



## PÉCEL VÁROS

### A 0292/1 HRSZ-Ú 0292/2 HRSZ-Ú KÜLTERÜLETI INGATLANOKRA VONATKOZÓ



### Telepítési tanulmányterv

2020. december hó



## ALÁÍRÓLAP

<b>Tervező:</b>	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	
	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítésmérnök kamarai szám: K 01-5171 TK 01-5171, TR 01 5171	
	Juhász Gergely András tájrendező és kertépítő mérnök	

2020. december hó



## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 5 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	- 6 -
1. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	- 7 -
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása .....	- 7 -
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök .....	- 8 -
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai .....	- 8 -
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai .....	- 11 -
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv .....	- 16 -
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv .....	- 17 -
1.3 Területhasználat vizsgálata.....	- 18 -
1.4 Telek vizsgálat.....	- 19 -
1.5 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata .....	- 24 -
1.6 Környezetvédelem vizsgálata .....	- 27 -
1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	- 27 -
1.6.2 Levegőtisztaság és védelme.....	- 27 -
1.6.3 Zajterhelés.....	- 29 -
1.6.4 Hulladékkezelés.....	- 29 -
1.7 Épített értékek vizsgálata .....	- 29 -
1.8 Közlekedés vizsgálata .....	- 29 -
1.9 Közművizsgálat.....	- 30 -
1.9.1 Víziközművek.....	- 30 -
1.9.2 Energiaközművek .....	- 31 -
1.9.3 Táv – és hírközlés .....	- 31 -
1.10 Fotódokumentáció.....	- 33 -
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE .....	- 35 -
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában.....	- 35 -
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában.....	- 35 -
2.3 A területhasználat vonatkozásában .....	- 35 -
2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban.....	- 35 -
2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban .....	- 36 -





2.6	Az épített értékekkel kapcsolatban .....	- 36 -
2.7	A közlekedéssel kapcsolatban .....	- 36 -
2.8	A közműellátottsággal kapcsolatban .....	- 36 -
3.	A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA.....	- 37 -
3.1	A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése .....	- 37 -
4.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA .....	- 40 -
4.1	A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata .....	- 40 -
4.2	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata.....	- 41 -
5.	SZAKÁGI JAVASLATOK.....	- 45 -
5.1	A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei.....	- 45 -
5.1.1	Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat .....	- 45 -
5.1.2	A tervezési terület közlekedés fejlesztési javaslata .....	- 45 -
5.1.3	Közmű infrastruktúra .....	- 45 -
5.2	Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások .....	- 46 -
5.3	Táji – természeti és örökségi értékek védelme.....	- 47 -
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE.....	- 48 -
6.1	A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása.....	- 48 -
6.1.1	A települési térség növekménye.....	- 48 -
6.1.2	Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele .....	- 49 -
6.1.3	Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása .....	- 49 -
6.1.4	Véderdő kijelölése .....	- 50 -
6.1.5	Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok.....	- 50 -
6.1.5.1	A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai.....	- 51 -
7.	EMLÉKEZTETŐK.....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>





## BEVEZETÉS

### **A telepítési tanulmányterv készítésének célja**

Jelen telepítési tanulmányterv (TT) Pécel észak-keleti részén található, 0292/1 hrsz-ú külterületi ingatlan természetbeni állapotait valóságban tükröző hasznosításának jogszabályi megalapozásának érdekében készül. A településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő átsorolás szükséges azért, hogy építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. Az átsoroláshoz a telket érintő természetvédelmi védettség (ökológiai folyosó) felülvizsgálata szükséges. A Tulajdonos továbbá a nyugat felől határos telekszomszédokkal közös jogi birtokhatár pontosítását is tervezi a közös megegyezés szerint a természetbeni használatnak megfelelően.

A TT célja a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslat kidolgozása Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntésének előkészítéseként.

A terület régóta telephelyként működik. A telektől északra fekvő Budapest-Hatvan vasútvonal korszerűsítése idén nyáron került befejezésre, melynek keretében zajvédőfal építése történt a telekhatárra, véglegesen megszüntetve ezzel a telek mezőgazdasági, beépítetlen területi jellegét. A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapotok, és a valós területhasználat miatt már nincs létjogosultsága.

A telepítési tanulmány készítésének célja a Tulajdonos és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) településfejlesztési szempontú megalapozása, valamint – a szerződés létrejötté esetén – a terület-, és településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépíthetőségére az Önkormányzat Képviselő-testülete elvi támogatását adja KT határozatban foglalt felhatalmazással.

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: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak, valamint a változtatás irányának, elemeinek megfelelően készült.



## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### **A telepítési tanulmánytervben feltárássra és ismertetésre kerülnek a tulajdonosi elképzelések megvalósítását megalapozó**

#### **terület-, és településtervezési feltételek:**

1. KT határozat hozatala a jelen Tanulmánytervben rögzített módosítási célok támogatásáról.
2. A telket érintő ökológiai hálózat folyosójának pontosításának kezdeményezésére (telek érintettségének megszüntetése) lehetőség van a magasabb rendű jogszabályok által. Az egyeztetés a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával a TT készítése során megtörtént, de a hivatalos pontosítás csak a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során fogantatosítható.
3. A TT tartalmának beépítése a folyamatban lévő teljes közigazgatási területre készülő felülvizsgálati tervbe. A javasolt változtatások a TSZT, HÉSZ módosítási dokumentáció részét képezhetik majd, melyek elfogadása által válik a telek beépíthető, gazdasági tevékenységre alkalmas építési telekké.
4. A 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészletek határrendezése a jelenlegi természetbeni használat szerint.

#### **termőföld védelme és BIA egyensúly feltételek:**

5. A tervezési területet érintő, átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési ágú terület igénybevétele a termőföld védelméről szóló jogszabályi előírások szerint lehetséges.
6. A beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölési kötelezettség van, ami nem egyenlő BIA egyenleg szabályból eredő, szintén az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biztosítandó biológiai aktivitás érték szintentartásával. Az erdőkijelölések mértékének nem kell összeadódniuk, azok egymást lefedően tervezhetők.

#### **közlekedés infrastruktúra feltételek:**

7. A terület közlekedési kapcsolata jelenleg is biztosított, a 0292/1 hrsz-ú ingatlan az Isaszegi útról kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során korszerűsítve lett, melynek keretében zajvédő fal csillapítja a zaj-, és rezgésterhelést, a környezeti és közlekedési konfliktusok megelőzése végett.

#### **közmű infrastruktúra feltételek:**

8. A tervezési területre tervezett hasznosításnak megfelelő, hiányos közművesítettségi mérték szerint közművesítettség biztosítását egyedi közműpótlóval kell kialakítani.





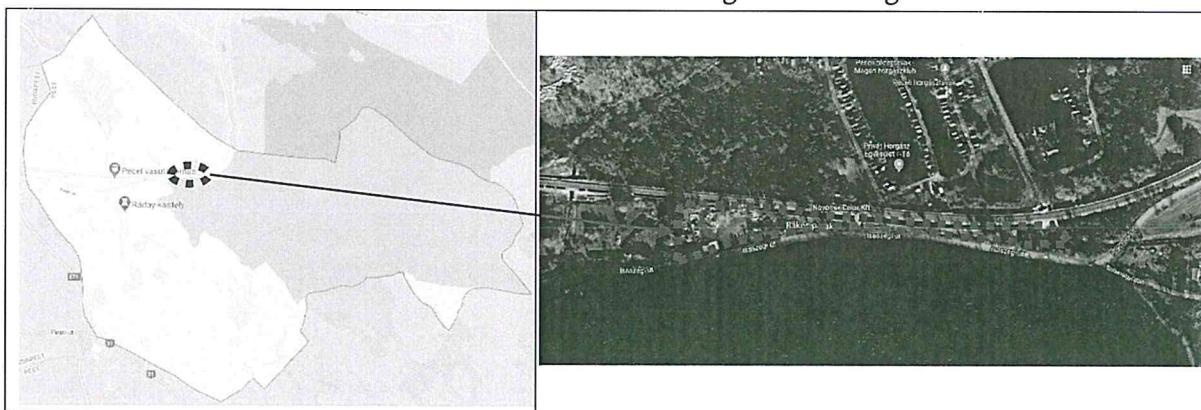
## 1. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

### 1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

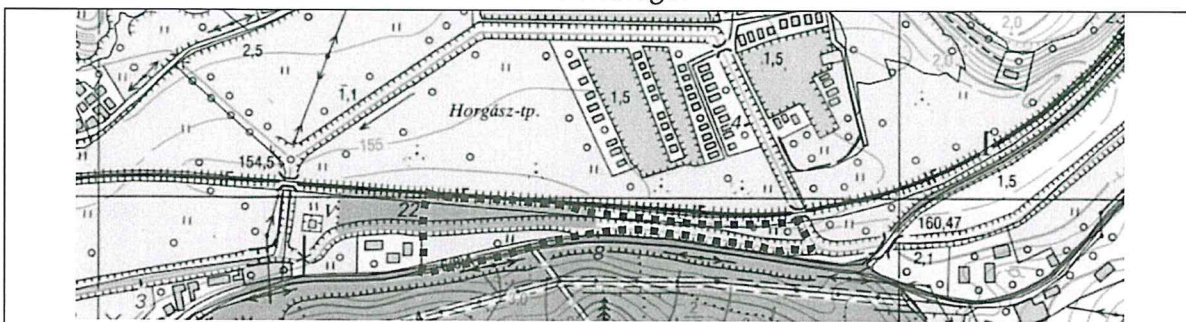
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, észak-keleti irányban Isaszeggel, észak-nyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal. Térségi elhelyezkedése és településhálózati kötöttsége a budapesti agglomeráció településrendszerének keretében értelmezhető, mivel Pécel a Budapest körüli városi jogállású településekből álló „kertvárosi gyűrű” része.

A tanulmánytervben vizsgált tervezési terület a város észak-keleti részén, Pécel vasútállomástól keletre található, Pécel külterületén a vasúti nyomvonal és az Isaszegi út között elterülő részén. A vizsgálattal érintett területet a **0292/1 hrsz-ú telek** képezi, melyet megközelíteni Pécel városközpontja felől az Isaszegi útról lehet. A terület jelenleg telephelyként működik. A tervezési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek északi szomszédságában a vasúti nyomvonal és horgász telephelyek, déli irányból az Isaszegi út és erdőterületek jelennek meg. Az érintett területet nyugati és keleti irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, de a két szélén a Rákos-patak nyomvonala veszi körbe.

