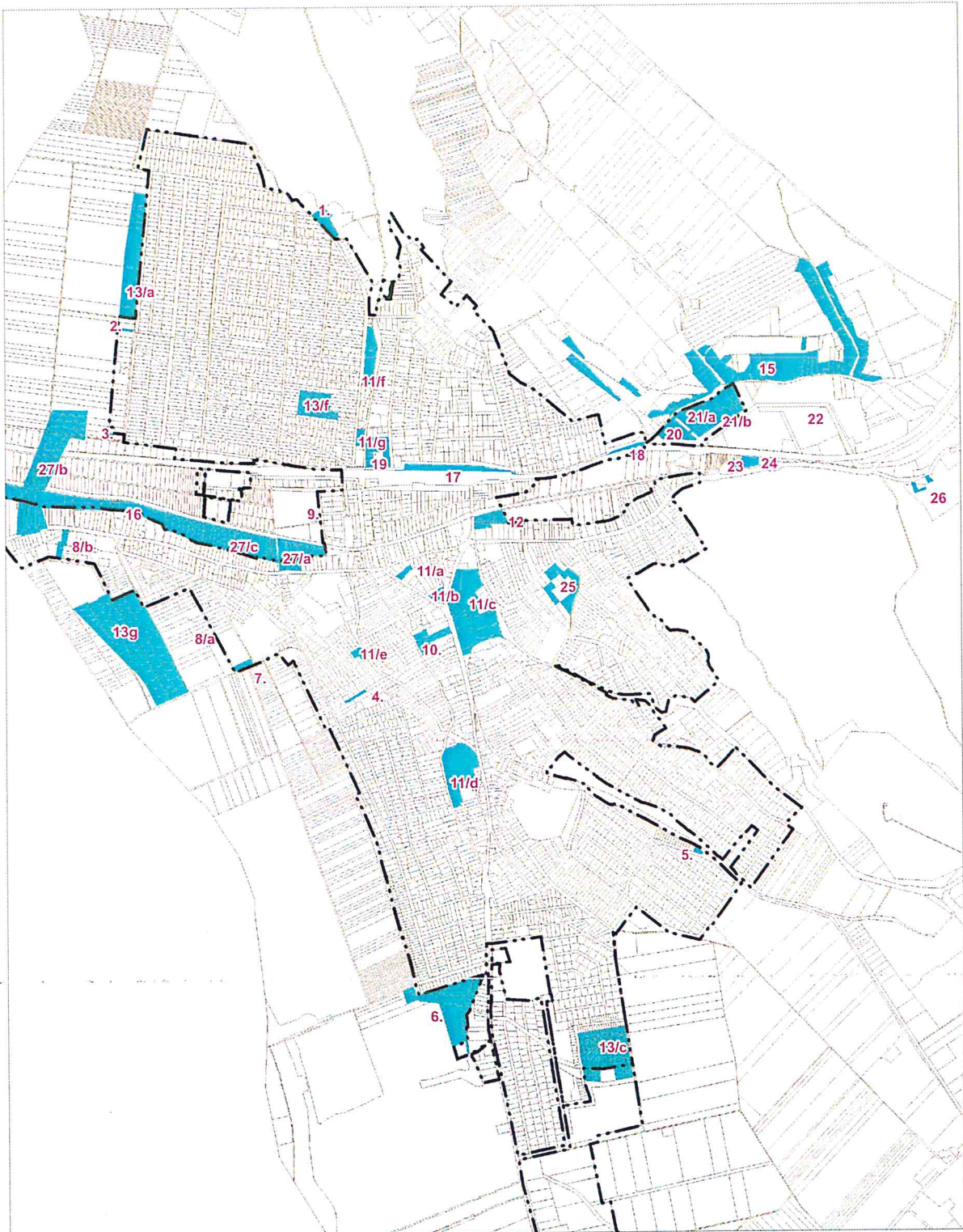


ÖSSZEFOGLALÓ

A módosítási területek bemutatása és a beavatkozások ismertetése indoklással



A tervezett módosítások közül „Új beépítésre szánt terület” kijelölése kizárólag gazdasági (7,24,26, 27/c), különleges (23) terület és vegyes terület (27/a) területfelhasználási kategóriában tervezett.

