



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/358-3/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség és a rendelet alkotási javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. július 3-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozatával és a 136/2024. (V. 30.), valamint a 137/2024. (V. 30.) Kt. határozataival (a továbbiakban együtt: Határozatok, 2., 3., 4. mellékletek) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a tervezet egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 66. és 67. §-a szerint általános egyeztetési eljárás (a továbbiakban: Eljárás) keretében bonyolítja le.

A Határozatok alapján a megfogalmazott célokat tartalmazó egyeztetett tervezet elkészült. A TTr. alapján az előzetes környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó előzetes véleménykérés lefolytatásra került, a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a tervezettel kapcsolatban a környezeti értékelés kidolgozását egyhangúlag szükségtelennek ítélték.

A TTr. alapján az E-TÉR felületen a véleményezési szakasz a partnerekkel és véleményező szervekkel lefolytatásra került.

A kapott vélemények alapján a Képviselő-testület által megfogalmazott, a hatályos településrendezési eszközök módosítását érintő kérdések túlnyomó többségére sikerült a véleményezők által is elfogadott megoldásokat találni.

A Képviselő-testület a 339/2024. (XII. 12.) Kt. határozattal a partnerségi egyeztetést lezárta (5. melléklet). A döntés figyelembevételével a polgármester kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél. A záró véleményezési szakasz lefolytatásra került, az állami főépítész PE/AF/000014-1/2025. ügyiratszám, 2025. január 7. napján kiadta a jóváhagyást támogató záró szakmai véleményét (6. melléklet).

Az Eljárás során a módosítással érintett területek felülvizsgálatára került sor, mely alapján meghatározásra kerültek, hogy jelenleg mely területek módosítási javaslati támogathatóak. Az Eljárás során a helyi építési szabályzat módosítása a 7. melléklet szerinti területek esetében valósulna meg.

A Pécel 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4, 1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 hrsz.-ú belterületi vízgazdálkodási, intézményi és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területén belül – telekhatár-rendezést követően – a kialakuló lakó és településközponti vegyes építési telek kialakult állapot szerinti területrendezés megvalósítása érdekében településrendezési eszközök eseti módosítása tervezési feladat-meghatározás alapján a településszerkezeti tervet módosító határozat és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet elfogadására fog sor kerülni.

A mellékelt dokumentáció a képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített – a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására vonatkozó határozati javaslat és rendeletalkotási javaslat, amely tartalmazza a tervezethez kapcsolódó minden iratot és az illetékes állami főépítész záró szakmai véleményét.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások

A rendelettervezetben foglaltaknak nincs társadalomra gyakorolt közvetlen hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltak+ környezeti következménye nem jelentős.

4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei.

A jogalkotás megtörténtével egyes ingatlanok szabályozása valósul meg.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a területek beépítési paraméterei nem kerülnek meghatározásra.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

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

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Eljárással érintett területekkel kapcsolatban, Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán az alábbi határozati javaslatot és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervét a következők szerint módosítja, azzal kapcsolatban a következő döntést hozza:

1. A Képviselő-testület az érintett 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4, 1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 hrsz.-ú módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja településszerkezeti tervének módosítását (a továbbiakban: TSZT) a jelen határozat 1. mellékletét képező leírás 1. pontja szerint, valamint a jelen határozat 2. melléklete szerinti TSZT 6. módosítása keretében a TSZT ábrázolt módosításainak megfelelően egységes szerkezetben, a „módosítással érintett terület” lehatárolással érintett területre vonatkozóan. A 2. melléklet szerinti TSZT jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal ábrázolandók.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.

3. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2024. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul.
4. A Képviselő-testület a biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében megállapítja, hogy új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, ezért nem teszi szükségessé a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
5. Jelen határozat hatálybalépését követően a TSZT elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Képviselő-testületi határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
6. Jelen határozat hatálybalépését követően a Pécel Város közigazgatási területére készítendő szabályozási terveket a módosított településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni.
7. Jelen határozat, valamint az annak az 1. mellékletét képező Településszerkezeti tervi leírás és a 2. mellékletét képező településszerkezeti tervlap 2025. július 5. napján lép hatályba.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: 2025. július 4.

Rendeletalkotási javaslat

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

Pécel, 2025. június 30.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

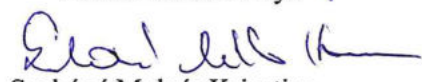
1. rendelettervezet
2. a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat
3. a 136/2024. (V. 30.) Kt. határozat
4. a 137/2024. (V. 30.) Kt. határozat
5. a 339/2024. (XII. 12.) Kt. határozat
6. állami főépítész záró szakmai véleménye
7. a módosítási javaslatok felülvizsgálatának anyaga
8. településszerkezeti tervi leírás (egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)
9. településszerkezeti terv (TSZT egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



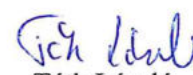
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. részéről Makkai Krisztina tervezőt és Károlyfi Levente főépítést kívánom meghívni.

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

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

[1] Jelen rendelet célja Pécel Város közigazgatási területén egyes területek beépítési feltételeinek meghatározása, módosítása.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, – figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezésekre –, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. és 65. §-ban rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével a partnerek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 3. alcíme a következő 6/A. §-sal egészül ki:

„6/A. §

A feltételhez kötött építési joggal határolt területek esetében Pécel Város Önkormányzata a szabályozási terven jelölt területek vonatkozásában településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, vagy a területen beruházni szándékozó személlyel.”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az Lf-SZ/5 jelű építési övezet csatornázatlan területén – a 14. § (2) bekezdéstől eltérően – a közcsonnahálózat kiépítéséig időlegesen közműpótlóként vízzárósági próbával igazolt, zárt szennyvízgyűjtő medence is alkalmazható, mely a telek szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötését követően, megfelelő fertőtlenítést követően a telken belüli csapadékvíz-gazdálkodásra használható fel, ami a 24. § (4) bekezdésben előírt kötelezően kialakítandó csapadékvíz tározási kapacitásba beleszámítható.”

3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A vízfolyások árkok feletti átereszt és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

4. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:)

- „c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia; az f) pontban foglaltak figyelembevételével;
- d) az előkert mélysége 5 m – mely egyben építési vonal is –, amennyiben az utcában a kialakult előkert méret nem egységes a g) pontban foglaltak figyelembevételével;”

(2) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdés e) pont ea) és eb) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal)

- „ea) amennyiben az adott építési övezet eltérően nem rendelkezik, lakóövezetek esetében 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is a g) pontban foglaltak figyelembevételével,
- eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m;”

(3) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdése a következő f) és g) ponttal egészül ki:

(Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:)

- „f) amennyiben a közterületi beépítés vonala nem határozható meg egyértelműen, a közterülettől mért építési vonal méretét úgy kell meghatározni, hogy a három-három szomszédos ingatlan építési vonal méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie;
- g) az előkert határa egyben – eltérési lehetőséggel szabályozott – építési vonal is; előkertes beépítés esetén az új épületek közterület felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerüljön.”

(4) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A hátsóker a 14 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

- a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,
- b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsóker felé,
- c) a hátsókerre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(6) Az elő-, oldal- és hátsóker méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha:

- a) a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg, vagy
- b) az az adott övezet, építési övezet eltérően rendelkezik.”

(5) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A fekvő telek esetében az elő- és oldalkert kialakítására vonatkozó előírásoktól lakó és településközpont vegyes övezetekben el lehet térni, a következők szerint:

- a) a telek előkertjének mérete 3,0 m-re csökkenthető,
- b) oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól az építési oldalon legalább 1 m beépítetlen telekrész maradjon, és az oldalkert mérete legalább 5 m legyen.”

5. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 32. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában – kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni.

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

- a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 0,5 m,
- b) 5 % és 10 % közötti lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1 m,
- c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.”

6. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Az általános mezőgazdasági övezetek területén birtokközpont nem alakítható ki.”

7. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, amelyben a jelmagyarázat tervlapszelvény és az SZT-B4, SZT-B5, SZT-C6, valamint az SZT-C7 jelű szabályozási tervlapszelvény módosul a módosítás területi hatályával érintett területen.

