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2024. augusztus 28. napon 10³⁰ órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Pécel Város területén a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Nyíró Katalin t. őrnagy
mb. hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 1 oldal
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/2841-2/2024.ált.



PEST VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
VEZETŐJE

Tárgy: Pécel településrendezése
Ügyintéző: Szuhár Ádám r. főhadnagy
Hivatkozás: PE/AF/00143-4/2024.
Telefon: 06 1 443 5119

Dr. Tarnai Richárd
Pest Vármegyei Kormányhivatal
főispán

Budapest

Tisztelt Főispán Úr!

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámom érkezett, Pécel Város Településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §. (2). bek. c) pontjától – „a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot” – függetlenül, figyelemmel arra, hogy az érintett település államhatárszakasszal **nem rendelkezik**, határrendészeti vonatkozása nincsen, ezáltal a településrendezési eljárásban **nem kívánunk** részt venni.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Lauda Zoltán r. dandártábornok
rendőrfőkapitány

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
13000/11206-19/2024.ált.

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/10497-2/2024**
Tárgy: **Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása – egyszerűsített eljárás
keretében – egyeztető tárgyalás**Ügyiratszám: **PE/AF/00143-4/2024**
Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**
Telefon: **+36 1 550 4262**
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

SZAKVÉLEMÉNY

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00143-4/2024 ügyiratszámú levelével megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (továbbiakban: Bányafelügyelet) és meghívta a tárgyi ügyben 2024. augusztus 28-án tartandó tárgyalásra. A Bányafelügyelet a tárgyaláson akadályoztatás miatt nem tud részt venni, ezért írásban adja meg **szakvéleményét**:

Pécel város településrendezési eszközeinek eseti módosítása ellen **kifogást nem emel**.

A véleményezendő dokumentáció szerint a módosítandó terület nyugati és déli részén keresztül halad a Barátság I. és II. köölajvezeték, a Barátság I. köölajvezeték optikai kábele és nagyközép-nyomású földgázvezeték, valamint biztonsági övezeteik.

A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet** a terület beépítését korlátozó, a **szénhidrogénvezetékek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket meghatározó, a bányászatról** szóló 1993. évi XLVIII. törvény **végrehajtásának egyes szabályairól** szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. és 38. §-ára, valamint **a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzatáról** szóló 26/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 1. melléklet V. fejezet 8.4 – 8.4.3 pontjaiban meghatározott **egyeztetési és adatszolgáltatási kötelezettségre** a vezetékek üzemeltetőivel.

A Bányafelügyelet szakvéleményét **a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Kovácsné

Szatmári

Tünde Ildikó

Digitálisan aláírta:
Kovácsné Szatmári Tünde
Ildikó
Dátum: 2024.08.12
12:29:24 +02'00'

Kovácsné Szatmári Tünde

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, hivatali kapun
2. Irattár



1000267327833

Váradi Tibor állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

1051 Budapest,
Sas utca 25.

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1816 - 19 /2024

hiv. szám: PE/AF/00143-4/2024.

tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása – egyszerűsített eljárás
keretében

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Tárgyi megkeresésére – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ára hivatkozással – az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A módosítással érintett területet a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, ezért az R. 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján a véleményezés az egyszerűsített eljárásra vonatkozó 68. § (2) bekezdése szerint történik.

A dokumentáció szerint a módosítás célja Pécel településszerkezeti tervének (TSZT), valamint helyi építési szabályzatának (HÉSZ) – és annak mellékleteként a szabályozási terv – módosítása annak okán, hogy Pécel Déli városrész mellett fekvő, kb. 18,8 hektáros, jelenleg beépítetlen, a TSZT-ben általános mezőgazdasági terület (Má), kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és kertvárosias lakóterület (Lke) besorolású tervezési terület Gksz és Lke besorolású részei csak ütemezetten, távlatban legyenek beépíthetőek. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a szabályozási terven a Gksz-SZ-3 építési övezet Má övezetre, az Lke-SZ/3 építési övezet egy új Kb-kert/2 övezetre módosul.

Pécel Budapest XVII. kerületével határos, a tervezési terület érinti Budapest és Pécel közös közigazgatási határát.

A településrendezési eszközök módosítása Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol közvetlen hatást, továbbá nem eredményez kedvezőtlen hatást Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve.

A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A főváros szempontjából kedvező a jelentős kiterjedésű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett mezőgazdasági terület kijelölése – távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás meghatározásával (kettős területfelhasználási rendszer bevezetése), illetve ezzel

összhangban beépítésre nem szánt területek szabályozási tervi kijelölése, amely erősíti Budapest és a kapcsolódó agglomerációs település beépített területeit elválasztó zöldgyűrű jelenlétét.

- A tervezési terület fenntartható fejlesztését, az épített környezet minőségét jelentős mértékben befolyásolja a terület kiszolgálását biztosító műszaki infrastruktúra kialakítása, amely a település egészének működésére is hatással lehet. Noha a dokumentáció mellékleteként csatolt „Főépítész feljegyzés” alapján az erre vonatkozó munkarészek elkészítése nem vált szükségessé, ennek megfelelően a tervdokumentáció aláírólapján közlekedési szakági tervező nem került feltüntetésre és érdemi szakági munkarészek nem készültek. Felhívom a figyelmet, hogy az „1.3.5 Közlekedésvizsgálat” fejezet nem tér ki a tervezési terület megközelíthetőségére, a külső közlekedési kapcsolatokra, kivéve a közösségi közlekedést, amely jelen esetben irreleváns.
- Megjegyzendő, hogy a „3101 j. autótút” helyesen „3101 j. Rákoskeresztúr-Isaszeg-Gödöllő összekötő út”, amely a településen a Pesti út – Rákos utca – Isaszegi útvonalon halad keresztül.
- A módosított TSZT tervlap és SZT-B5 jelű szabályozási tervlap részleteken nem került feltüntetésre a szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezete, valamint a nagyközépnomású földgáz elosztóvezetékek nyomvonala hiányosan szerepel.
- A hálózati energiaellátás üzembiztonságának növelése, a növekvő villamosenergia-igények biztonságosabb kielégítése céljából Kerepes–Kistarcsa–Nagytarcsa–Isaszeg–Budapest XVII. kerület – Pécel nyomvonalon 132 kV-os távvezeték-összeköttetés létesítése tervezett, amely térségi jelentőségű 132 kV-os erősáramú összeköttetés nyomvonalának beillesztésére vonatkozóan térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkezik. A nyomvonal és biztonsági övezete érinti a tervezési területet. Ennek a tervezés során történő figyelembevételére utalást a dokumentáció – aktualizált közmű szakági munkarészek hiányában – nem tartalmaz.

A fentiekben megfogalmazott észrevételeket megfontolásra javaslom.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Főpolgármester hatáskörében eljárva:



Balogh Samu Márton
a főpolgármester kabinetfőnöke

12. ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Aláíró: Váradi Tibor (2024.08.30. 11:38:29)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00143-25/2024 Tárgy: **Pécel** – településrendezési eszközeinek módosítása –
egyszerűsített eljárás keretében
záró szakmai vélemény
Hivatkozási szám: -
Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére
Pécel Város Önkormányzata
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Pécel településrendezési eszközeinek módosításáról:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatás szerint lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifopitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész

64

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

Állami Főépítési Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>