A tervezési terület lehatárolása – Google Earth kivágat



MEPAR kivágat





## 1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképi védelmi rendelet (TKR)

### 1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel Város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat

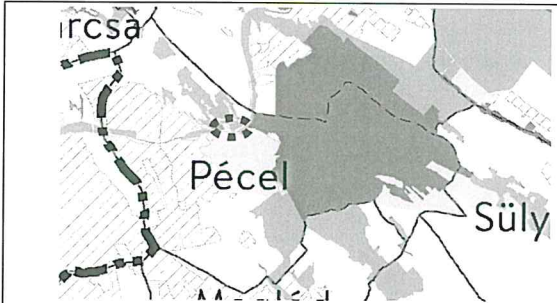
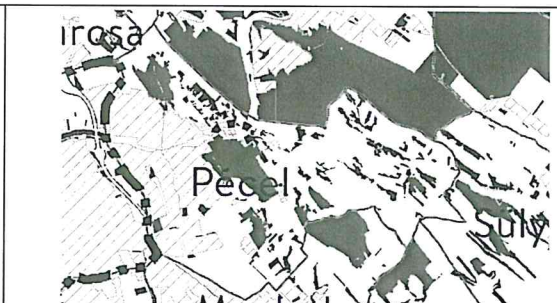
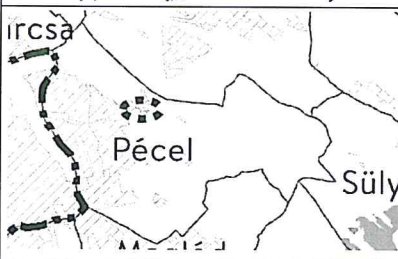
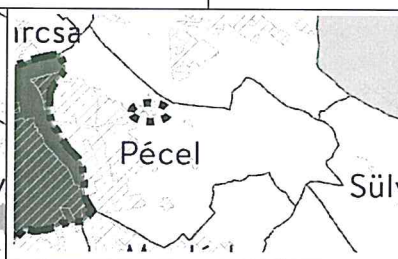
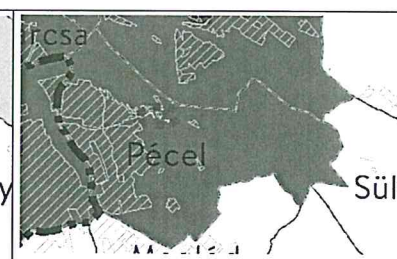


Pécel nyugati határán fut az M0 gyorsforgalmi autópálya, mely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati vasútvonal egy állomással érinti. A Rákospatak mentén található az országos kerékpárútvonal tervezett nyomvonala is. A Város területének keleti részén 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut, míg nyugatról 220 kV-os átviteli távvezeték határolja. A település nyugati részét keresztülszelve észak-déli irányban földgázszállító vezeték és kőolajszállító vezeték nyomvonalát jelöli a terv. Meglévő termékvezeték és földgázszállító vezeték nyomvonala a város keleti részén is elhalad.

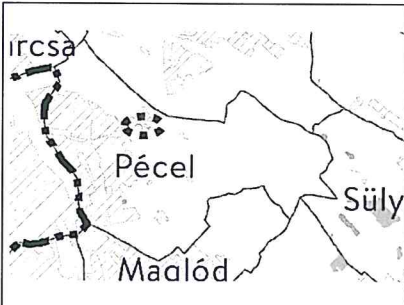
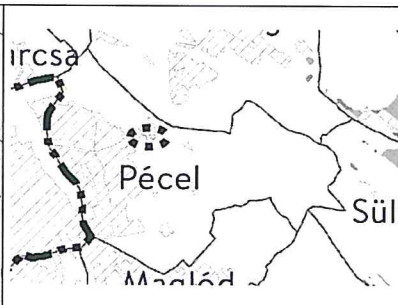
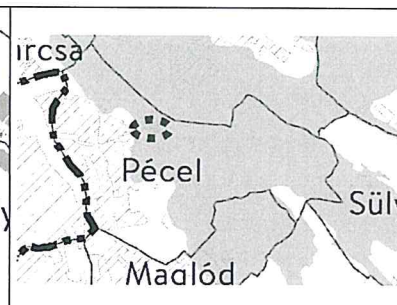


A tervezési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek északi határán fut az **országos vasúti törzshálózati vasúti pálya meglévő nyomvonala**.

### **Pécel érintettsége az országos övezetekkel:**

		
Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)	Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)	
		
Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)	Kivonat az OTrT Világörökségi és várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)	Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
---	---	--





Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból
Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	IGEN	IGEN
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	IGEN	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	IGEN
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a tervezési területet az **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**, a **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**, a **Tájképvédelmi terület övezete** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete** érintik.



## Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

### 1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

### A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a tervezési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

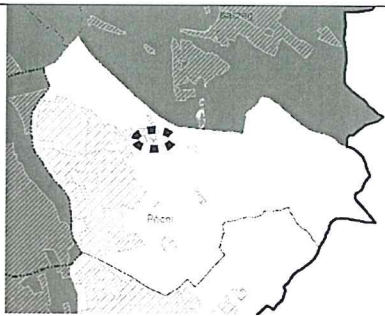
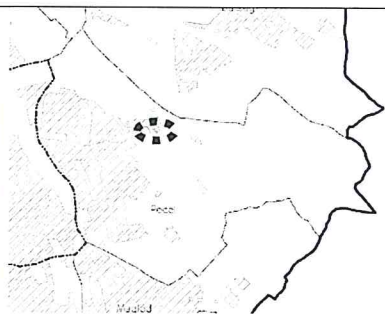
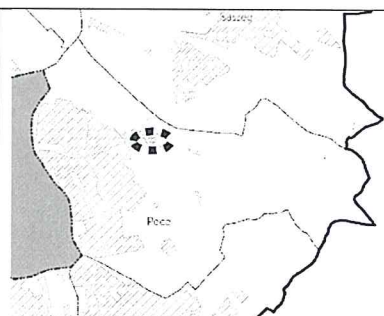
### A települést érintő közlekedési és energetikai hálózati elemek:

- M0 gyorsforgalmi út
- 31. sz. főút

- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Földgázelosztó vezeték (nagynyomású)
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

A tervezési területet a városon áthaladó közlekedési és energetikai hálózati elemek közül az országos törzshálózati meglévő vasúti pálya érinti, mely északi határvonalán halad.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvívjárta terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvívjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

A tervezési terület a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel **nem érintett**.





## **Az OTrT és a BATrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:**

A MATrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó 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

### **MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):**

#### **A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása**

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

#### **Új beépítésre szánt terület kijelölése**

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
  - az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
  - új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.
- (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.”

### **MATrT (HARMADIK RÉSZ – BATrT):**

#### **Új beépítésre szánt terület kijelölése**

„37. § A Budapesti Agglomeráció településeiben a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.





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

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.

...

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

...

„39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”

### **A települési térség növekménye**

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

...

### **Az OTrT és a BATrT a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:**

#### **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

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

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új



célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

...

„44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

#### **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

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

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

#### **Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)**

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

#### **Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint)**

„5. § (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 övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.





(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

### 1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

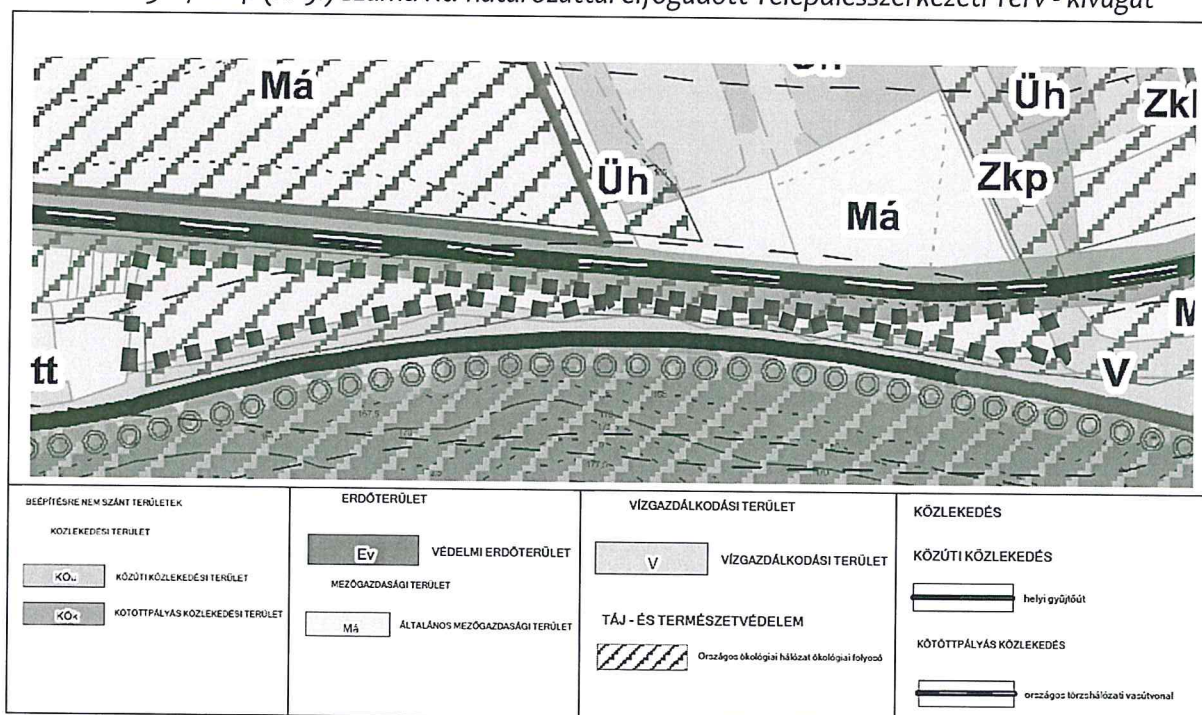
Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a tervezési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tervezéssel érintett területet északi és déli irányból beépítésre nem szánt Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk), valamint Közúti közlekedési terület (KÖu) határolja, nyugat felől (Má) – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg keletről a Rákos-patak menti Vízgazdálkodási terület (V) képezi határát.

**A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásiránya mentén lett lehatárolva. A tervezéssel érintett terület a Tájvédelmi terület övezetében szintén belenyúlik.**

A tervezési terület közúti megközelítését jelenleg a 0289/4 hrsz-ú (KÖu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Isaszegi út adja, mely Pécel városközpontjából keleti irányba haladva kb. 1,0 km-re kifelé található külterületen. Az országos közúttal párhuzamosan tervezett térségi/kistérségi kerékpárutat jelöl a hatályos Településszerkezeti Terv. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Kötőtpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan között közlekedő személy és gyorsvonatok menetrendszerűen közlekednek. A vasútállomás Pécel belterületén, a tervezési területtől a városközpont felé nyugatra haladva kb. 1,3 km-re található.

Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat









173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- a. az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- b. a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- c. a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,
- d. csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- e. A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partjától számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a. a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótarthoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup> –t,
- c. a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d. a beépítés módja szabadonálló,
- e. az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f. a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.”