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

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

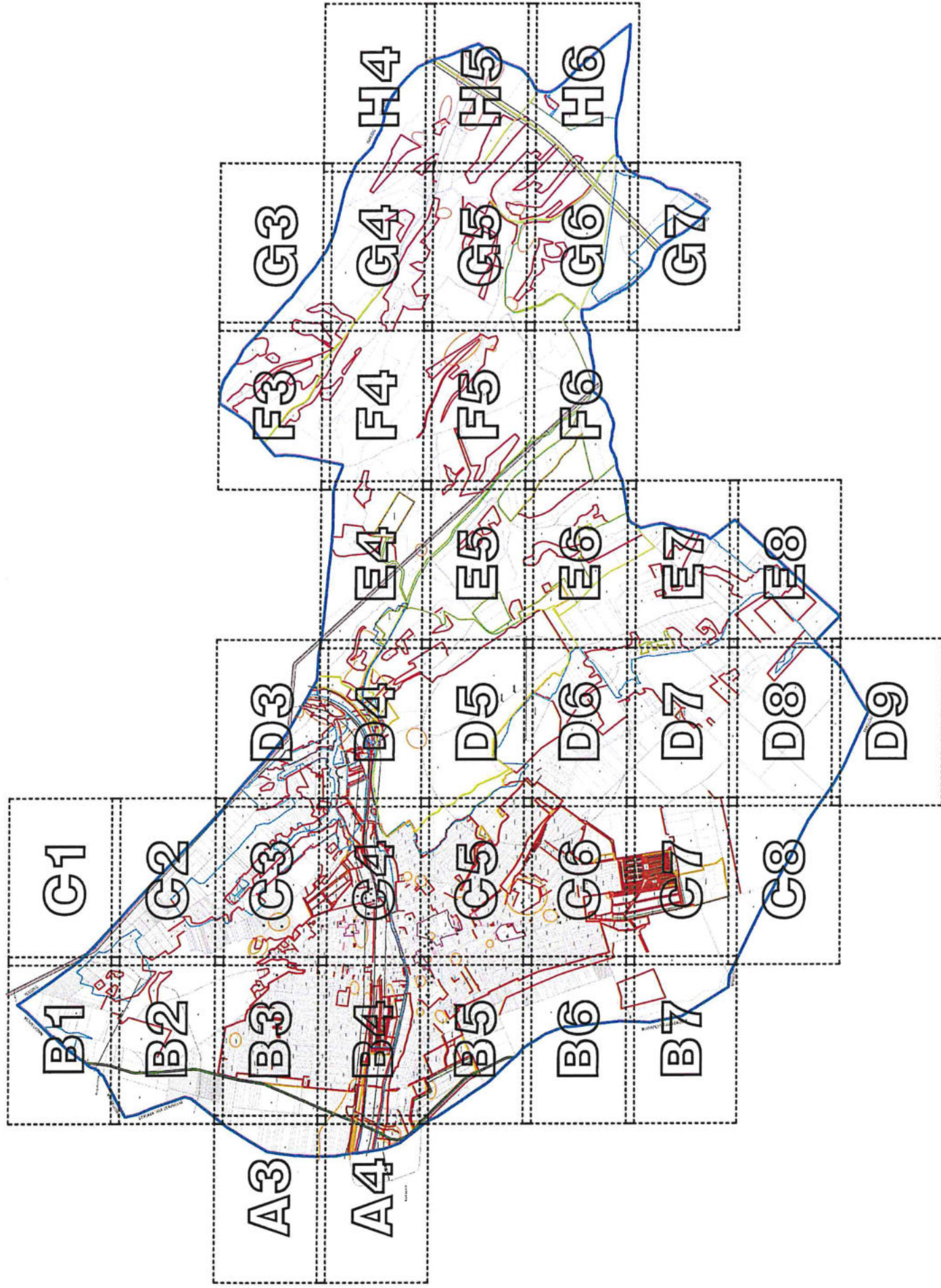
„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ_1_melleklet_teljes_M9_06_30_egybe_Teljes_eljaras.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

VÁROS

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

[illegible]



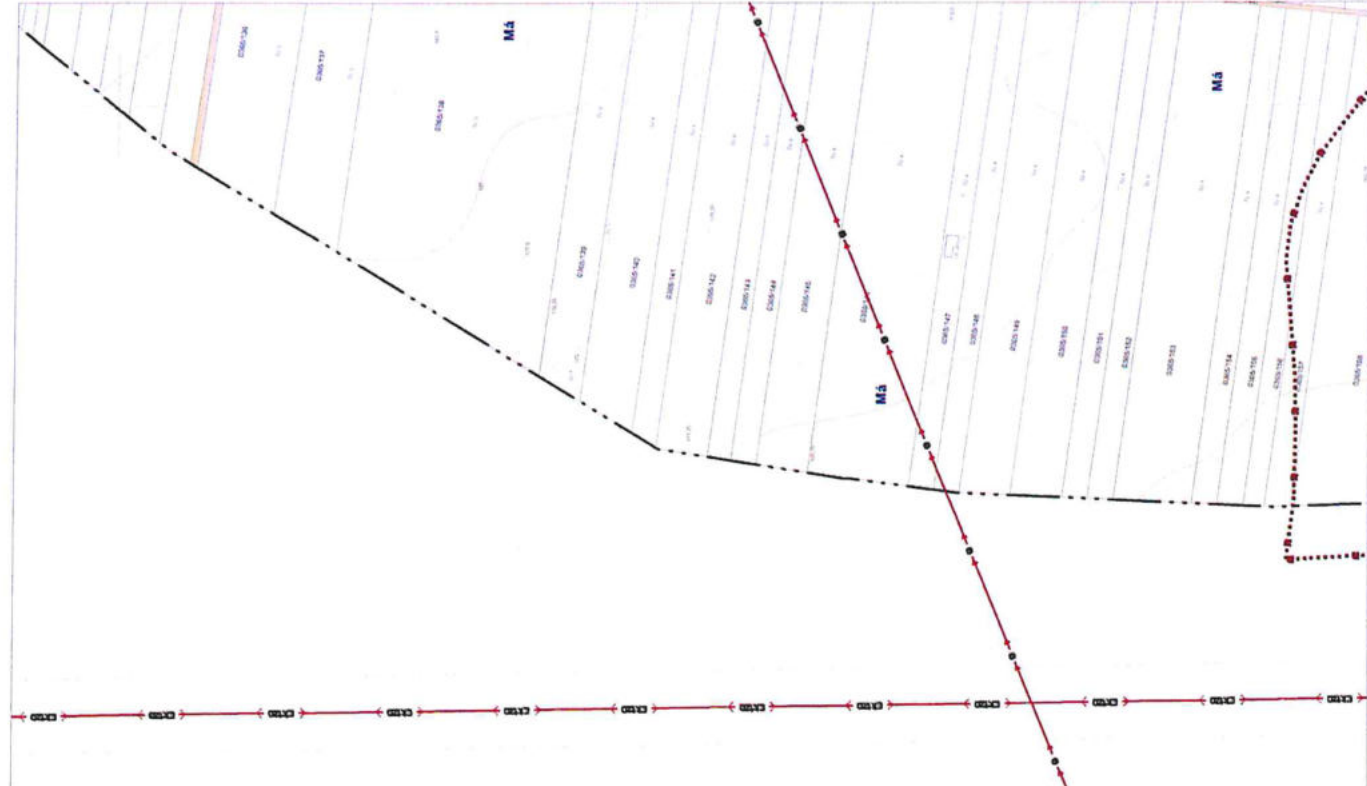
JELMAGYARÁZAT

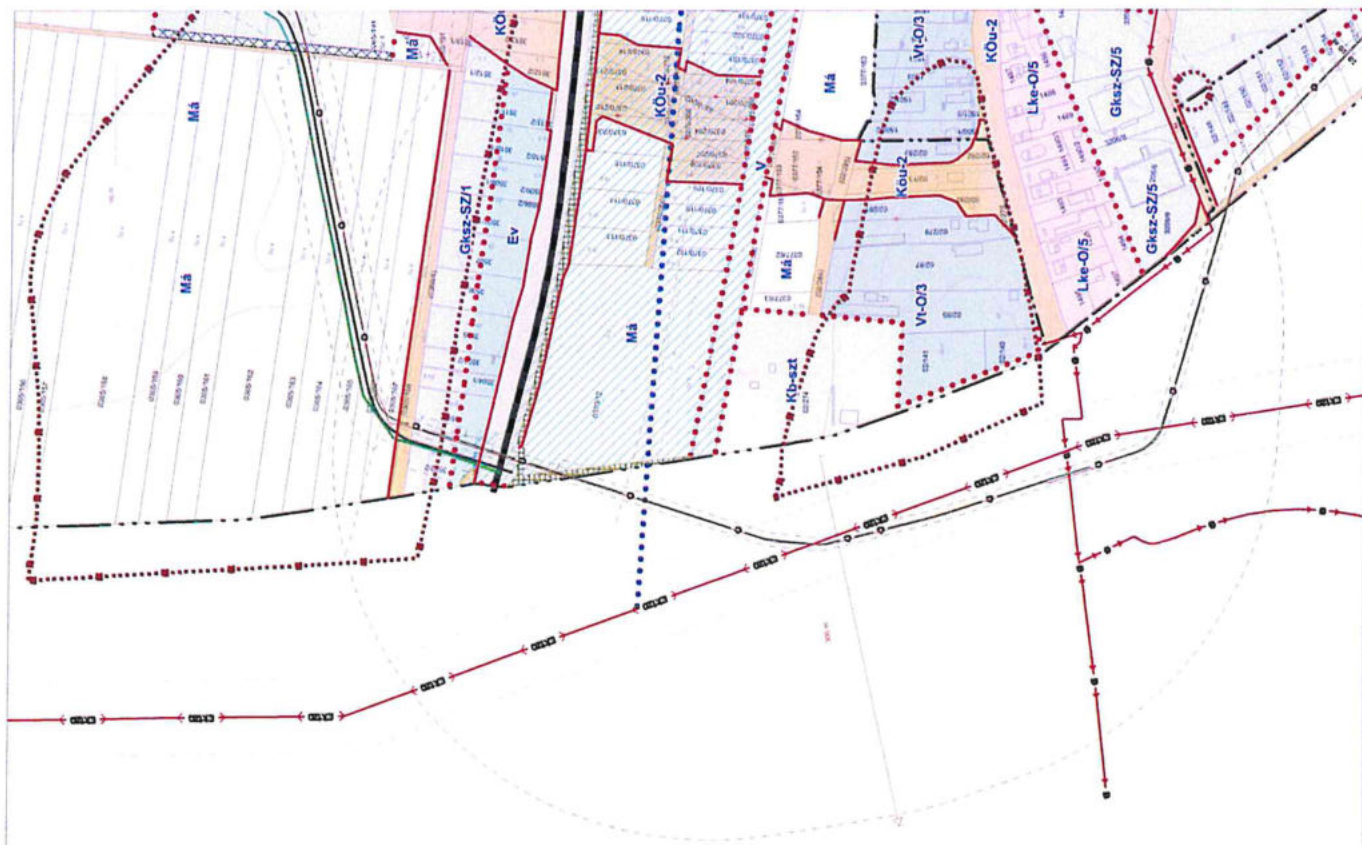
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet jele
	Építési övezet, övezet határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	telek be nem építhető része (közterület coljára fenntartott terület)
	Kötelező megszűnő jel
	általános építményelhelyezési sáv
	távlati únhálózati feljelezés helybiztonságként jelölt terület
	egyedi építmény
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerékpárút
	közpályás lörmegközeledés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-tege földvár és láp területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájképvédelmi körzet határa (okozatlan védett terület)
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4000	

	Tájképvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózati magterület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózati puffterület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájértékek jele
	22 kV-os elektromos lávvezeték
	120 kV-os elektromos lávvezeték
	400 kV-os elektromos lávvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Olajvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület
	felülethez kötött építési jog
	Beültetési kötelezettségű terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő belterület-határ, Tervezett belterület-határ
	Megantandó falcsoport
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közforgalom elől elzárt és el nem zárt magmúlak
	saját használatú utak
BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Központos lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Falusias lakóterület

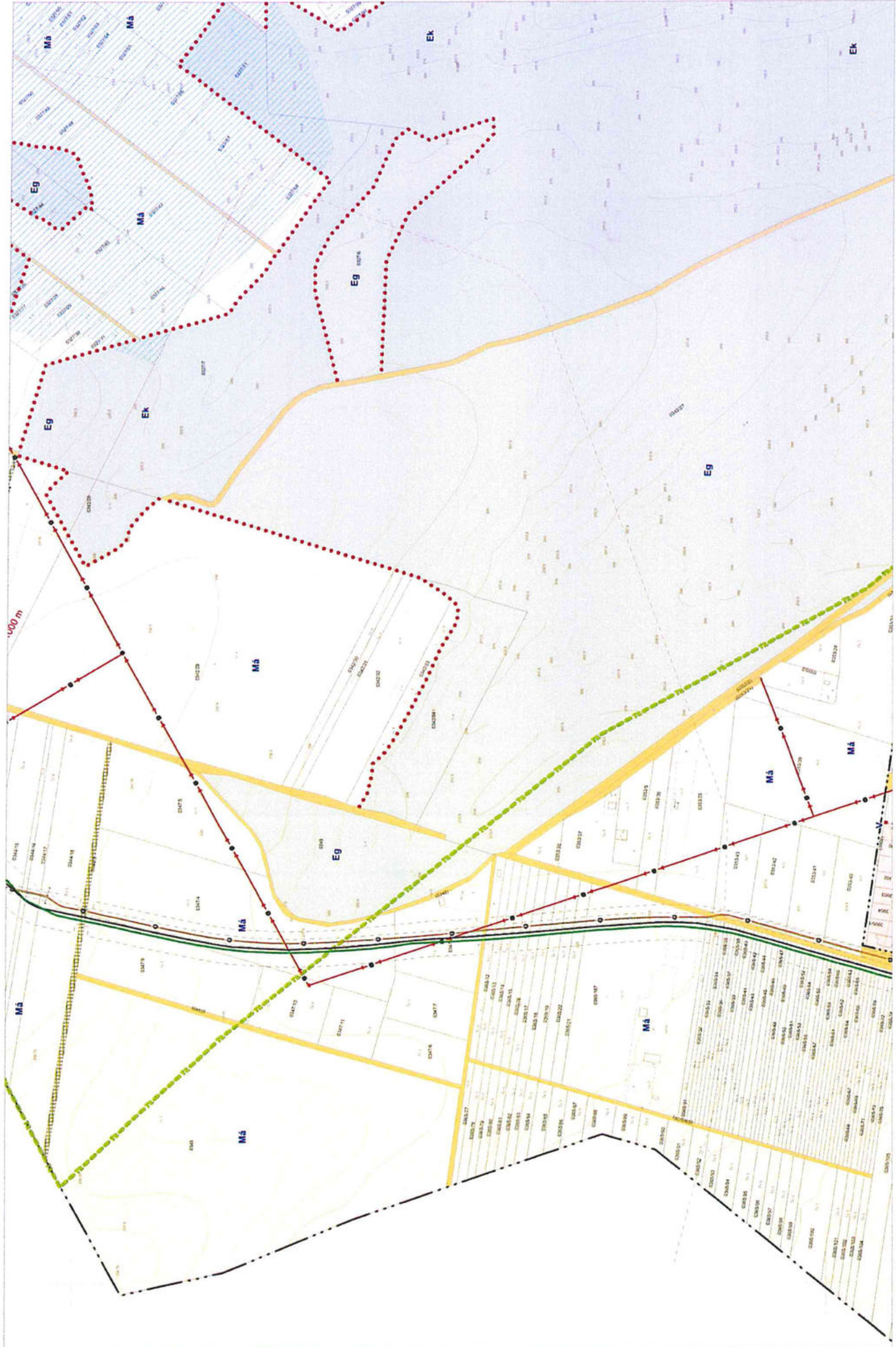
VI	Településközpont vegyes terület
VI	Intézményterület
Gkszk	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Hévízei házas üdülőtérlet
Kéü	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Kti	Tájkepi jelentőségű tanyás terület
BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüli közlekedési terület
KÖk	Közülpályás közlekedési terület
Zkk	Közükt terület
Zkp	Közüpark terület
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közülteti erdőterület
Ma	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-szt	Hulladékkezelő, lerakó, szennyvíztisztító terület
Kb-T	Temető terület
Közt	Beépítésre nem szánt tájkepi jel. tanyás terület
Kb-km	Beépítésre nem szánt közmű terület
Kb-re Kb-REÜ	Beépítésre nem szánt rekreációs terület Beépítésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület
Kb-kert	Beépítésre nem szánt kiskertes terület

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Utóbbi módosította a .../2025 (.....) önk. rendelet
Hatályos 2025. napjától.