LAKÓTERÜLETEK-LAKÓTERÜLET „FEJLESZTÉSEK”

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

A Városban szóróványosan, elsődlegesen a belterületek peremterületein jelen vannak a lakóterület fejlesztésre már kijelölt területek. Továbbá beépítés alatt álló és tömbfeltárássra alkalmas lakóterületek is rendelkezésre állnak, mely területek jelentős lakóterületi tartalékot biztosít.

A szabályozási terv tervezete lehetőséget biztosít a még beépítetlen lakóterületek tömbönként történő fejlesztésére, de ennek megvalósítását feltételekhez köti, mely megfelel a magasabbrendű jogszabályokban rögzített lakóterületfejlesztések szabályainak is.

A településfejlesztési koncepció fő célkitűzéseit figyelembe véve a város az alábbi településrendezési intézkedéseket kívánja érvényesíteni a településrendezési eszközeiben:

A lakóterület céljára kijelölt területek olyan telkeket érintenek, melyek:

- *közpark kialakítására a méretük okán alkalmatlanok vagy a szabályozási terv már egyéb övezetbe sorolta területüket.*
- *továbbá olyanok, amik lakóterületen belüli területfelhasználási kategória változással érintettek,*
- *hibás övezethatár jelölés pontosítása,*
- *vagy a terület hasznosítását gátló megközelítési tényezők miatt pl. vegyes területből lakóterületbe kerül*
- *valamint 7 évnél régebben kijelölt lakóterületből történő visszalépés is történik szabályozási terv keretében.*

TRT felülvizsgálat keretében tervezett módosítások:

- **A 2 terület:** Zkp (közpark) terület ~0,083 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul tervezett közlekedési terület marad. (3969/1 hrsz)
- **A 4 terület:** Lf (falusias lakó) terület ~0,127 ha → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz)
- **Az 5 terület:** Zkp (közpark) terület ~0,0699 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba marad. (3655 hrsz)
- **A 13/f terület:** Vt településközpont vegyes terület ~1,59 ha Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2084, 2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095, 2098, 2099 hrsz)
- **A 20 terület:** Lk (kisvárosias lakó) terület ~0,88 ha Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba és Más általános mezőgazdasági övezetbe kerül. (3467/3, 3467/16, 3467/17)
- **A25/a terület:** Vt településközpont vegyes terület ~0,72 ha Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül a szabályozási tervnek megfelelően. (238/1-2240, 234, 235 telekrészek)

Indoklás:

A 2 terület (Damjanich utca melletti terület): A hatályos magasabbrendű jogszabályok értelmében a szabályozási terven közlekedési területként nyilvántartott területeket abban az esetben kell a településszerkezeti terven közlekedési területként ábrázolni, ha minimum gyűjtőút szerepet tölt be. Mivel ez a terület tervezett lakóút, továbbá lakó és településközpont vegyes területek között fekszik, ezért javasolt az előbbi területek valamelyikébe sorolni a településszerkezeti terven. Ez a terület nem számít valós tartalékterületnek.

A 4 terület: A Tompa utca mentén kialakult telekosztással és beépített területen egy telek két övezetbe van sorolva és a telekosztás nem lehetséges közterületi kapcsolat hiányában, ezért a telek hátsó része is Lf övezetből Lk övezetbe sorolása javasolt. Ez a terület nem számít valós tartalékterületnek.

Az 5 terület: A Huba utca melletti már beépült terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Lke kertvárosias lakóterület céljára a hatályos szabályozási tervvel összhangban. Valójában ez a terület nem számít valós tartalékterületnek.