### 1.3 Területhasználat vizsgálata

A tervezéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település központjától keleti irányba fekszik. A területet északról és délről közlekedési területek határolják, vasúti, valamint közúti közlekedési területek. Nyugatról mezőgazdasági területek, keletről pedig a Rákos-patak területének kijelölt ingatlan.

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 9011 négyzetméternyi rétként nyilvántartott területével.

A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan. Az építkezés idén nyáron fejeződött be, melynek eredményeként a növényállomány jelentős része megsemmisült a tereprendezés miatt ami a nehézgépjárművek mozgatása és parkoltatása miatt vált szükségessé. A faállomány a Rákos-patak egykori ága mentén maradt meg.



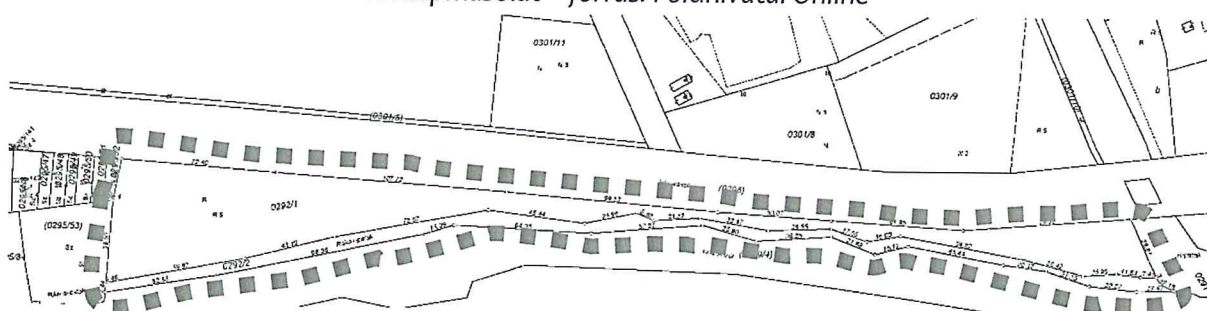
#### 1.4 Telek vizsgálat

A 0292/1 hrsz-ú telek 0,9011 hektárnyi területe R5 minőségi osztályba sorolt **átlagosnál gyengébb minőségű rétként** van nyilvántartva, melyet délről a Rákos-patak korábbi nyomvonalának fenntartott 0292/2 hrsz-ú telek, kelet felől a patak természetbeni medrével megegyező 0291 hrsz-ú, míg nyugatról a 0295/52 és 0295/53 Sz4 minőségi osztályba tartozó ingatlanok, északról a vasút telke veszik körbe.

A felvonulási területként történő telekhasználatot követően az illetékes földhivatal felé benyújtott végleges más célú hasznosítási kérelem elfogadásra került a 15337-3/2020 számú határozat tanú bizonyosága szerint, így a tervezett hasznosításnak földvédelmi szempontú akadály nincs.

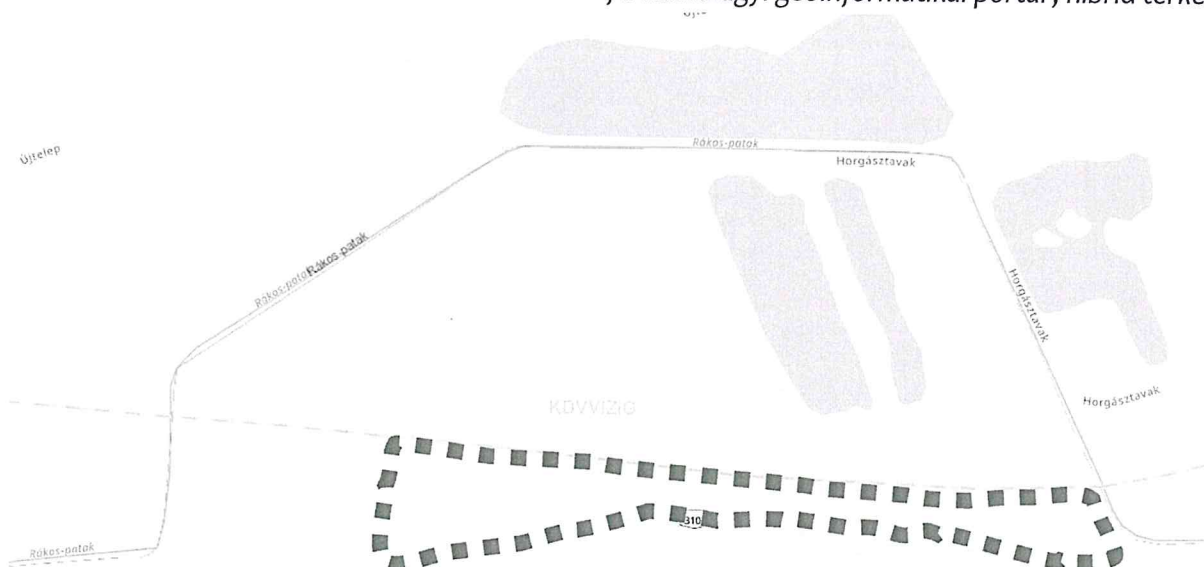
A Rákos-patak egykori ágának tulajdonosa az Önkormányzat, aki a tervezett fejlesztések államigazgatási szakmai szempontú támogatása esetén hajlandó eladni a telek gondozása és fenntartási költségeinek „kiváltása” reményében.

Térképmásolat – forrás: Földhivatal Online



A Rákos-patak folyásának nyomvonalát ábrázoló térkép kivágat a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság nyilvántartása szerint.

forrás: vízügyi geoinformatikai portál, hibrid térkép



Pest Megyei Kormányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:792885/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Széljegy: 10254/2010 2010.05.19

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8740 (m2) törlő határozat:999948/1996.01.03  
Földrészlet területe változás előtt: 8322 (m2) törlő határozat:351/2002. 2002.09.25.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat. t. jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
	5	9011	17.21

. rét

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 49228/2000.07.13  
törlő határozat: 49228/2000.07.13

jogcím: földrendezés  
jogállás: tulajdonos  
név: RÁKOSVÖLGYE MEZŐGAZDASÁGI ÉS IPARI SZÖVETKEZET  
cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER Pesti út 474  
törzsszám: 10107359

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 33818/2005.01.31  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13  
törlő határozat: 33818/2005.01.31

jogcím: részaránykivitel  
jogállás: tulajdonos  
név : Szűcs Géza Pálné  
sz.név: Szever Mária Terézia  
szül. : 1943  
a.név : Zavaros Mária  
cím : 2119 PÉCEL Napsugár utca 76.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/2005.01.31  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Baranyi Éva  
szül. : 1974  
a.név : Alexa Éva  
cím : 1173 BUDAPEST Pesti utca 164.III/22.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13

Önálló szöveges bejegyzés 14/2892 sz. részarány terhére kiadott föld.

Folytatás a következő lapon



Pest Megyei Kormányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:792885/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 61

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 351/2002. 2002.09.25.

Önálló szöveges bejegyzés térkép kiigazítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Pest Megyei Körmányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 79 2894/4/2020

2020.06.24

PÉCEL

Szektor : 53

Külterület 0292/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	3445 (m2) törlő határozat: 999948/1996.01.03
Földrészlet területe változás előtt:	3015 (m2) törlő határozat: 30596/2001.01.08
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o terület kat.t.jöv. alosztály adatok ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett Rákos-patak

0

2590

0.00

II. RÉSZ

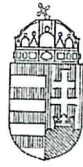
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35988/1992.06.19  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1  
törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30596/2001.01.08  
Önálló szöveges bejegyzés területcsökkenés, 425 négyzetméter beolvadt a 0295/53 és 0295/55 hrszba.

TULAJDONILAP VÉGE





## PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 15337-3/2020

Ügyintéző: Molnár Balázs

Telefon: (28) 514-305

Tárgy: termőföld végleges más célú  
hasznosítása

Hiv. szám:

Melléklet :

### HATÁROZAT

Baranyi Éva (2119 Pécel, Honvéd u 15. szám alatti lakos) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0292/1 helyrajzi szám alatt felvett, 9011 m<sup>2</sup> térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföldön az engedély nélküli tevékenység (telephely üzemeltetése) folytatásához

#### hozzájárulok,

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóságot az alábbi előírásokat tette:

- A végleges más célú hasznosításra tervezett ingatlan megközelítőleg 85 % nagyságú területén (7660 m<sup>3</sup>) feltöltés miatt mentésre érdemes humuszos talajanyag nem található.
- A fennmarad, kerítés menti 1351 m<sup>2</sup> nagyságú területre a talaj felső rétege antropogenitás és sekély humuszos szintvastagság miatt a *feltételelesen mentendő* kategóriába tartozik. Mentése nem kötelező, azonban ha a beruházó a felső átlagosan 10 cm vastagságú talajréteget lementése és hasznosítása mellett dönt, a lementett területet csak helyben lehet felhasználni.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 963.760 Ft, azaz kilencszázhatvanháromezer-hétszázhatvan forint egyszeri földvédelmi járulékot és 2.891.280 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázkilencvenegyezer-kettőszáznyolcvan földvédelmi bírságot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése jelen határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

**Pest Megyei Kormányhivatal**  
**Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.**  
**10023002-01040092-00000000**

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímekeként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.  
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.  
Telefon: (28) 514-305 Fax: (28) 514-306  
E-mail: [foldhivatal.godollo@pest.gov.hu](mailto:foldhivatal.godollo@pest.gov.hu)  
Web: <http://www.foldhivatal.hu>  
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülinek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőrétég megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-hoz (2100 Gödöllő, Ady E. sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30 000 forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

### I n d o k o l á s

Baranyi Éva péceli lakos kérelemmel fordult a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6-hoz (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0292/1 hrsz-ú, 9011 m<sup>2</sup> térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását telephely kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 30.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2020. július 30-án helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15337-2/2020 számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:

A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a települést Isaszeggel összekötő út mellett helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, feltöltött terület. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül telephelyet alakított ki.

A Hivatal 15337/2020. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött, *BBT-Pécel\_0292/1 hrsz\_ymch/2020* munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Joó Katalin talajvédelmi szakértő, ny. sz.: 009/2019) alapján a rendelkező részben részletezett előírásokat tette.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel város törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint.



A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény (a továbbiakban: Tfv.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

rét /5/ 9011 m<sup>2</sup> 17,21 Ak: 17,21 x 56.000 = 963.760

A Tfv. 24. § (1) f) pontja szerint földvédelmi bírságot (a továbbiakban: bírság) köteles fizetni az, aki a termőföldet engedély nélkül hasznosítja más célra. A földvédelmi bírság összege a Tfv. 2. számú mellékletének 2.5. a) pontja alapján az engedély nélkül igénybe vett területre vonatkozó földvédelmi járulék háromszorosa, azaz 2.891.280 forint.