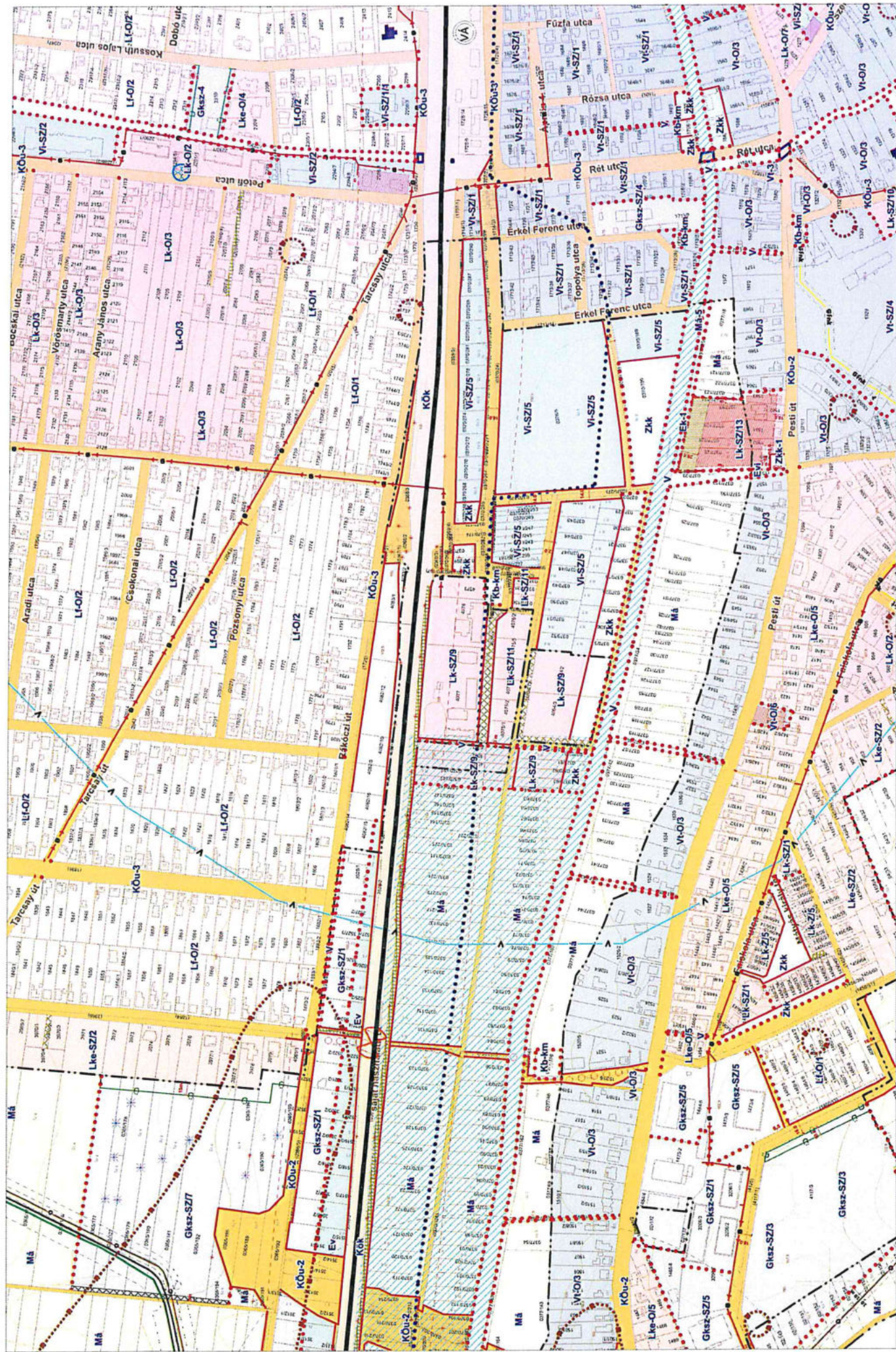


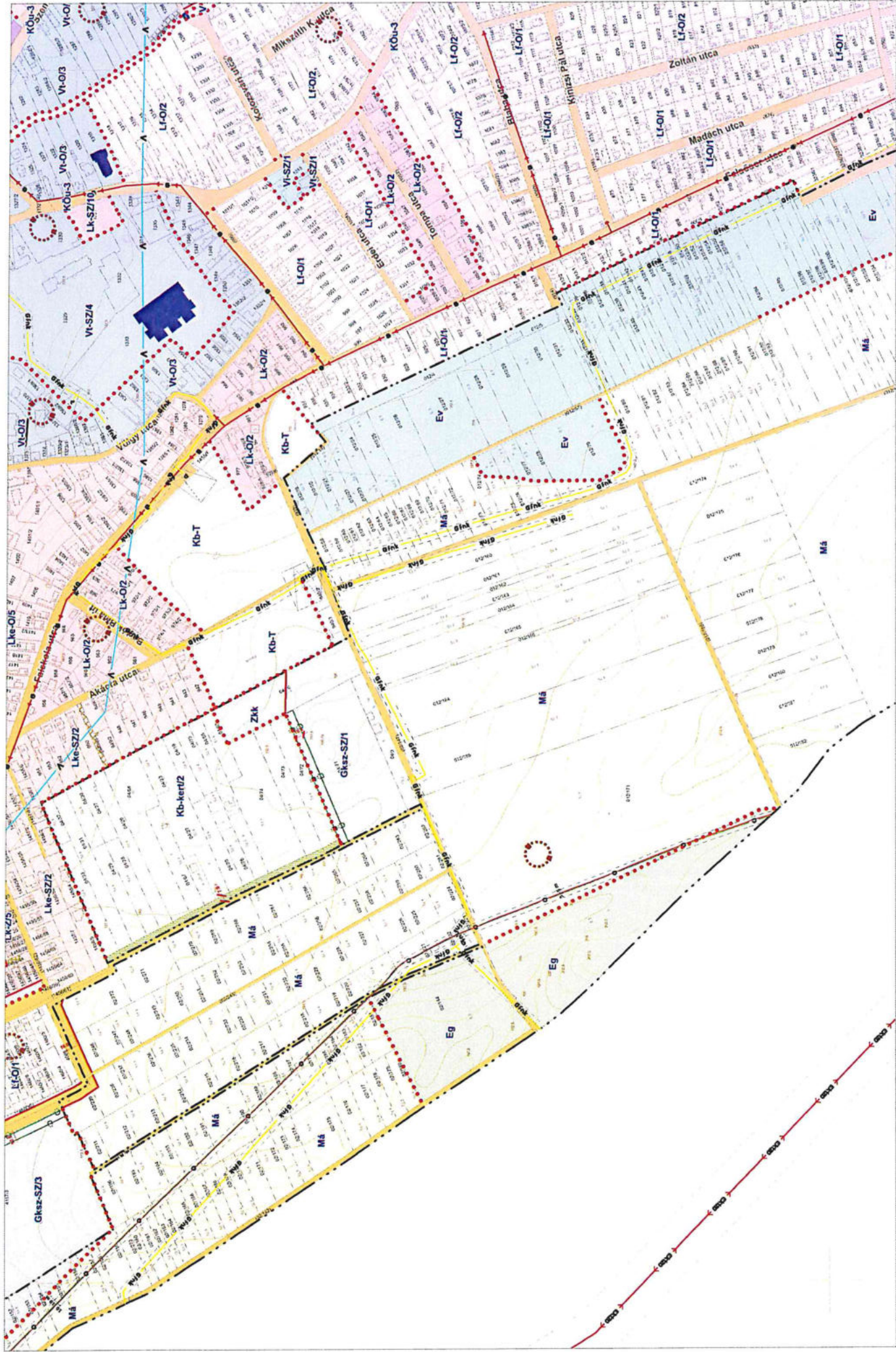








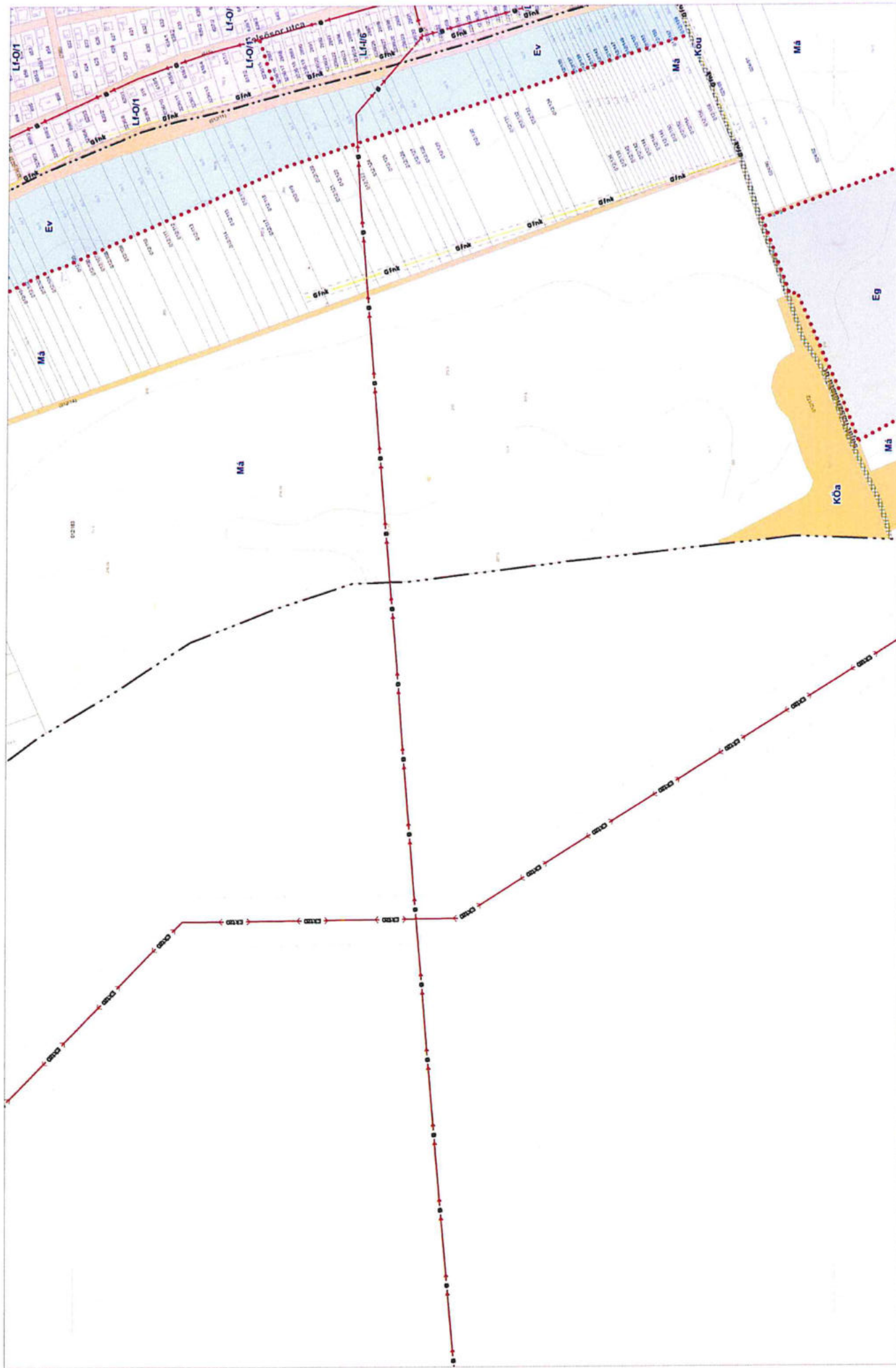


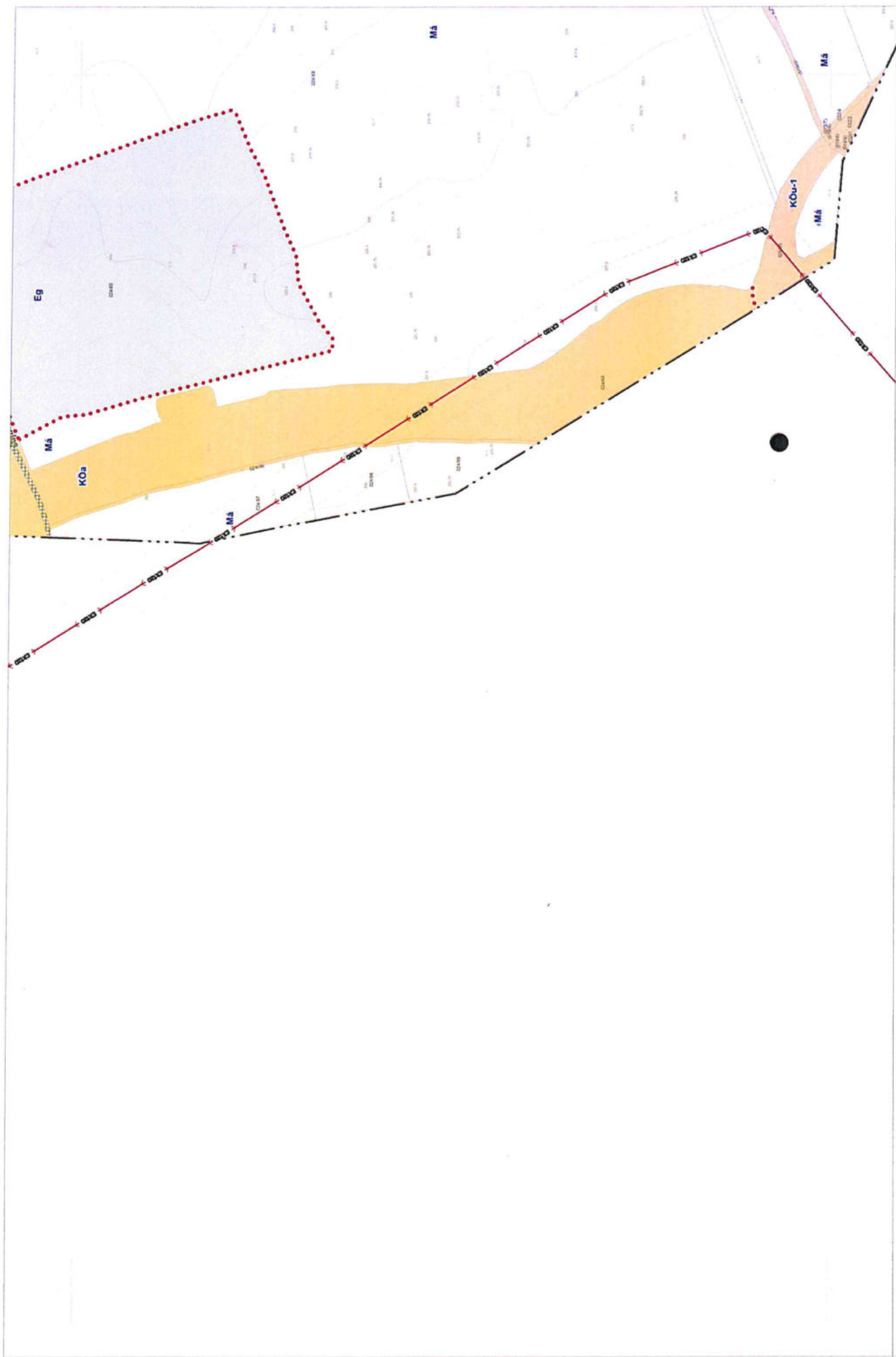


Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

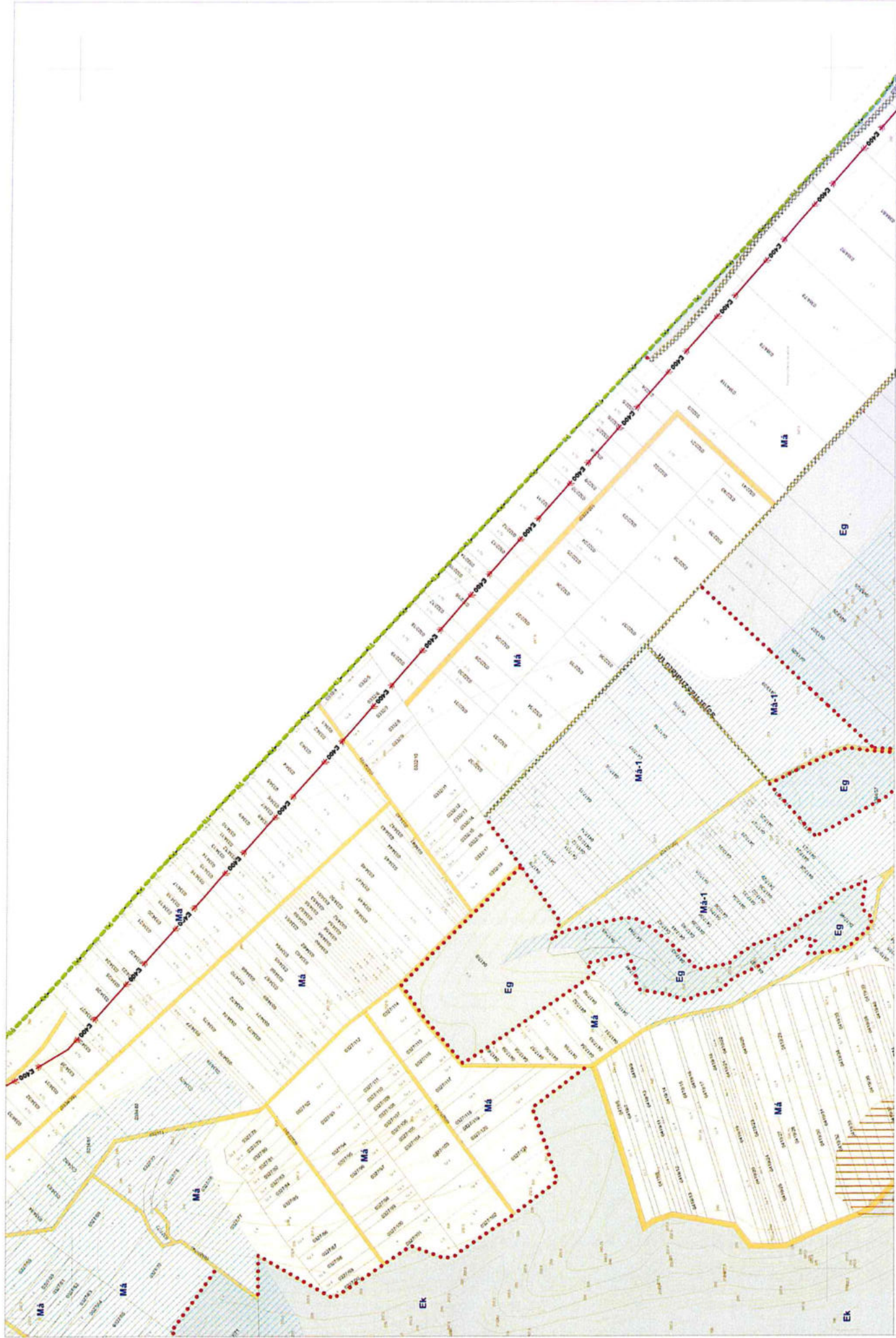
Utólagos módosítások: 2023. () önk. rendelet

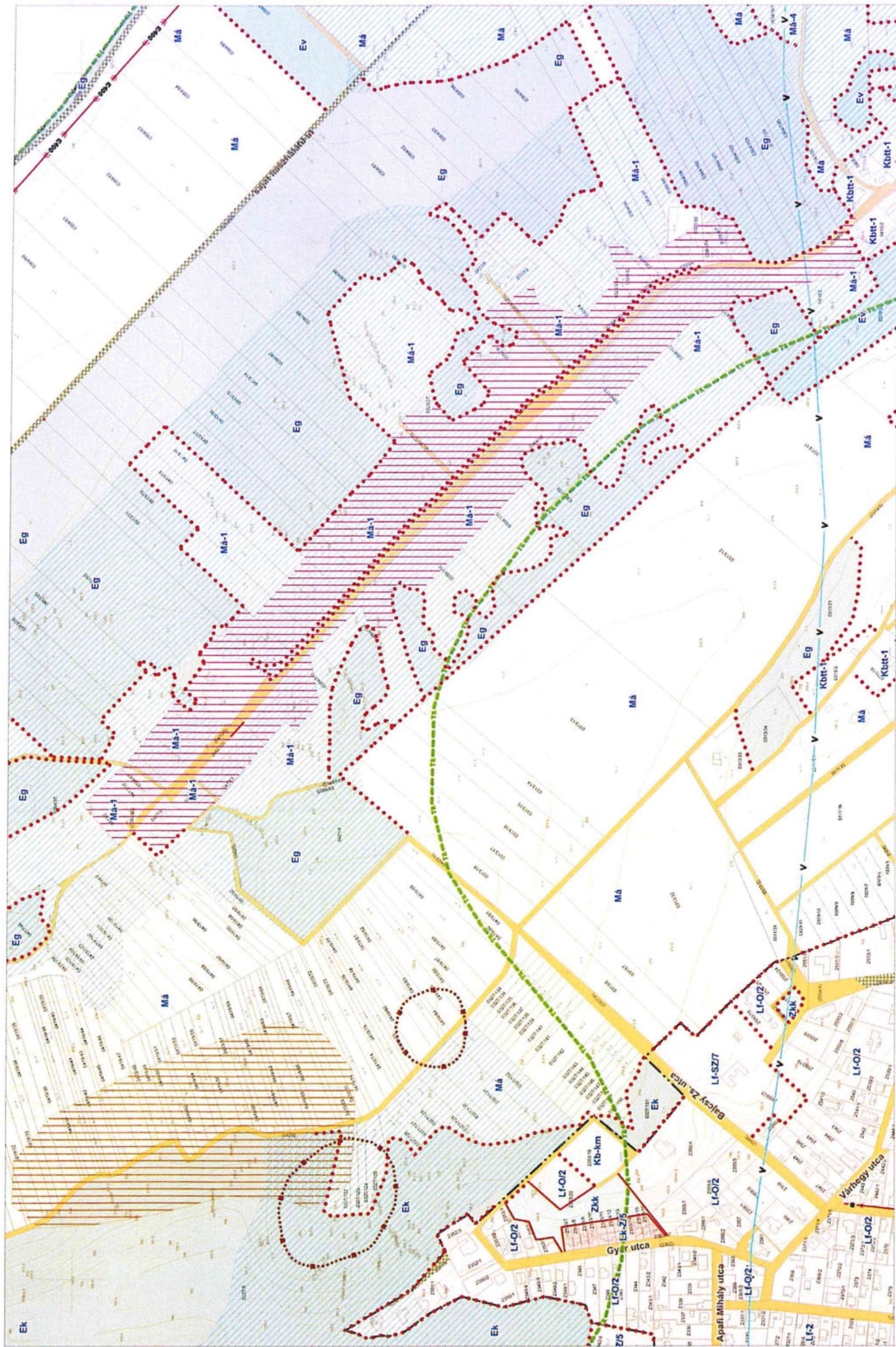
Hatályos: 2023. napjától.