A 13/f terület: Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső területrendezése: A terület a környezetéhez hasonlóak kisvárosias lakóterületbe sorolása javasolt. A módosítás oka egyrészt, hogy nincs a tömbbelsőnek közterületi kapcsolata és foghíj telek sincs a többen. Másrészt tömbbelső terület gyakorlatilag a tömb lakóterületi tulajdonosainak birtokában van és közterületi kapcsolat kizárólag ingatlanvásárlással valósítható meg. Valamint az önkormányzat távlati településközponti funkciójú fejlesztéseit egyéb területeken kívánja megvalósítani. Tehát a terület a valós kialakult állapotnak megfelelően Lk kisvárosias lakóterületfelhasználásba és övezetbe kerül tényleges lakóterületfejlesztés kezdeményezése nélkül. Ez a terület nem számít valós tartalékterületnek.

20 terület: Az Újtelepi út mentén kijelölt Lk kisvárosias lakóterület szabályozási tervi kijelöléséből történő visszalépés mezőgazdasági terület javára, továbbá településszerkezeti terv szinten kisvárosias lakóterületből Lke kertvárosias lakóterületbe sorolása. A módosítást egyrészt a már lakóterületfejlesztésre kijelölt területek ütemezése érdekében történik, másrészt a túlzó, ezen településrészbe nem illeszkedő beépítési intenzitás elkerülése érdekében történik. Távlati célkitűzésként a területet a településszerkezeti terv ezért Lk kisvárosias lakóterületből Lke kertvárosias lakóterületbe sorolja. Ez a terület nem számít valós tartalékterületnek.

25/a terület: A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola területének övezeti pontosítása történik a telekhatárokhöz igazodóan. Az így keletkezett lakóterületi besorolás a már lakóépülettel beépült területekre korlátozódik, így kizárólag az Adventista teológiai főiskola tényleges területe kerül vegyes övezetbe. Ez a terület nem számít valós tartalékterületnek.

VEGYES TERÜLETEK- FEJLESZTÉSEK

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a jelenlegi népességszámhoz képest a közintézmények a normatív számítások szerint jelenleg még megfelelőek, de további népességnövekedés esetén fel kell készülnie a Városnak az intézményeinek bővítésére.

(Pécelen az alapfokú intézmények óvoda és bölcsőde, általános iskola is kellő férőhellyel szerepel a listában (2016 évi adatok alapján). Az oktatás terére jellemző, hogy nem csak önkormányzati, hanem egyházi/magán-alapítványi tulajdonosi struktúrát mutatnak.

Vagyis az Önkormányzati üzemeltetésű intézmények jelentkező kapacitáshiányát egyházi/magán-alapítványi tulajdonosi intézmények elégítik ki.)

A települési cél az, hogy a településközpont vegyes területeken kerüljenek megvalósításra a lakóterületfejlesztésből adódó intézményfejlesztési igények a fejlesztők hozzájárulásával.

A településközpont vegyes területek továbbra is településközponti vegyes övezetben maradnak azonban a Pesti út mentén vizsgálandó a Vt (településközpont vegyes) övezeten belül a funkcióbővítés lehetősége a kialakult telephelybejelentésekkel összefüggésben és az Önkormányzati tulajdonú intézmények telkeinek Vi (intézményi) övezetbe sorolásának mérlegelése szükséges.

TRT felülvizsgálat keretében tervezett módosítások:

A 11., 19, 25/b, 27/a számú beépítésre szánt vegyes hasznosítású módosítással érintett területek:

- A 11 terület: Vt (településközpont vegyes) területek → Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 19 terület: Lf (falusias lakó) terület~1,015 ha Vt (településközpont vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2297/1-2, 2298/2-4, 2299-2303 hrsz)
- 25/b terület: Lf (falusias lakó) terület~0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (236, 237 telekrész)

- **27/a terület:** Má (mezőgazdasági) terület-0,7 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20 hrsz.)

A 9.,10, 12 számú beépítésre szánt vegyes hasznosítású módosítással érintett területek:

Az alábbi területeken a Vt településközpont vegyes besorolás nem változik, csak a vonatkozó HÉSZ előírásai és szabályozási terve módosulnak.