A határozat a Tfv. 5. §, 7. §, 9-13. §, 21-23. §, 26 § 43. §-ában és 1. és 2. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvt.) 23. §, 27. § és 28. §-ában, valamint az Inyvt. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-ában, valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

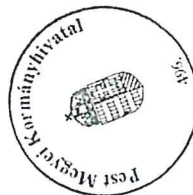
Hatáskörömet és illetékességemet a Tfv. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Gödöllő, 2020. augusztus 13.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
névében és megbízásából:

**Pazsiczki Imre**  
osztályvezető

A kiadmány hitelül:



*Molnár Balázs*  
Molnár Balázs  
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

- 1./ Baranyi Éva
- 2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági,  
Talajvédelmi Főosztály

2119 Pécel, Honvéd u 15.  
Állategészségügyi, Növény- és  
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat véglegessé válása után:

- 3./ Polgármesteri Hivatal
- 4./ Irattár

2119 Pécel, Kossuth tér 1.





## 1.5 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A területet azonban teljes egészében lefedi az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és érinti a Tájképvédelmi terület övezete is. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik.

A vizsgálat terület területhasználata megváltozott az idők során. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek okán a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárulását adta az ökológiai háló pontosítására, melynek eredményeként a vizsgált terület ökológiai hálózati érintettsége megszűnik.



**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](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dinpi.hu](http://www.dinpi.hu)

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

Üi.sz.: DINPI/ 5401-1/2020.

Tárgy: Pécel, 0292/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet pontosítás

Hiv.sz.: -

Ü.int.: Mike Eszter

Mell.: 1 db A/4 M= 1:3000 térkép

**Sin Emília**

vezető településrendező tervező

**KRATU**

**Ingyenrendezés, Tanácsadás, Településtervezés**

[kratu.sine@gmail.com](mailto:kratu.sine@gmail.com)

Tisztelt Sin Emília!

Pécel Város 0292/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó ökológiai hálózat pontosításának kezdeményezése érdekében megküldött telepítési tanulmányterv alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tárgyi terület a Rákos-patak egykori medre mentén, a Budapest-Aszód vasútvonal és az Isaszegi út között található. Az út és vasút közötti terület a fűzes, nyáras növényállomány miatt került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetbe. Ezen természeti, ökológiai értékek a területhasználat következtében megszűntek, a benyújtott tanulmánytervben részletezett természetbeni állapotok a valóságnak megfelelnek. A természeti értékek degradálódása, megszűnése miatt az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet pontosítását elfogadhatónak tartjuk. Az ökológiai folyosó övezet törlését az alábbi ingatlanokat érintően, a melléklet térkép szerint az adatbázisunkban átvezettük:

0289/4, 0292/1-2, 0296, 0295/47-53, 0295/55, 0295/141-142, 0295/131-138, 0295/37-40, 0295/121-122, 0297/35, 0295/113-118, 0295/31, 0295/103-110, 0295/25-26, 0295/60, 0293/103, 0293/40-41 hrsz.

Állásfoglalásunkat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 22. §, 23. § (2) bekezdése, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § és 39. § alapján adtuk ki.

Budapest, 2020. november 19.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál

általános igazgatóhelyettes

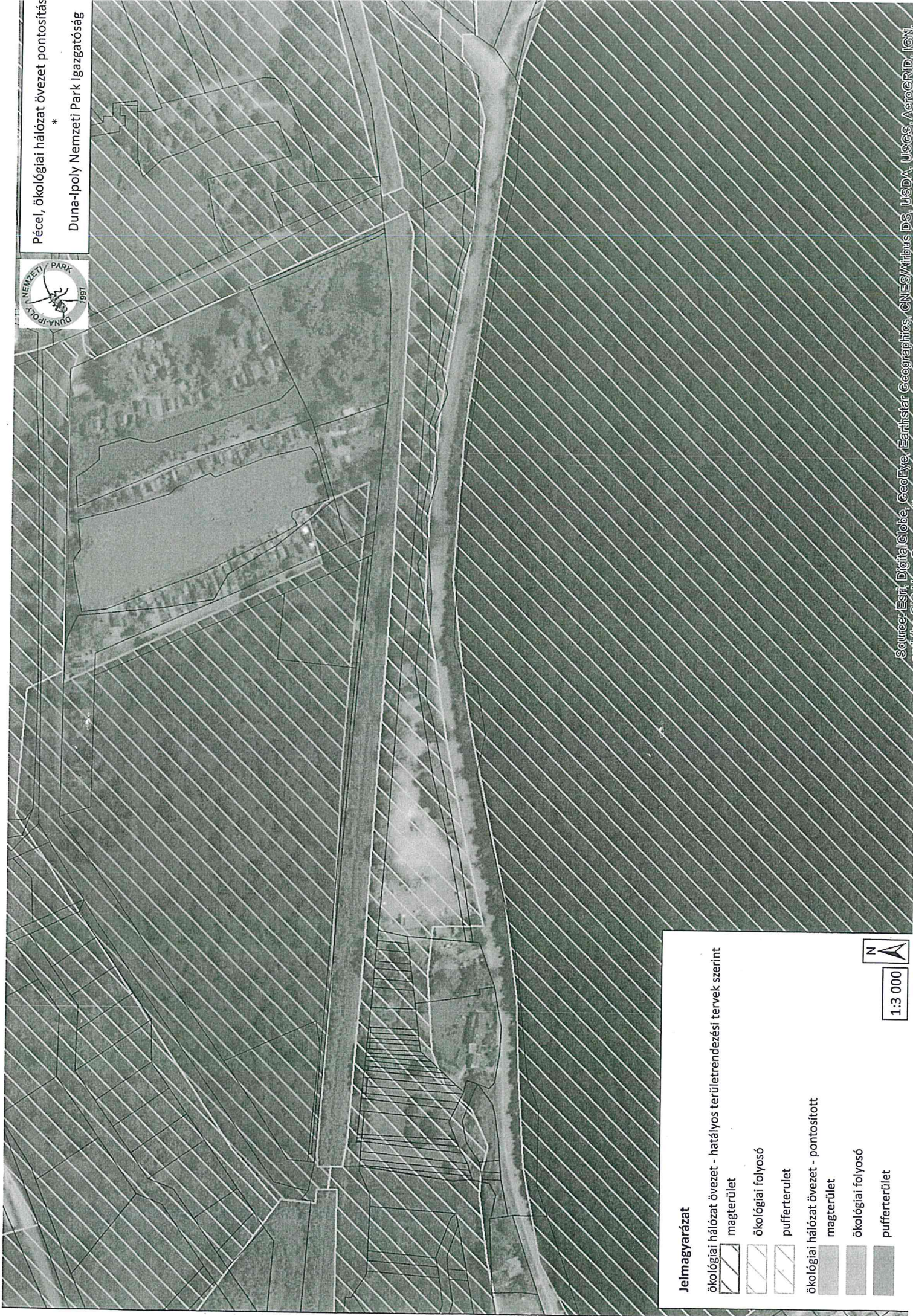


Kapják: 1. Címzett ([kratu.sine@gmail.com](mailto:kratu.sine@gmail.com))  
2. Irattár





Pécel, ökológiai hálózat övezet pontosítás  
\*  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság



**Jelmagyarázat**

ökológiai hálózat övezet - hatályos területrendezési tervek szerint	
magterület	
ökológiai folyosó	
pufferterület	
ökológiai hálózat övezet - pontosított	
magterület	
ökológiai folyosó	
pufferterület	

N  
1:3 000



## 1.6 Környezetvédelem vizsgálata

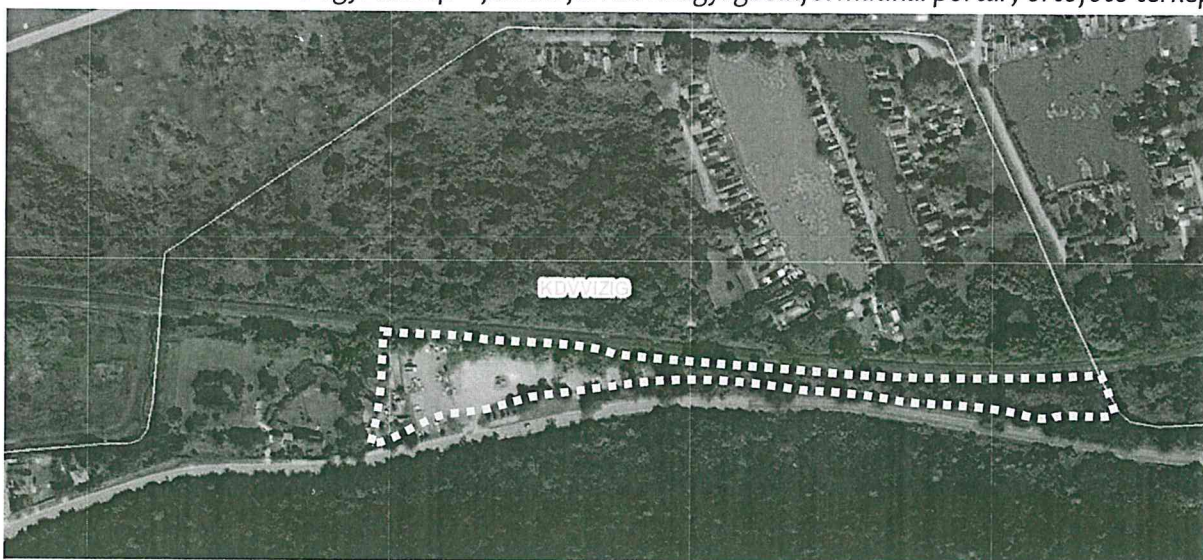
### 1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.

Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, területét nyugati – keleti irányban a Rákospatak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km<sup>2</sup>. A Rákospatak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú. A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.

A tervezési területen belül felszíni vízfolyás nem található, ellenben a Rákospatak eredeti nyomvonalának kijelölt 0292/2 hrsz-ú telek a déli határon párhuzamosan halad. Mint az a Vízügyi Igazgatóság adataiból is látszik, a patak meder északi irányba lett elterelve a horgásztavak felé, így a nyomvonala a tervezési terület nyugati határán, a vasúti pálya alatt észak felé halad el, majd a tervezési terület keleti szélén tér újra vissza. A közvetlen környezetben a felszíni-, és felszín alatti vizeket, valamint a talajt érintő szennyezőforrás nincs.

Vízügyi térkép – forrás: vízügyi geoinformatikai portál, ortofoto térkép



### 1.6.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőtisztaság-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.





Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrészatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűrészatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrészatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO<sup>2</sup>, PM<sub>10</sub> tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg. Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0292/1 hrsz-ú tervezési területen és közvetlen környezetében nem található légszennyező pontforrás. Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható, azonban a 3103-as számú közútnak az Isaszegi úti szakasza – mely a tervezési terület mellett halad el – a kelet-pesti agglomeráció települései között fontos összekötő út, így a forgalmasabb út légszennyezése érinti a területet. A telítetlen szénhidrogének pedig közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. További



légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés említhető meg.

### 1.6.3 Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.

A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. A Budapest – Hatvan vasúti pálya vonalas zajforrásnak tekinthető, mely közvetlen környezetében mindenképpen magas a vasúti eredetű zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró az Isaszegi út vonalán is, hiszen összekötő úti funkciót tölt be. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő.

A jelenlegi tervezési terület környezetében zajterhelés ugyan jelentkezik, mivel a terület közvetlenül a vasútvonal és az 3103-as számú közút Isaszegi úti szakasza között helyezkedik el. A vasúti pálya túloldalán és a vizsgált terület felől egy szakaszon zajvédő fal épült, a jelentős zavaró zaj-, és rezgés csillapítására.

### 1.6.4 Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított.

A tervezési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.

## 1.7 Épített értékek vizsgálata

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként üzemel. A telek a város belterületétől és épített környezetétől távolabb esik, Pécel városközpontjától kb. 1,0 km-re keleti irányba az Isaszegi út mellett. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlan helyi védelemmel nem érintett.

## 1.8 Közlekedés vizsgálata

A település Budapesttel szilárd burkolatú közúti összeköttetésben egyetlen útpályával áll (a XVII. kerülettel - Pesti út), és további egy-egy úttal Maglóddal, (Maglódi út) ami egyben a 31. sz. főúttal is összeköt. Pécel fontosabb közlekedési csomópontjai mind a települést érintő országos utak csomópontjai, miközben e meghatározó csomópontok közül egy nincs, egy pedig csak részben van a település közigazgatási területén. A város legfontosabb belső csomópontja a Pesti út és a Maglódi út körforgalma a település központjában. A Pécelt Budapesttel összekötő vasúti pálya a település egyetlen kötöttpályás elérhetősége. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőúthálózat. Pécelen külön pályán kiépített, vagy burkolaton





felfestéssel elkülönített kerékpárút nincs. A gyalogút hálózat hossza 41,7 km, aminek 98,7 %-a burkolt járda.

A tervezési területet a belterület felől jelenleg 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

### 1.9 Közművizsgálat

Miután az ingatlan az épített környezettől kissé távol található, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú tervezési terület vonatkozásában nem teljes mértékű. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, melyek alábbiakban részletesen is ismertetésre kerülnek.

#### 1.9.1 Víziközművek

##### **Vízellátás:**

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m<sup>3</sup> (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302 nem lakossági. A kitermelt és a hálózatból kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A tervezési terület vonatkozásában megállapítható, hogy vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található, azonban közvetlen környezetében, nyugat felől a vízellátás biztosított.

##### **Csapadékvíz-elvezetés:**

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákos-patak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el. A tervezési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, ellenben a déli részen haladó Isaszegi út két oldalán, valamint a vasúti pálya mellett is vízelvezető árok került kiépítésre. A lehulló csapadékvizek befogadója a Rákos-patak medre.

##### **Szennyvízelvezetés:**

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak.



A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

### 1.9.2 Energiaközművek

#### **Gázellátás:**

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

**A 0292/1 hrsz-ú tervezési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.**

#### **Villamosenergia ellátás:**

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kétrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szereltn került kivitelezésre, légkábteles vagy szabadvezetékes formában.

**A tervezési terület vonatkozásában közvetlenül nem, de az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat.**

### 1.9.3 Táv – és hírközlés

Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. **Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.**

A tervezési területen belül szintén nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat, azonban a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán a hírközlési ellátottság megoldott.







## 1.10 Fotódokumentáció

*vasúti zajvédőfal építés közben*



*északon a vasút, délen az Isaszegi út, között az elkeskenyedő 0292/1 hrsz-ú telek jelenlegi állapota*



*A Rákos-patak medre a telek keleti határán a vasút alatti átvezetéssel és azt megelőző szakaszon*



*az Isaszegi út*



*Budapest–Hatvan vasúti pálya a telekbelső felől*







látkép a telekbelső felől a Rákos patak – vasút alatti lekeresztése felé



a telekbelső vasúttal határos részének látképe



Az Isaszegi út a telekbelső felől





## 2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

### 2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A tervezési terület az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térségbe tartozik, mellyel a területre jelenleg hatályos településrendezési eszközök összhangban vannak.

A módosítás során a tervezési területnek beépítésre szánt területbe vonása tervezett, így a mezőgazdasági terület más célú hasznosítása a vonatkozó terület-, és településrendezési szempontú szabályok egyidejű alkalmazásával tervezhető az átsorolás az összhang fenntartásának figyelembe vétele mellett.

### 2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

#### **A hatályos TSZT:**

A 0292/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos előírások alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely ugyanakkor nem felel meg a jelenlegi természetbeni állapotnak a Budapest-Hatvan vasútvonal fejlesztésével járt környezetrombolás okán, így a telek távlati hasznosításának megváltoztatása tervezett, melyhez Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása szükséges.

#### **A hatályos HÉSZ:**

A hatályos HÉSZ a tervezési területre Má jelű általános mezőgazdasági övezetet határoz meg. Az övezet ugyanakkor nem felel meg a tervezett hasznosíthatóságnak, így a TSZT-hez hasonlóan szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása is.

### 2.3 A területhasználat vonatkozásában

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 0,9011 hektárnyi rétként nyilvántartott területével. A földhivatali adatok alapján az ingatlan R5 minőségi osztályba sorolt átlagosnál gyengébb minőségű terület, melyen az illetékes körzeti Földhivatal 15337-3/2020 számú határozata értelmében a telek végleges más célú hasznosítása engedélyezett.

### 2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A területet az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete, a Tájképvédelmi terület övezete és a felszíni vizek vízminőség védelmi területe érinti.

A vizsgálat terület területhasználata megváltozott az idők során, így azon táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be.





A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 területet), országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

#### 2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A tervezéssel érintett területen, illetve közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű környezeti konfliktust eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

#### 2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként funkcionál. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlan helyi védelemmel sem érintett.

#### 2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlant Pécel belterülete felől jelenleg csak 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

#### 2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A tervezési terület az épített környezettől kissé távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában nem teljes mértékben kiépített. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, mint a csapadékvíz-elvezetési rendszer, a meglévő villamos energia hálózat és a hírközlési ellátottság.



### 3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA

#### 3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A tervezési területen tulajdonosi szándék szerint egy a valós természetbeni állapotok szerint kialakult gazdasági telephely építésjogi megalapozása a cél, melynek alapján építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. A telek a lakott területektől távol, a város külterületi részén helyezkedik el, ugyanakkor a tervezett funkció szempontjából kedvezően, viszonylag elszeparáltan, a vasúti zárványterületek közvetlen szomszédságában, közúti közlekedési infrastruktúrához kapcsoltnak. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenlegi telephelynek továbbfejlesztése javasolt a 0292/1 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a nyugat felől határos telekszomszédokkal közös jogi birtokhatár természetbeni pontosítása is tervezett a tulajdonosok közös megállapodása alapján .

#### **Környezetalakítási javaslat:**

A tervezett fejlesztés megalapozása érdekében a 0292/1 hrsz.-ú telek nyugati részén lévő 0295/53 hrsz.-ú ingatlannal határos jogi birtokhatár rendezése és pontosítása szükséges. Közös megegyezés alapján a tulajdonosok a természetbeni használatnak megfelelően kívánják módosítani a földrészletek határrendezését. A változási vázrajz alapján a tervezési területet magába foglaló 0292/1 hrsz.-ú ingatlan 9011 m<sup>2</sup>-es telkek területe kis mértékben csökkenne, a szomszédos telekterület javára. A változás során 169 m<sup>2</sup>-el növekedne meg a 0295/53 hrsz.-ú ingatlan területe. A művelési ágak és minőségi osztályok továbbra is változatlanok maradnak.

A beépítési javaslat ennek megfelelően a 0292/1 hrsz.-ú telek fennmaradó területére készül. A 8842 m<sup>2</sup>-i területen a már működő telephely továbbfejlesztése a cél, mely szerint tüzép telep és az ahhoz kapcsolódó raktár épületek és iroda funkció elhelyezésével a gazdasági tevékenység kereskedelmi-szolgáltató profilú tevékenység helybiztosításául. A tervezett épületek földszinti, valamint egyemeletes kialakításúak lehetnek.

A tervezési terület megközelíthetőségét közúton továbbra is az Isaszegi út biztosítja. A 3103-as számú országos közútról leágazva a már meglévő, engedélyezett kapubehajtón érhető el a terület. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható.

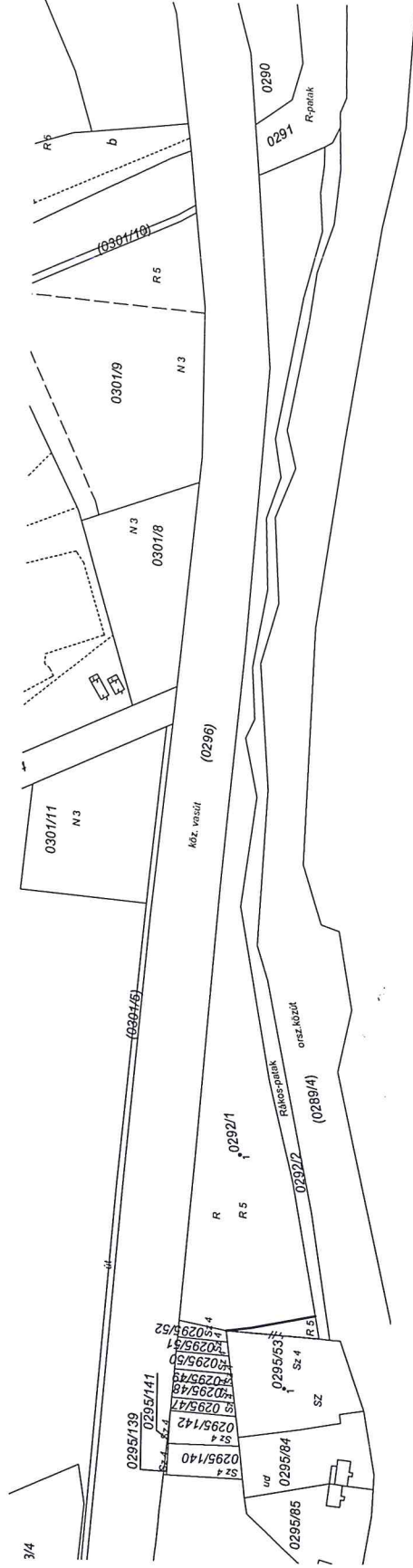


# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészteltek határrendezéséről

Munkaszám: 86/2020

M = 1:2000



Hrsz.	Psz.	Y	X	Cimkoordináták
0292/1	1	673469	238964	
0295/53	1	673373	238944	

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

Hrsz	Változás előtti állapot		Változás utáni állapot		Majegyzés
	Alrészlet	Tertület	Alrészlet	Tertület	
0292/1	AK	ha. m <sup>2</sup>	AK	ha. m <sup>2</sup>	
0292/1	1	17,21	1	17,21	
0295/53	AK	ha. m <sup>2</sup>	AK	ha. m <sup>2</sup>	
0295/53	1	4,30	1	4,30	
<b>összesen</b>		<b>1,0912</b>		<b>1,0912</b>	<b>21,57</b>

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri licsza jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek felülvizelésre.