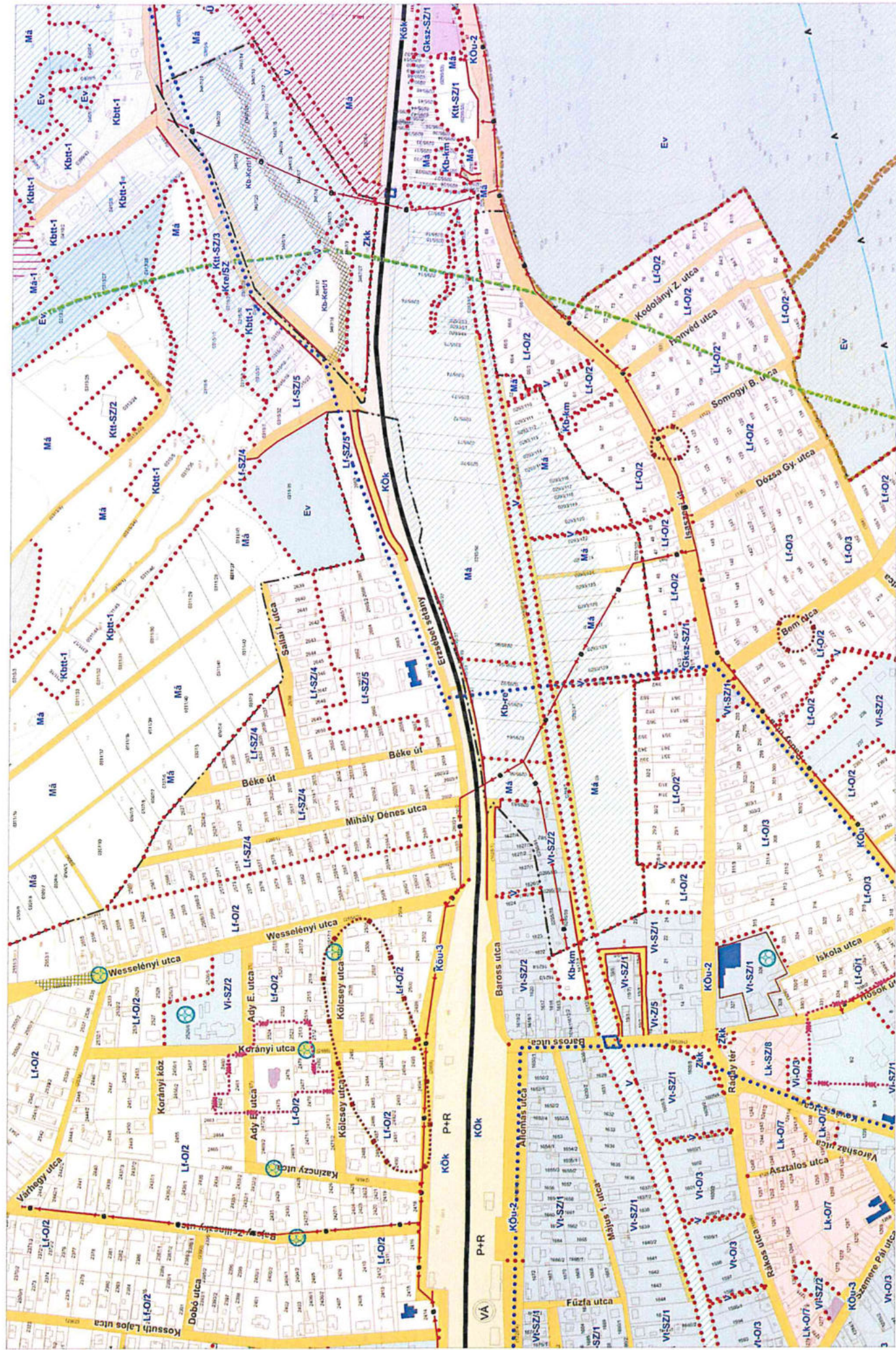


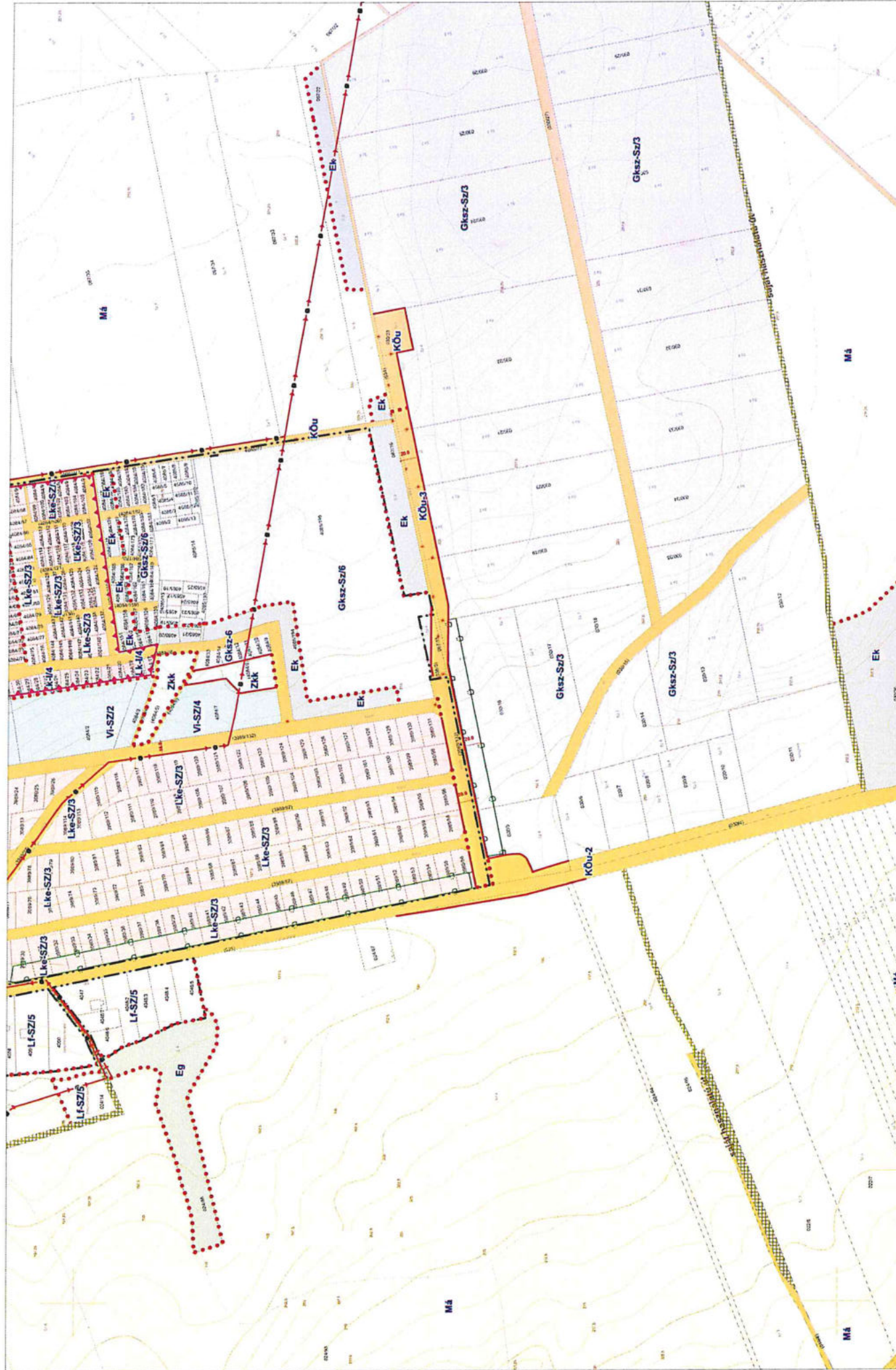


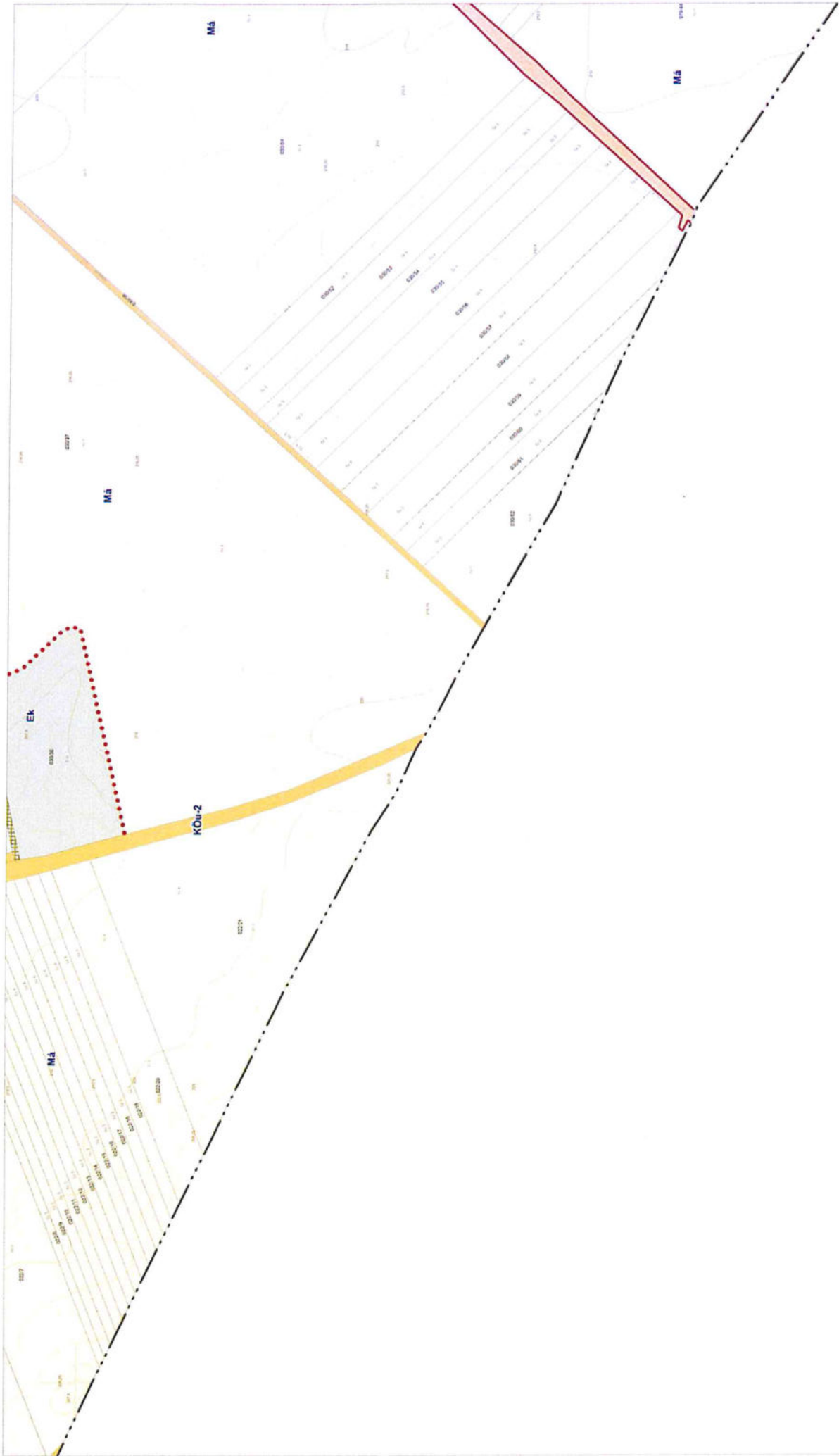