- A 9 terület: Területfelhasználási és övezeti változás nem történik. A változás a ház előírásaiban történő funkcióbővítési előírás az OTÉK előírásainak megfelelően.
- 10 terület: Területfelhasználási változás nem történik. A Vt-10 településközponti vegyes övezet módosítása történik Vt-4 övezetre.
- 12 terület: Lf (falusias lakó) terület-0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül.

Indoklás:

A 11 terület Pécel, intézmény területek övezeti besorolásának felülvizsgálata keretében, az önkormányzati tulajdonú intézmények Vt településközpont vegyes területből Vi intézményterületbe kerülnek.

A 19 terület: A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben intézményterület és egyéb szolgáltató funkciók elhelyezésének biztosítása céljából településközpont vegyes terület bővítését tervezi az Önkormányzat. Ebből a célból mintegy 1 ha- os területet kíván biztosítani a vasútállomás Északi határában. A vegyes területfejlesztés indokoltságát a településfejlesztési koncepcióban rögzítettek alapján, a szolgáltatási és kereskedelmi egységek, egyes intézmények külsőbb városrészi megjelenésének igénye támasztja alá. *„A lakóterület fejlesztésekkel összhangban a városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátása, fejlesztése elengedhetetlen, a Városközpont városrésznél is említett új vasúti kereszteződések kiépítésével együtt.”*

25/b terület: Hibajavítás, pontosítás: A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola területének övezeti pontosítása történik a telekhatárokhöz igazodóan. Az így keletkezett lakóterületi besorolás a már lakóépülettel beépült területekre korlátozódik, így kizárólag az Adventista teológiai főiskola tényleges területe kerül vegyes övezetbe.

27/a terület: A Pesti út mentén a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél. A fejlesztés megvalósítása települési szinten biztosít további hiányzó szolgáltatásokat (rendezvényterem, vendéglátás, játszótér, játszóház, bölcsőde) a település számára, mely fejlesztés a Rákos-patak projekt elképzeléséhez is jól illeszkedik.

A 9 terület Pécel 0376/5 hrsz.ú önkormányzati tulajdonú területen a sportcsarnok építési lehetőségének biztosítása tervezett. (Vt-3 övezet megtartása, az általános Vt előírások funkcióbővítése javasolt)

A 10 terület: Pécel településközpont 1224/2, 1221/3, 1222, 1223 hrsz-ú terület javasolt Vt-4 övezet alkalmazásával távlati településközponti, intézményi funkciót betöltő önkormányzati tulajdonú területfejlesztés lehetőségének biztosítása. A Terület alkalmas intézményi és egyéb szolgáltató funkciók kialakítására a módosított kedvezőbb paraméterekkel bíró Vt-4 övezeten belül.

12 terület: Pécel városközpont piactér környezetének rendezése a szabályozási terv módosításával (közterületek kijelölése, övezeti besorolás felülvizsgálata keretében a piactér területéből a közlekedési terület kiszabályozásra kerül és külön hrsz-on közlekedési célú közterületként történő bejegyzése javasolt. A piactérre készült terv (AAG Kft) és a Vízjogi létesítési engedély, valamint a Rákos-patak revitalizációs terveinek figyelembevételével. (Rákos-patak völgye Pest megyei szakaszára vonatkozó térségfejlesztési koncepció és stratégiai program)

GAZDASÁGI TERÜLETEK- FEJLESZTÉSEK

„Koncepció a TRT során javasolt beavatkozások: Település rendezési eszközeinek felülvizsgálata, meglévő gazdasági területek bővítése.

A település gazdaságfejlesztési céljai szempontjából felül kell vizsgálni a már kijelölt lakóterületi fejlesztések indokoltságát, a gazdasági célok érdekében megvalósítandó területek javára a Maglódi út mentén.”