Gödöllő, 2020. .... hó ..... nap

A telekhatár rendezés akarataunknak megfelelően

..... Mezőgazdász

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

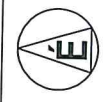
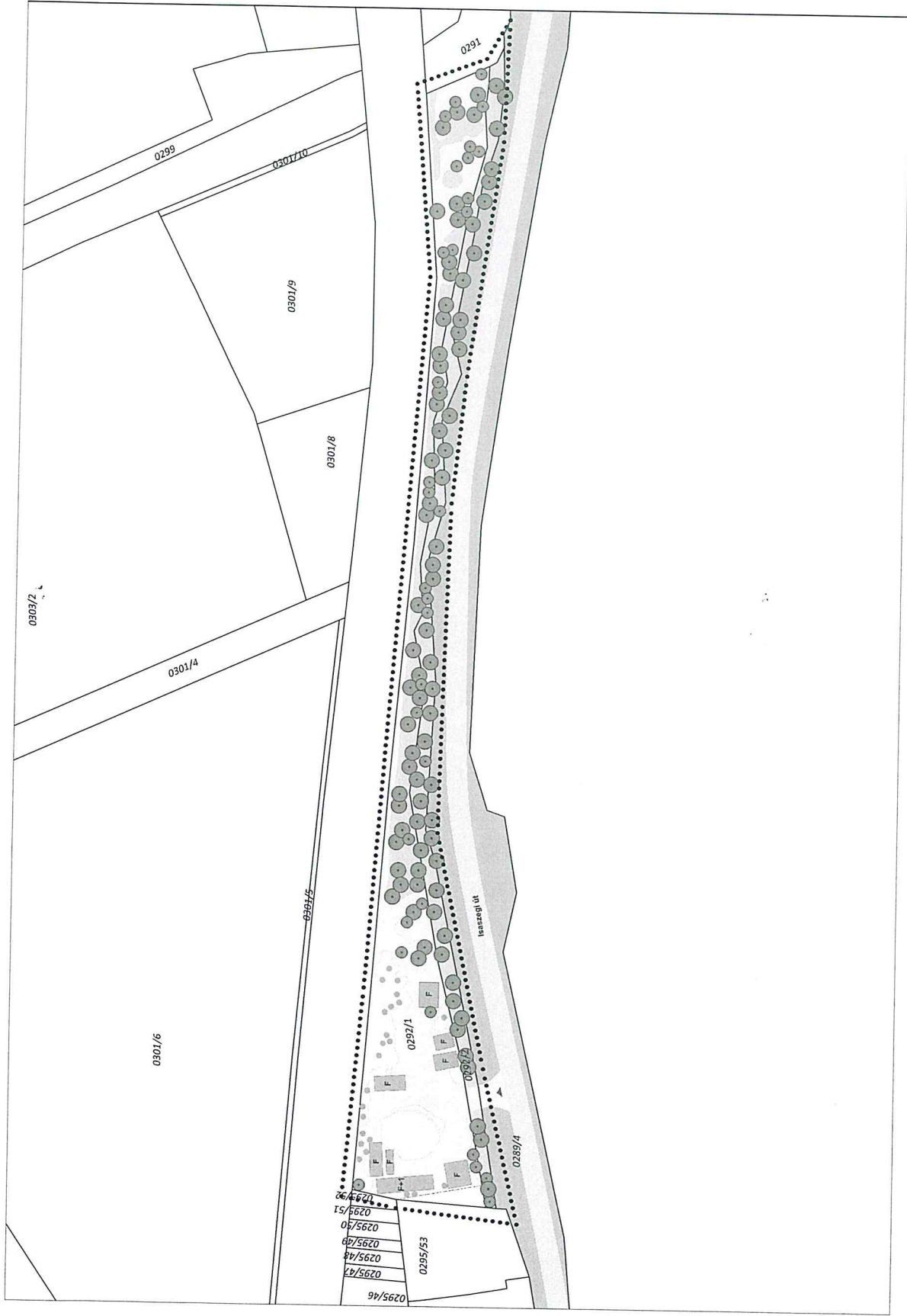
Pécel, 2020.06.02.

Készítő: .....  
 Földmérő lg. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2020. .... hó ..... nap

Minőséget tanusító: .....  
 Ing. rend. min. szám: 1075/1990  
 Földmérő lg. száma: I-1225

P.h. Záradékoló: .....  
 Ing. rend. min. száma: ...../.....



**JELMAGYARÁZAT:**

- Tervezési terület
- Helyrajzi szám
- Szintszám
- Tervezett épület
- Útburkolat
- Kapubehajtó
- Burkolatlan felület
- Degradált felület
- Fásítás
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár

*Dr. Székely*  
*Központi Irod.*  
*János Sándor Árt. Árt.*

**Tervező:**  
 Koprda Ildikó  
 ökl. táj- és kertépítésszámítógépek  
 kamarai szám: K 01-5171  
 TK 01-5171, TR 01 5171  
 Juhász Csergely András  
 tájrendező és kertépítő mérnök

Sin Emília  
 vezető településrendező tervező  
 területrendező tervező  
 kamarai szám: TT/1 01-4657/11  
 TR 01-4657

**M 1:1800**  
**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI  
 JAVASLAT**

**PÉCEL VÁROS**  
**A 0292/1 HRSZ-Ú KÜLTÉRÜLETI INGATLANRA VONATKOZÓ**  
 Telepítési tanulmányterv





## 4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során a 0292/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt Má – Általános mezőgazdasági területnek beépítésre szánt, Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába való sorolása tervezett a jogszabályok által előírt BIA pótlással és a kijelölés mértékének 5%-os mértékben történő véderdő kijelöléssel együtt.

### 4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A tervezett telekhasznosítás a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosítását teszi szükségessé beépítésre szánt terület kijelölésével. Az érintett 0292/1 hrsz-ú területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználást egy már Pécel településszerkezeti tervében is szereplő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.

A változások hatására az Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriára vonatkozó területi mérleg és a Gksz területfelhasználási kategória szerinti területi mérleg is változik.

A beépítésre szánt kijelölés módosításnak természetvédelmi vonatkozása lényegi tényező. A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt már létjogosultsága nem releváns. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek tekintetében javasolt az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határának pontosítása.

(Részletekben lásd.: 6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok)

Miután a módosítás hatására új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a MATrT 12. § (3) értelmében „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (...) véderdőt – kell kijelölni”. További jogszabályi feltételeknek megfelelően az Étv 7.§ (3) b) pontja szerint „Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (...) nem csökkenhet”. A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölést a módosítással érintett 0292/1 hrsz-ú ingatlantól délre eső 0292/2 hrsz-ú KÖu – Közúti közlekedési területbe sorolt, egykori Rákos patak vízfolyásának területén javasolt kijelölni, mely a patak ezen szakaszának kiváltása óta eltelt időben jelentős faállománnyal benőtt és területi kiterjedése fedezni tudja a területnövekményből származó erdőterületi kijelölési

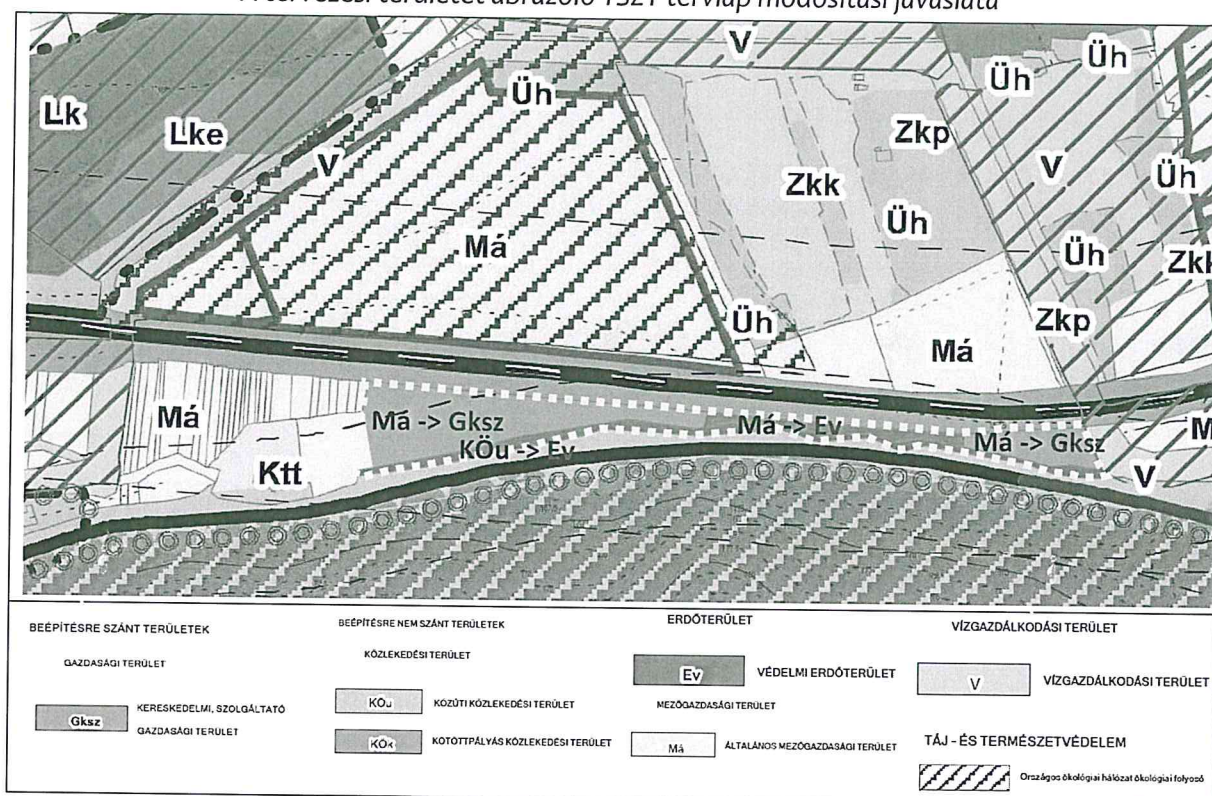


kötelezettséget is. Az erdő kijelölés mértéke egyben az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó 5%-os véderdő kijelölési kötelezettségnek is megfeleltethető.