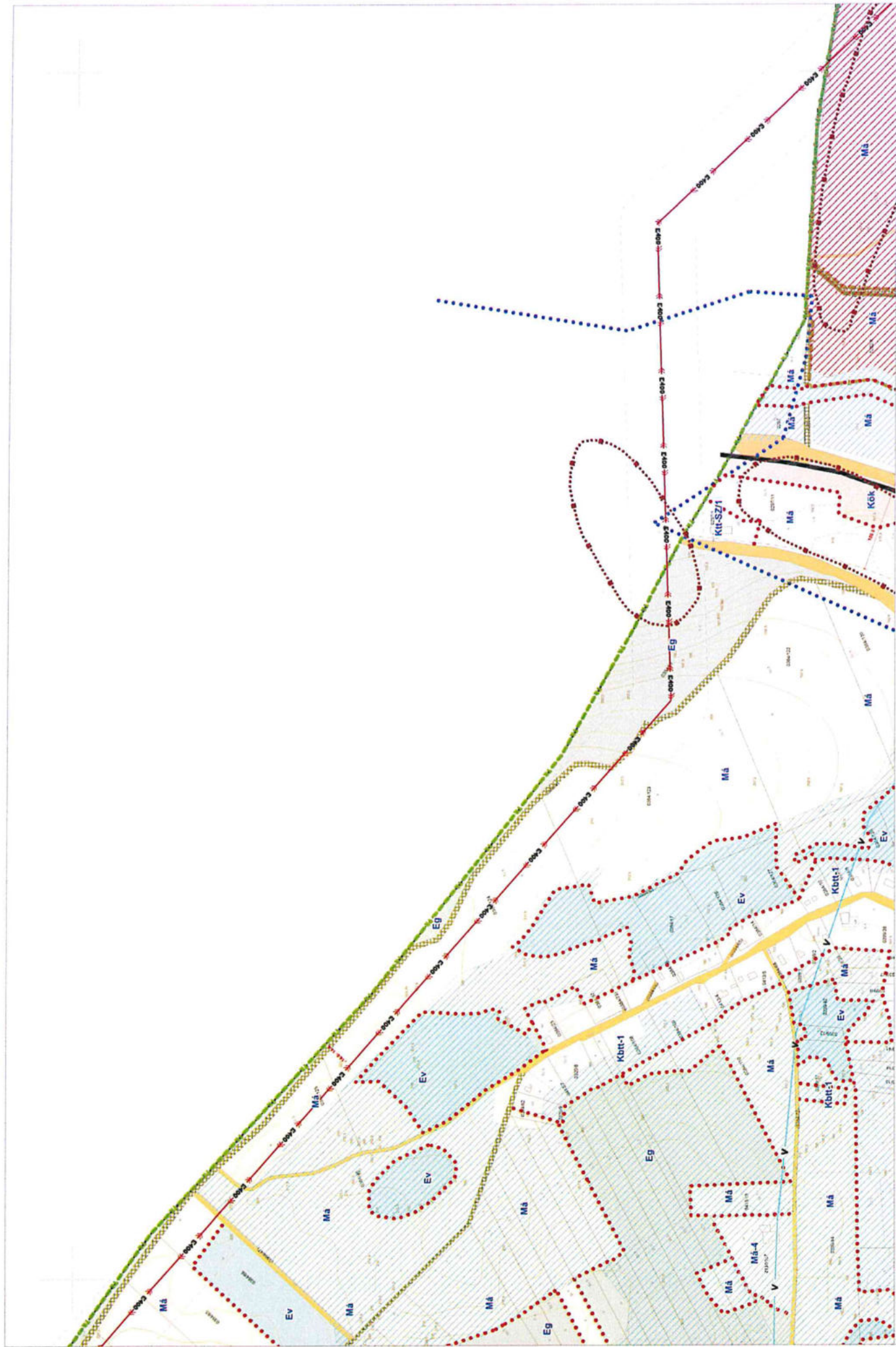


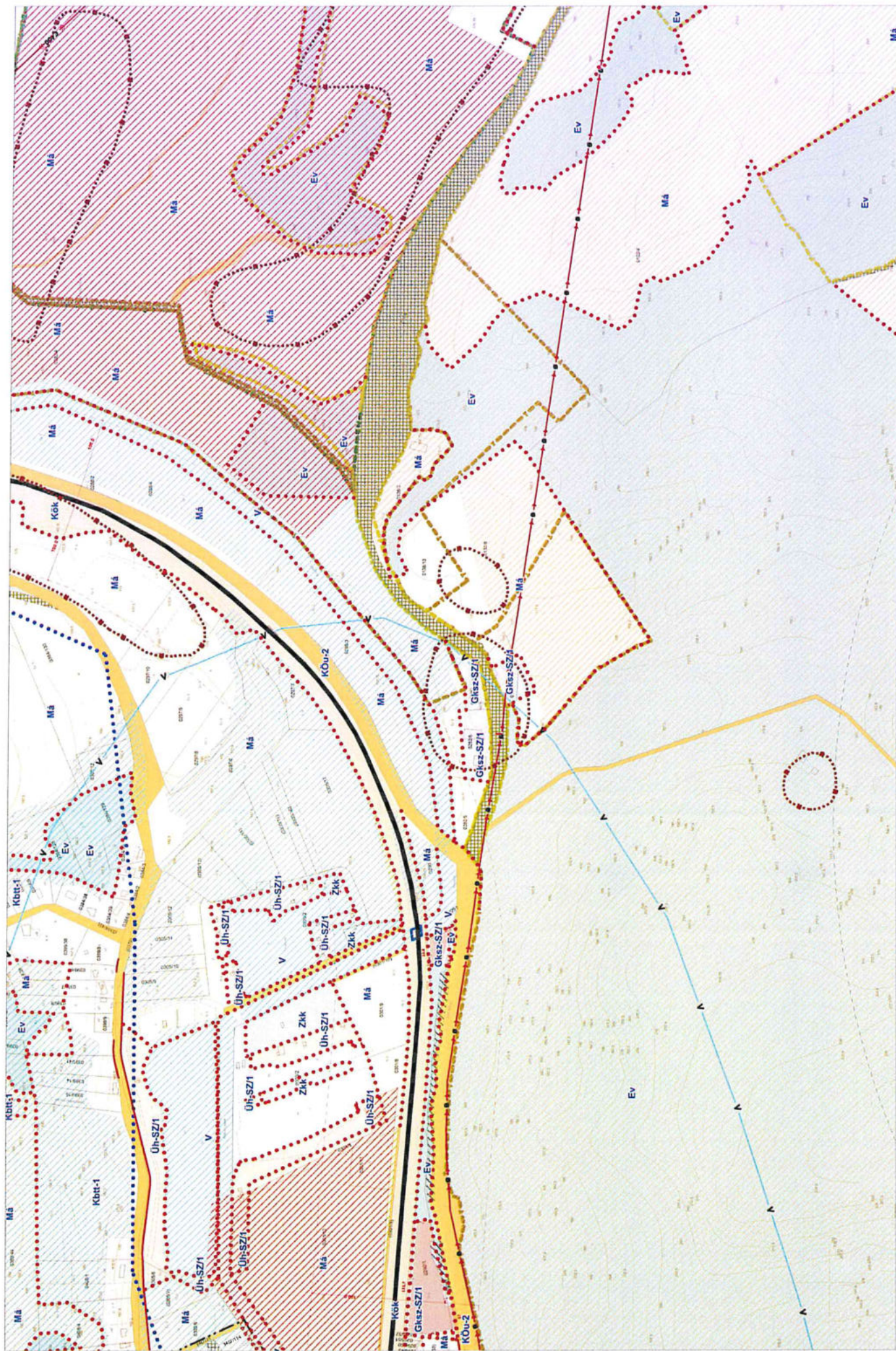