Jelen felülvizsgálat keretében csak olyan Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerülnek kijelölésre, melyek meglévő telephelyek bővítési területei. Új gazdasági terület kijelölésén gondolkodik az Önkormányzat a Rákos patak és a Pesti út közötti területen.

A 7.,13/g, 24, 26, 27/c számú beépítésre szánt gazdasági célú módosítással érintett területek:

- A 7 terület (**Csalogány utca mentén**): Kb-T (különleges temető) területek → Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (940/1 és 940/2 hrsz)
- 13/g terület (**Bartos dűlőben**): Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági terület~10,5 ha településszerkezeti terven változatlanul gazdasági terület marad, de szabályozási terven visszalépés történik, vagyis a terület Má mezőgazdasági övezetbe kerül. (02/186-02/272 hrsz)
- 24 terület (**Isaszegi út mentén**): Má (mezőgazdasági) terület ~0,3794 ha Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (0292/1 hrsz.)
- 26 terület (**Szilaszölgyi dűlő mentén**): Má (mezőgazdasági) terület~0,2 ha Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (0138/2, 0138/8 hrsz)
- 27/c terület (**Rákos-patak mentén**): Má (mezőgazdasági) terület~0,7 ha Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (0377)...

Indoklás:

A 7 terület Pécel 940/1 és 940/2 hrsz. területre vonatkozóan a Csalogány utca mentén: területfelhasználás és övezetváltás javasolt a kialakult állapotnak megfelelően Kbt temető területből Gksz gazdasági terület kialakítása céljából. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel.

A 13/g terület: A települési Önkormányzat ugyan támogatja és fejlesztené a gazdasági területeinek kiterjedését, de a Bartos dűlő még fel nem használt gazdasági területeinek fejlesztését nem látja reálisnak a közterületfejlesztés lehetősége nélkül, mivel a Határ út Pesti útra (3103) történő kikötésének fejlesztése településen belül nem lehetséges. Továbbá az aprótelkes terület számos magántulajdonban van, ami a területfejlesztést jelentősen megnehezítené. A területrendezési jogszabály figyelembevételével esetleges későbbi területcserre lehetőségét biztosítva a településszerkezeti terven továbbra is gazdasági területbe tartja a területet.

24 terület: Az Isaszegi út mentén kialakult beépítés alapján gazdasági terület kijelölése Az így keletkezett Gksz gazdasági besorolás a már gazdasági épületekkel beépült területekre korlátozódik. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel.

26 terület: A Szilaszölgyi dűlő mentén a 0138/2 és 0138/8 hrsz területrésze kiterjedő telephely kialakult állapotának megfelelő területi korrekciója történik. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel.

A 7,24,26 Az új gazdasági területek kijelölése teljesíti a Trk. hármas feltételrendszerét. Vagyis a területek csatlakoznak a meglévő települési területhez, 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület. A 24 és 26 számú módosítással érintett területek már meglévő telephelyek bővítési területeinek felelnek meg, melyek beépült területeknek tekinthetők. Továbbá a 24. és 26. terület vonatkozásában megállapítható, hogy az ökológiai hálózat ökológiai folyosó és pufferterületét érintik. (az ökológiai folyosó területén a Trk. szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

27/c terület: A fejlesztési terület a Rákos-Patak és a Pesti út menti Vt településközpont vegyes övezet területével határolt átlagosnál jobb minőségű mezőgazdasági terület. Gyakorlatilag ezek a telkek külön hrsz-on vannak ugyan, de a Pesti út menti Vt vegyes területek hátsókertjének tekinthetők. A területen helyenként láthatók a már kialakult beépítések, melyek jellemzően a Pesti út menti telephelyként működő telkek hátsó kibővített területeként használnak. Vagyis jellemzően gazdasági célú hasznosítás jelentkezik ezen a területrészen. A terület közterületi kapcsolata jelenleg nem biztosított.