(Részletekben lásd.: 6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása, valamint  
6.1.3 Véderdő kijelölése)

A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének rajzi munkarésze az alábbiak szerint módosításul.

A tervezési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata



#### 4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett módosítások elősegítése érdekében szükséges Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is.

Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban az érintett 0292/1 hrsz-ú területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági övezetet terület nagy részét beépítésre szánt Gksz-SZ/1 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe javasolt sorolni, míg 1000 m<sup>2</sup>-t a BIA egyenleg szinten tartás miatt Ev övezetbe kell átsorolni.

A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölésből eredően a 0292/2 hrsz-ú KÖu – Közúti közlekedési terület helyett Ev jelű övezet bevezetése szükséges.





A változtatások megvalósulását hivatott megteremteni továbbá a TSZT változással összhangban az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának pontosítása is a változtatással érintett területen rögzített jelölés törlésével a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának ökológiai hálózat pontosítására adott felhatalmazása alapján.

### **A módosítás során a hatályos Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai a következők:**

*„75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.*

*76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:*

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b. igazgatási, iroda- és szociális épület,*
- c. parkolóház, üzemanyag-töltő,*
- d. sportépület és -építmény,*
- e. egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,*
- f. a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.*

*77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:*

- a. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,*
- b. kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátási funkció,*
- c. igazgatási, irodai, sportfunkciók,*
- d. szállás- és lakófunkció.*

*78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezhető üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.*

*79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.*

*80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.*

*81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.”*

### **A HÉSZ-ben rögzített Gksz-SZ/1 övezet paramétereit és előírásait:**

*„82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:*

- a. a telek szabadonálló módon építhető be,*
- b. az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,*
- c. a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,*
- d. a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,*
- e. a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,*
- f. <sup>43</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,*
- g. az elő-, oldal-, hátsókerítési mérete 5 méter.”*

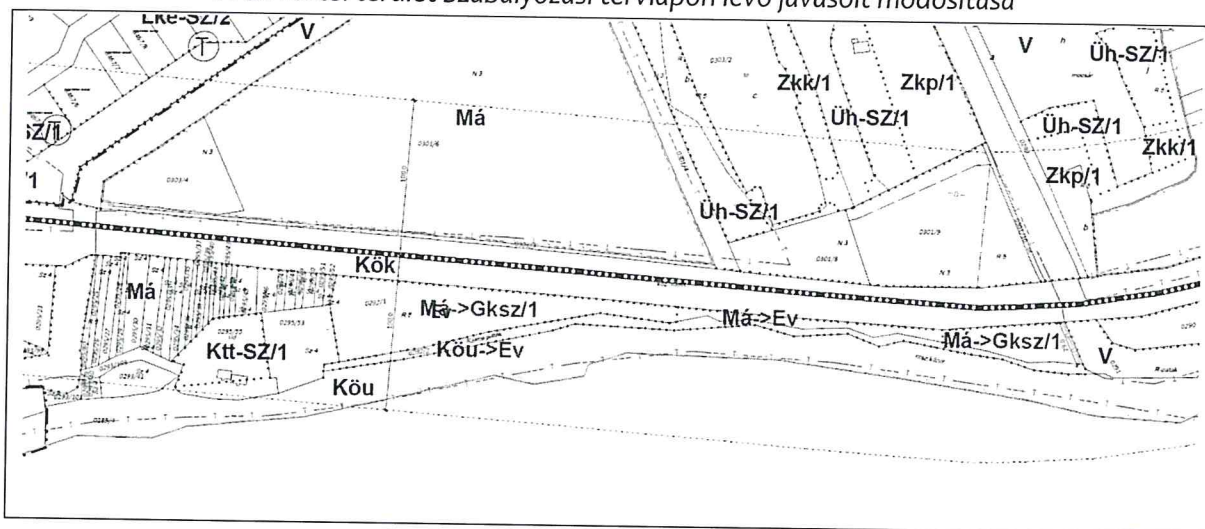


A kialakuló gazdasági telephely közterületi kapcsolatát a telek két végén, az egykori patak lekeresztésével a tervezett Ev övezettel érintett telken kiszabályozott 8,0 méter széles magánút biztosítja a meglévő kapubehajtó és telekbejáró helyén.

### **A módosítással érintett Erdőterületek (E) előírásaira vonatkozóan:**

„170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi lefedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekereshető.”

A tervezési terület Szabályozási tervlapon lévő javasolt módosítása



A változással érintett terület vonatkozásában az alábbi szöveges módosításokat szükséges elvégezni a HÉS-Z-ben (továbbiakban: Rendelet) :

**A Rendelet „5. Beépítésre szánt területek általános előírásai” című fejezete az alábbi 20.§-al egészül ki:**

„ 20.§ Egy telek egynél több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék, minimális telekméret, szintterületi mutató) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/ övezethatárok által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani.”

**A Rendelet 80.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„80.§ A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható, kivétel ha az út és a gazdasági terület között Ev sáv húzódik.”

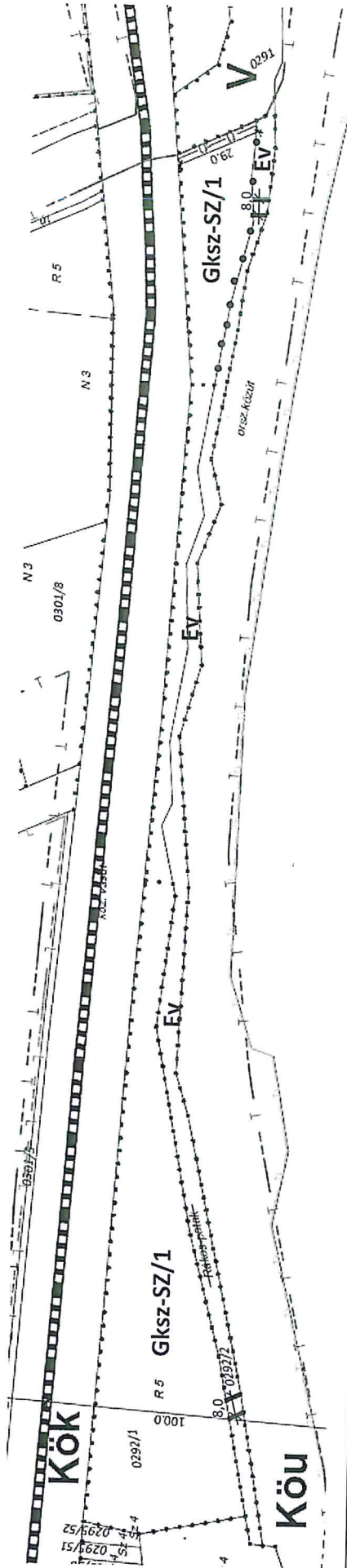
**A Rendelet az alábbi 80/A.§-al egészül ki:**

„80/1.§ A Gksz-SZ/1 jelű építési övezet egyedi előírásai az Isaszegi út mentén: Az építési telek előkertje az Ev övezettel közös telekhatárától számítandó, melytől számított előkert méret: 3,0 méter.





## JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁS



### JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
Lke-SZ/3	Építési övezet, az övezet jele
.....	Építési övezet határa
———	Tervezett szabályozási vonal
—0—0—	Beültetési kötelezettségű terület határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
—————	Vasútvonal
———	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
———	Országos ökológiai hálózat területének határa
———	Védősáv

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüti közlekedési terület
Ev	Védelmi erdőterület



## 5. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

#### 5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

A tervezett tárgyi módosítás a meglévő közúti közlekedéshálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú országos közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni. A 0292/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül a 0292/1 hrsz-ú telek az Isaszegi útról már meglévő kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során lett korszerűsítve.

#### 5.1.2 A tervezési terület közlekedés fejlesztési javaslata

A tervezési területen jelenleg is meglévő gazdasági telephely a Gödöllő felé vezető Isaszegi út felől kapubehajtóról közelíthető meg. A 3103-as számú országos közútról leágazva kapubehajtón érhető el a terület belsőjében található – a vasúthoz közelebb eső – 0292/1 hrsz-ú ingatlan udvara is. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható. Közterületi parkolási igény nem várható a területen.

#### 5.1.3 Közmű infrastruktúra

A tervezési terület vonatkozásában vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található. A területen tervezett fejlesztések érdekében a terület vezetékes ivóvíz ellátását meg kell oldani. A hálózatról való vízellátás az Isaszegi úton meglévő vezetékről lenne megoldható, mely a tervezési területtől kb. 200 méterre nyugat felé húzódik.

A csapadékvíz telken belül szikkasztó tározó műtárggyal javasolt megoldani. A burkolt felületek csapadékvize olajfogós víznyelők révén kerülne gyűjtésre, melyek a szikkasztó tározóba kerülnek bekötésre. Az épületek tetejére hulló csapadékvíz szintén a szikkasztó tározóba kerül bevezetésre.

A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

A tervezett új hasznosításokkal szennyvíz keletkezéssel jár. Az irodai funkció elepítése esetén a keletkező szociális igények kiszolgálása helyben történő szennyvíz tárolás-, kezeléssel már nem biztosítható. A közműves szennyvízelvezetés megépítése esetén elválasztott rendszerű csatornázást kell előírni.





A tervezési terület vezetékes földgázellátással nem rendelkezik. Tulajdonosi igény esetén hálózatbővítéssel a terület földgázellátása biztosítható.

A tervezési terület vonatkozásában az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat, melyről a tervezett új funkcionális létesítmények elektromos igénye is biztosítható.

A hírközlési vezetékes hálózat a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán kiépített, azonban a tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv – és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, így vezetékes hálózat kiépítése feltétlenül nem szükséges a tervezett fejlesztésekhez.

## 5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A tervezési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen lévő új építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházások esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Az 0292/1 hrsz-ú ingatlanon már meglévő területhasználat, valamint a hozzá kapcsolódó új funkciók, létesítmények megjelenése az Isaszegi út közúti forgalmában várhatóan kismértékű forgalomvonzó hatásokat eredményeznek, mely növelheti a légszennyezést és a szálló por terhelést. valamint azok forgalomvonzó hatása kismértékű hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. Ezt nagymértékben csökkentheti a 0292/2 és 0289/4 hrsz-ú telkek területére tervezett dús, állandó fedettséget biztosító



erdőállomány kialakítása, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a diffúz porterhelés megszűnésével is.