Tervezői véleményünk szerint több szempontból aggályos a terület gazdasági célú hasznosítása, melyek az alábbiak:

- A terület közvetlenül a Rákos-patak mentén fekszik, mely terület mellett a Rákos-patak revitalizációja keretében kerékpárút épülne ki és a patak az ökológiai folyosó része.
- A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület.
- A Trk. új beépítésre szánt terület kijelölés szabályainak nem felel meg, mivel a település még xxx ha beépítetlen kijelölt gazdasági területtel rendelkezik.
- A terület közterületi feltárása és közút hálózatba történő kapcsolódása problémákat vet fel. (egyeztetés folyamatban)
- A területen haladó közműhálózat átépítésre lenne szükség.
- A magasabbrendű jogszabály értelmében (Településrendezési követelmények TRK) két jogszabályhely is előírja a kompenzációt:
 - Egyrészt a terület nagyságának 5%-os arányában erdőterület vagy közpark kijelölése szükséges,
„(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.”
 - Másrészt a tervezési feladatok területfelhasználás váltásuktól függően biológiai aktivitásérték (BAÉ) kompenzációt igényelnek. A felülvizsgálat 27/c területen kívüli módosításai még biztosítják az egyensúlyt a BAÉ-re vonatkozóan, de a 27/c terület módosítása esetén a területnagyság mintegy 65%-os mértékében, azaz mintegy 5 ha-os területen erdőterület kijelölése szükséges a településszerkezeti terven a fejlesztés kompenzációjaként.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK- FEJLESZTÉSEK

A 13/c.,16, 23 számú beépítésre szánt különleges célú módosítással érintett területek:

- A 13/c terület (**Kopasz-hegy 4084 és 4085 hrsz**): Lk (kisvárosias lakó) terület 4,36 ha → K-rek (különleges rekreációs) területfelhasználásba és Má általános mezőgazdasági övezetbe kerül.
- 16 terület: (**Rákos patak mentén Szennyvízátelelő feltüntetése a 0377/156 hrsz**): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kkm különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 23 terület (**Isaszegi út mentén 0295/53 hrsz.**): Má (mezőgazdasági) terület ~01683 ha Ktt (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

Indoklás:

13/c terület: Az Önkormányzat lakóterületeinek visszaszorítása érdekében és a különleges rekreációs funkciók bővítése érdekében a TFK alapján támogatható a módosítás. A TFK az északi városrészre vonatkozóan is az alábbi megállapítással és célkitűzéssel él. „A közösségi élet és az integráció segítése érdekében a városrészben a már meglévő Petőfi utcai alközpont fejlesztése mellett, új közösségi terek és sport rekreációs létesítmények megépítése szükséges.”

A területre érvényes szabályozási terv 7 évnél régebbi. Amennyiben érvényes megfelel a terület az építési törvény 30.§ (3) és (5a) bekezdéseinek, a terület településszerkezeti és szabályozási tervi lakó célú besorolása visszavonható.

16.terület: A területen üzemelő közmű építmény (szennyvíz átemelő) okán övezetváltása indokolt.

23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területrészeire jellemző állapotának megfelelő területi korrekciója történik. Az ökológiai folyosó területe részlegesen érinti a 23. módosítási területet. A Hész övezeti előírásainál javasolt a telek be nem építhető része jelölés és előírás alkalmazása.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK- FEJLESZTÉSEK

A 17,-18 számú beépítésre nem szánt közlekedési célú módosítással érintett területek:

- A 17 terület: Ev (védelmi erdő) terület ~1,17 ha→KÖP (közlekedési terület-parkoló) területfelhasználásba és övezetbe kerül a (1728/16 hrsz).
- A 18 terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,2539 ha→ KÖk (közlekedési terület-vasútterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül a (2670 hrsz.)

Indoklás:

17 terület: A vasútfejlesztéssel párhuzamosan időszerűvé vált a P+R parkolóterület kialakítása, melynek előmunkálatai már megkezdődtek a TFK -ban rögzített célokra megfelelően. Az állami tulajdonú vasúti telek területén a fejlesztési cél megvalósítható. „A városközpontot és az északi városrészt elvágó vasút fejlesztése kiemelt feladata a településnek. A terület jelenleg is fejlesztés alatt áll, új szintbeli és nem szintbeli csomópont és P+R parkoló kialakítására állomás épületének megújítására is sor kerül, de a városrészek megközelíthetőségének javítása érdekében további átjáró(k), parkolók, és kiszolgáló műszaki infrastruktúra kiépítése szükséges.”

18 terület: A hatályos településrendezési eszközökön ábrázolt Lf falusias lakóterületfejlesztés a 2670 hrsz-ú területen nem lehetséges, mivel a terület állami tulajdonú vasútterület. A terület közlekedési célú vasútterületbe történő visszasorolása javasolt.

A 27/C terület vonatkozásában megjegyezzük, hogy a közlekedéstervező most vizsgálja a Rákospatak menti szükséges közlekedési kapcsolatok elhelyezésének és kikötésének lehetőségeit!

ZÖLDTERÜLETEK- FEJLESZTÉSEK

A 1.-3/a. 3/b számú beépítésre nem szánt zöldterület célú módosítással érintett területek:

- Az 1 terület (0346/26 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,656 ha→Zkk (közkert) területfelhasználásba kerül.
- A 3/a terület (0365/193 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,04 ha→ Zkk (közkert) területfelhasználásba kerül.
- A 3/b terület (0123/3 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,2335 ha→ Zkk (közkert) területfelhasználásba kerül

Indoklás:

A nevesített területek a szabályozási tervi zöldterületi funkciójához igazodóan közkert területfelhasználásba kerülnek. A módosítás a településrendezési eszközök közötti összhang és a tervezett hasznosítási igény támasztja alá. Továbbá a módosítás a településfejlesztési koncepció céljainak megfelelően zöldterületi kiterjesztést biztosítja a településrendezési eszközökön keresztül.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK- FEJLESZTÉSEK

A 6.-15, 21/a, 21/b számú beépítésre nem szánt különleges célú módosítással érintett területek:

- A 6 terület (Búzavirág-Maglódi utca melletti terület 012/16-, 014, 024 hrsz.): Zkp (közpark) terület ~4,04 ha→Kbtt (beépítésre nem szánt különleges tanyás terület) területfelhasználásba kerül a hatályos szabályozási tervnek megfelelően.
- A 15 terület (Királyvölgy): Ktt (beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás) terület ~14 ha→ Kb-tt (beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 21/a terület (Újtelepi út mentén 3467/5, 3467/19-23 hrsz): Lk (kisvárosias lakó) terület ~2,28 ha→ Kb-rek (különleges beépítésre nem szánt rekreációs) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terv keretében visszalépés történik mezőgazdasági terület javára a konkrét fejlesztési projekt kezdeményezéséig.
- A 21/b terület (Újtelepi út mentén 3467/6-140,89 hrsz): Lke (kertvárosias lakó) terület ~0,89 ha→ Kb-rek (különleges beépítésre nem szánt rekreációs) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terv keretében visszalépés történik mezőgazdasági terület javára a konkrét fejlesztési projekt kezdeményezéséig.

Indoklás:

6. terület: Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglódi utca melletti terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbtt terület céljára a hatályos szabályozási tervnek megfelelően. A módosítás oka a településrendezési tervek közötti összhang megteremtése és a szabályozási terv nagyobb építési lehetőségeket adó területi hasznosítás lehetősége. Valamint megjegyezzük, hogy a terület elhelyezkedése a település szélén nem életszerű közpark céljára.

15.terület: A Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás területek felülvizsgálata keretében a terület beépítésre nem szánt övezetbe kerül az építési paraméterek megtartása mellett. Ezzel az ökológiai jelentőségű terület a magasabbrendű területrendezési jogszabályoknak megfelelően kerül besorolásra a településrendezési eszközökben.

21/a terület: Az Újtelepi út és Rákos-patak között kijelölt lakóterület szabályozási tervi kijelöléséből történő visszalépés mezőgazdasági terület javára, településszerkezeti terven az ökológiai folyosó figyelembevételével beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése a cél.