A tervezett telephelyfejlesztés esetén zajterheléssel számolni kell. A fejlesztések hatására megnövekedhet a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés is, azonban a várható lokális jellegű zajterhelés a tervezési terület közvetlen környezetében jelentkezik ezáltal sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyeztetve és nem korlátozva. A szomszédos ingatlanokon kijelölt erdőterületen lévő fásítás, növénytelepítés, a terület északi részén a vasúti pálya mellett megépület zajvédő fal az esetleges környezeti terhelést nagy mértékben visszafogja és csökkenti.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható fejlesztések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

### 5.3 Táj- és természeti és örökségi értékek védelme

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A tervezési terület az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. Az idők során a patak megváltozott nyomvonala miatt a területen érintett ökológiai hálózat táj- és természetvédelmi szerepét már nem tölti be. A kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határvonala pontosításra kerül, mellyel azonban a folytonosság és a Tájképvédelmi terület övezet sem sérül.

Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táj- és természeti érték nem található. A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A javasolt TSZT alapján a tervezési területet érintő beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölés átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési ágú terület igénybevétele nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.





A tervezési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény.

## 6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE

### 6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt Mezőgazdasági terület (Má) beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) történő hasznosítását több településrendezési szempontú előírás szabályozza. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

#### 6.1.1 A települési térség növekménye

A 0292/1 hrsz-ú ingatlanok a telekosztás következtében kijelölésre tervezett 0,8842 ha nagyságú Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, olyan új beépítésre szánt terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt települési térségen kívül esik. A települési térségnek számító területfelhasználás aránya ennek következtében változik a településen.

**BATrT 40. § „(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”**

A **MaTrT 8. melléklete** alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó 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

A **MaTrT 8. mellékletében** szereplő területi mérleg alapján számolt települési térség 2%-a:

Települési térség területe (ha)	Települési térség területének 2%-a (ha)
1016,15	20,323

A területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térség növekmény 20,323 hektár. Mivel a Város települési térségének 2%-át (20,323 ha) nem meghaladó mértékű beépítésre szánt terület (0,8842 ha) kijelölése történik, így a települési térség növekményének jogszabályi feltétele teljes mértékben **BIZTOSÍTOTT**.



### 6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett beépítésre szánt 0,8842 ha gazdasági célú (Gksz) terület minőségi osztály szerinti eloszlása R5, vagyis átlagosnál gyengébb minőségű rét.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében:

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.”

A termőföld védelméről szóló törvénynek megfelelően a módosítás elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével történne, továbbá Pécel közigazgatási területén igen alacsony a munkahelyteremtést és a helyben foglalkoztatottságot biztosító gazdasági területek aránya, ennek értelmében a termőföld védelméről szóló törvényben foglaltak teljes egészében **BIZTOSÍTOTT**.

### 6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása

Miután a javaslat szerint beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartását települési szinten biztosítani kell.

Az Étv 7.§ „(3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint “újonnan beépítésre szánt területek 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.”

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése és a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján számolt BIA érték:

Meglévő területhasználat (ha)	Jelenlegi területhasználati kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,8842	Má	3,7	3,27
Új beépítésre szánt terület (ha)	Tervezett területhasználati kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,7842	Gksz	0,4	0,31
Számított BIA érték különbség			- 2,9





Telekméret (ha)	Meglévő	Tervezett	BIA mutató	Számított BIA érték
	Tervezett területhasználat (ha)			
0,1000	Ev	Má	9-3,7=5,3	0,53
0,2590	Ev	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	9-3,2=5,8	2,33
				+2,9

A BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében saját telken belül nem, ellenben a Rákos-patak egykori nyomvonalán jelölt 0292/2 hrsz-ú telken (0,2590 m<sup>2</sup>) és a változtatással érintett telek egy részén (1000 m<sup>2</sup>) javasolt véderdő jelölése, így a BIA egyenérték szinten tartása a gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg **BIZTOSÍTOTT**.

#### 6.1.4 Véderdő kijelölése

Miután a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a MATrT 12.§-a értelmében a kijelölés 5%-ának mértékéig véderdő kijelölése szükséges.

*MATrT 12. § „(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.”*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése alapján számolt területnövekmény 5%-a:

Új beépítésre szánt terület (ha)	Területnövekmény legkevesebb 5%-a (ha)
0,7842	0,04

A 0,7842 hektár újonnan beépítésre szánt terület kijelölése 0,04 hektár kiterjedésű véderdő telepítését teszi szükségessé az idézett jogszabályi előírásnak való megfeleltetéshez. Az előzőekben bemutatott BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölés – a maga összesen 0,359 ha-i kijelölési kötelezettségével – fedezi a területnövekmény 5%-ából származó véderdő kijelölési szükségesség mértékét. Az Étv 7.§ (3) b) pontjának megfelelésével a területnövekményről szóló jogszabályi feltétel úgyszintén **BIZTOSÍTOTT**.

#### 6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok

A tervezési terület teljes területét lefedő Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe nem teszi lehetővé beépítésre szánt terület kijelölését.



A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT) szóló törvény 11. fejezetének értelmében:

#### **„11. A térségi övezetek lehatárolása**

22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

...

23. § (2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTRT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

#### **6.1.5.1 A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai**

A tervezési terület az országos ökológiai hálózat folyosójának területével érintett, melynek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján szerepel a hatályos településrendezési tervekben. Tanulmányterv készítése okán aktualizált adatszolgáltatással nem rendelkezünk, azonban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának interneten elérhető térinformatikai adatbázisa szerint az ökológiai folyosó kiterjedése a vizsgált terület vonatkozásában nem változott, azaz a Pécel 0292/1, 0292/2, 0289/4 hrsz.-ú telkeket érinti.

Az ökológiai hálózat folyosója pontosításának kezdeményezését az alábbi körülményekre hivatkozva tártuk a Nemzeti park Igazgatósága elé:

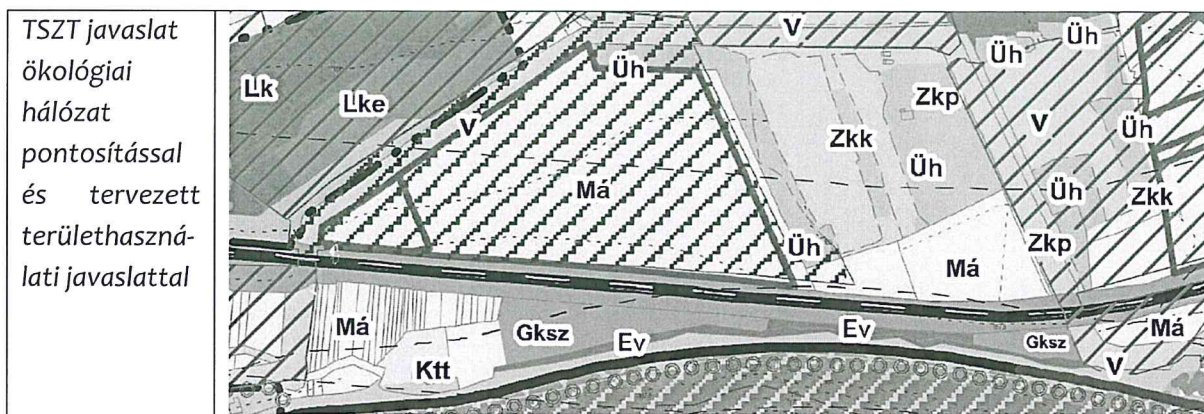
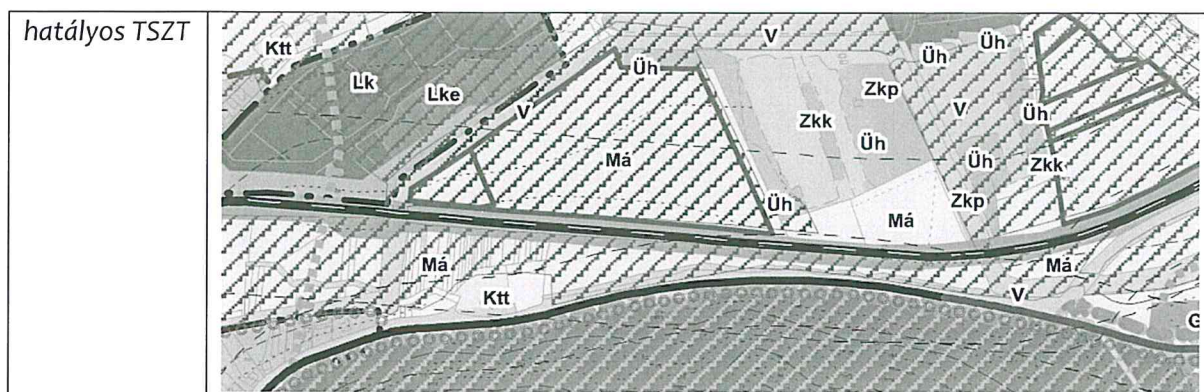
- A jelenlegi kijelölés a Rákospatak egykor itt húzódó ágát övező növénytakaságok és élőhelyek védelme okán történhetett, mely tényező ma már nem áll fenn. A patak ezen szakasza elterelésre került, miután keletre a vizsgált telek határán, nyugatra néhány telekkel odébb került átvezetésre a vasúti vágányok töltése alatt, épített mederben.
- Az egykori patak meder, mely ma már inkább csak csapadékvíz elvezető árokként funkcionál- közvetlen természeti környezete a Budapest – Hatvan vasútvonal korszerűsítése során jelentős károkat szenvedett, miután a telek felvonulási területként működött néhány évig.





- A jelenlegi ökológiai hálózati elem két jelentős közlekedési műtárgy közé ékelődve helyezkedik el, ami északról a vasútvonalat, míg délről az Isaszegi út (országos mellékút) nyomvonalát jelenti. Kiterjedése nem jelentős, a telek közepén nincs 10 méter, míg a telek szélein keletről kb. 35 méter, nyugatról 65 méter.

### Ökológiai hálózat folyosójának pontosításának javaslata:



A fentebb bemutatottak alapján az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak a megkeresésre adott válaszát jelen dokumentáció 7. EMLÉKEZETŐK című fejezetében csatoltuk. Véleményében kifejtettek szerint a terület természeti értéket nem képvisel, az ökológiai folyosó jelölésének indokoltsága nem megalapozott, így hozzájárul az ökológiai folyosó érintettségének törléséhez a 0292/1, 0292/2 hrsz-ú ingatlanok teljes területéről. A tervezett módosítás mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási Terv módosítását igényli. Az ökológiai folyosó lehatárolásának pontosításával az illetékes államigazgatási szerv (DINPI) egyetértése alapján a módosítás iránya a településrendezési eszközökben **BIZTOSÍTOTT**.

Budapest, 2020. november hó