21/b terület: Az Újtelepi út és Rákos-patak között kijelölt lakóterület szabályozási tervi kijelöléséből történő visszalépés mezőgazdasági terület javára, településszerkezeti terven az ökológiai folyosó figyelembevételével beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése a cél.

A város településfejlesztési koncepciójában is jelezte, hogy célul tűzte ki a Rákos-patak revitalizációját, melynek keretében a patak menti területek turisztikai, rekreációs és egyéb potenciáljának kihasználását tartja egyik fontos fejlesztési irányának. Ebbe az elképzelésbe jól beilleszthető a nevesített 21/a, és 21/b területek turisztikai célú területi kijelölése. A koncepció megállapításai között szerepel továbbá, hogy mivel a település kereskedelmi szálláshely kínálata szűkös, ezért a turisztikai kínálat is minimális, ami a turisztikai célú fejlesztéseknek szab gátat jelenleg. Tehát a fejlesztési irányok kirajzolódnak a település szolgáltatási hiányterületein keresztül.

HÉSZ egyéb beavatkozásai		
8 / a	8/a terület: Pécel Akácfa utca és tervezett gazdasági terület közötti tömbben feltüntetett íves szabályozási vonal törlése.	Szabályozási tervi módosítási feladat
8 / b	8/b terület: Pécel Pesti út menti gazdasági terület 4 méteres szabályozási vonalának törlése, úszótelkek megszüntetésének, lehetőségeinek vizsgálata (3206/7, 1485/8 hrsz.)	Szabályozási tervi módosítási feladat

1 4	14. módosítási feladat: A Pesti út, Rákos út menti Vt területeken már gazdasági/ kézműipari telephellyel rendelkező telkeken új Vt övezet alkalmazásával a gazdasági funkció elhelyezésének lehetőségének felülvizsgálata az OTÉK 10.§(2) alapján.	HÉSZ módosítást igénylő feladat
2 9	29. módosítási feladat: A területrendezési törvény adatszolgáltatásainak megfelelően az erdőterületek tervi feltüntetésének felülvizsgálata az országos erdőadattár szerinti erdő lehatárolásaival összhangban	Településszerkezeti és szabályozási tervi módosítási feladat
3 0	30 módosítási feladat: Az zöldterületi övezetek elnevezésének felülvizsgálata összhangban a hatályos OTÉK előírásaival	Szabályozási tervi módosítási feladat
3 1	31 módosítási feladat: Jellemzően a belterületi lakó és településközpont vegyes területbe tartozó tömbbelsőik feltárásának és közterületi kapcsolattal nem rendelkező belső telkek távlati közterületi kapcsolatainak biztosítása a telek be nem építhető része területek kijelölésével a nyeles telkek és a keskeny magánutak kialakulásának elkerülése érdekében. Továbbá a magánutak kialakításának, közterületi kapcsolatok szabályainak felülvizsgálata.	Szabályozási tervi módosítási feladat, mely keretében a terv javaslattal él a telek be nem építhető része területek kijelölésre
3 2	<ul style="list-style-type: none"> - Gépkocsitároló szabályainak felülvizsgálata - minimális telekszélesség meghatározása elsősorban a lakó övezetekben - telekalakítás szabályainak felülvizsgálata - kerítésépítés szabályozása az oldalhatáron is - előkert szabályainak felülvizsgálata - hátsókertben az építmények elhelyezésének lehetőségének felülvizsgálata - mobil építmények szabályozása - oldalkert beépítésének tiltása - gépkocsi elhelyezése hátsókertben lehetőségének felülvizsgálata - közműpótló berendezések és közművesítés szabályainak felülvizsgálata 	HÉSZ módosítást igénylő feladat
3 3	Hatályos magasabb rendű jogszabályoknak történő megfeleltetés és a könnyen kezelhetőség irányába történő átalakítás igénye	HÉSZ módosítást igénylő feladat