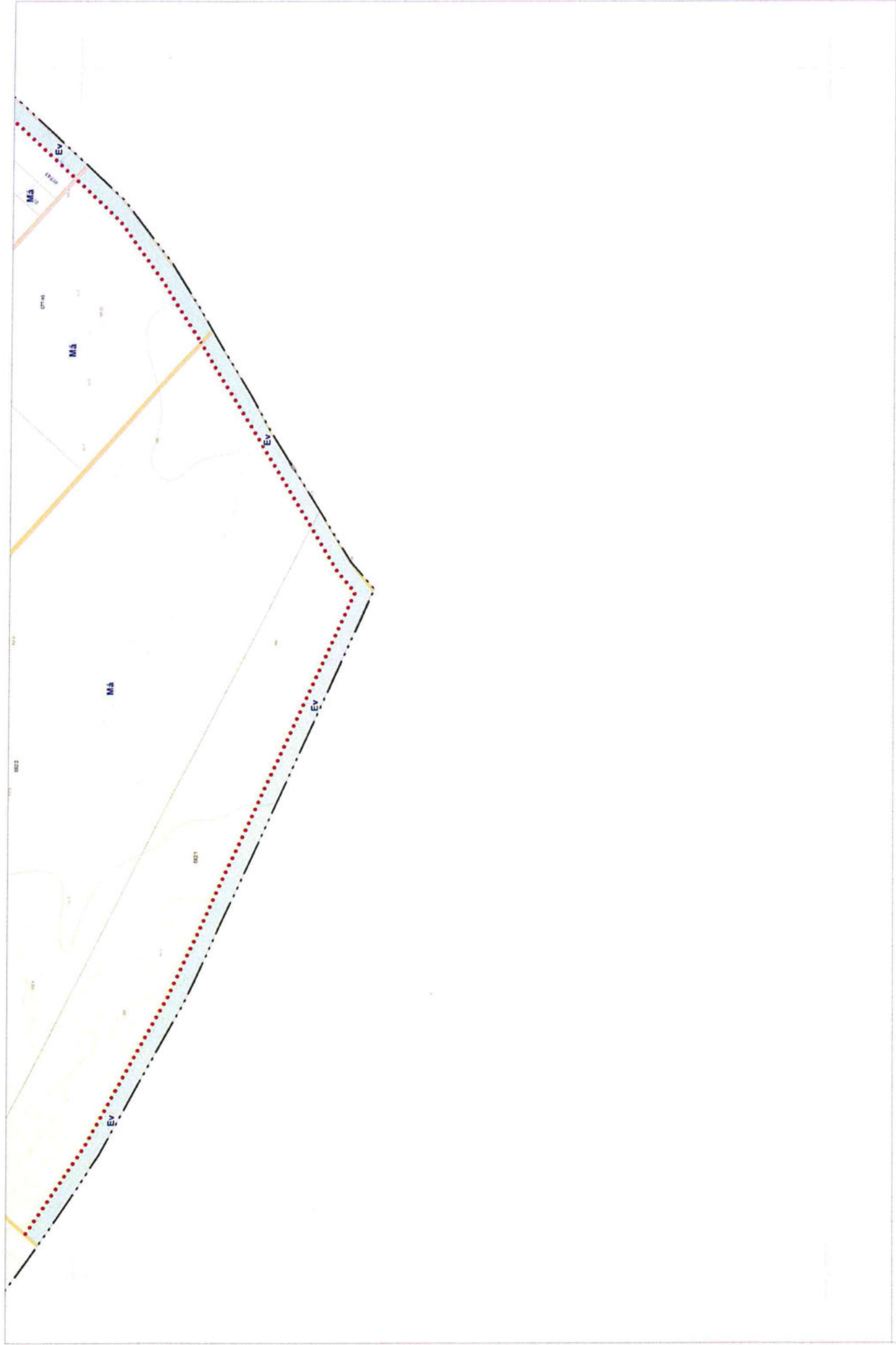








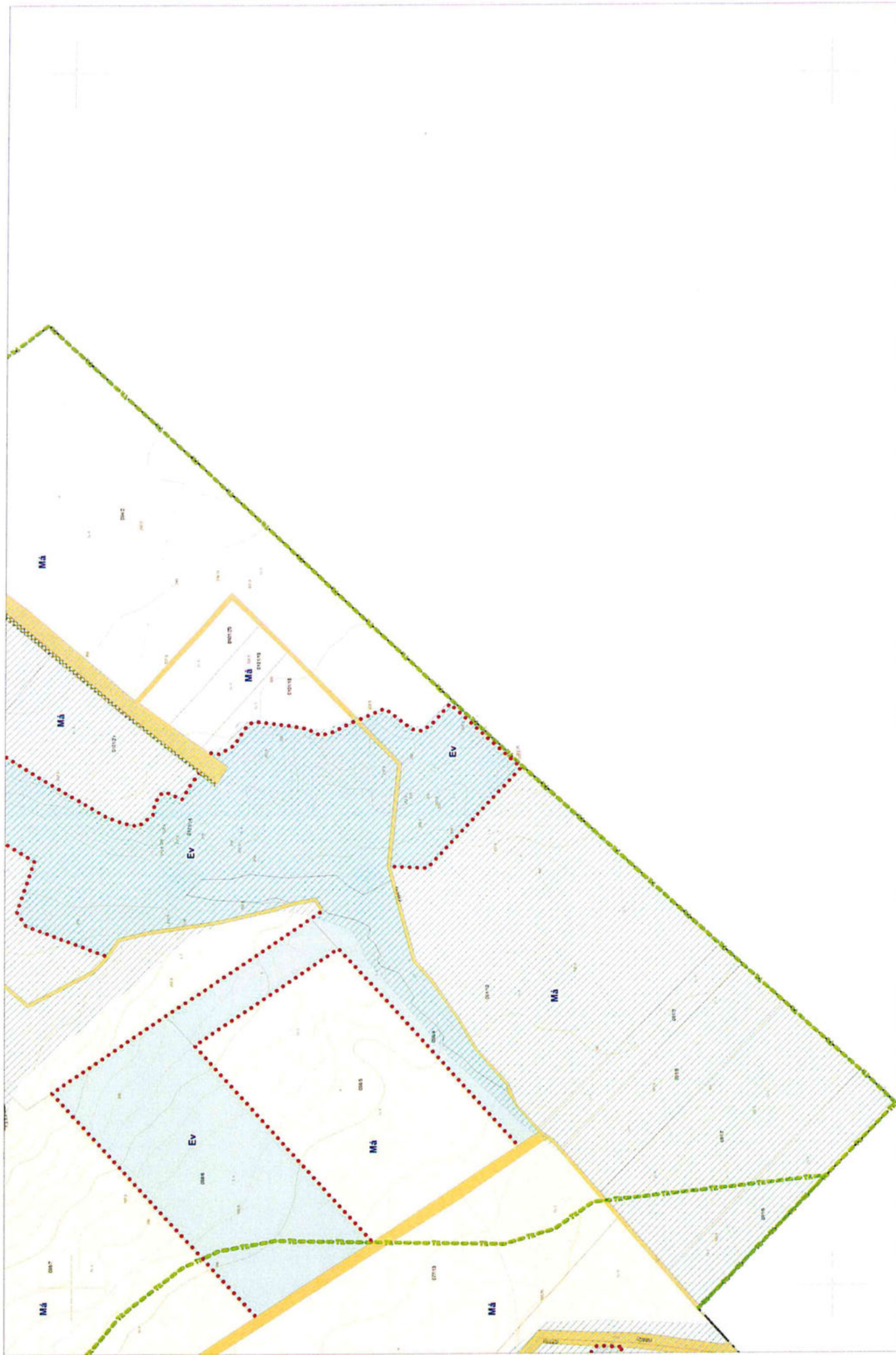










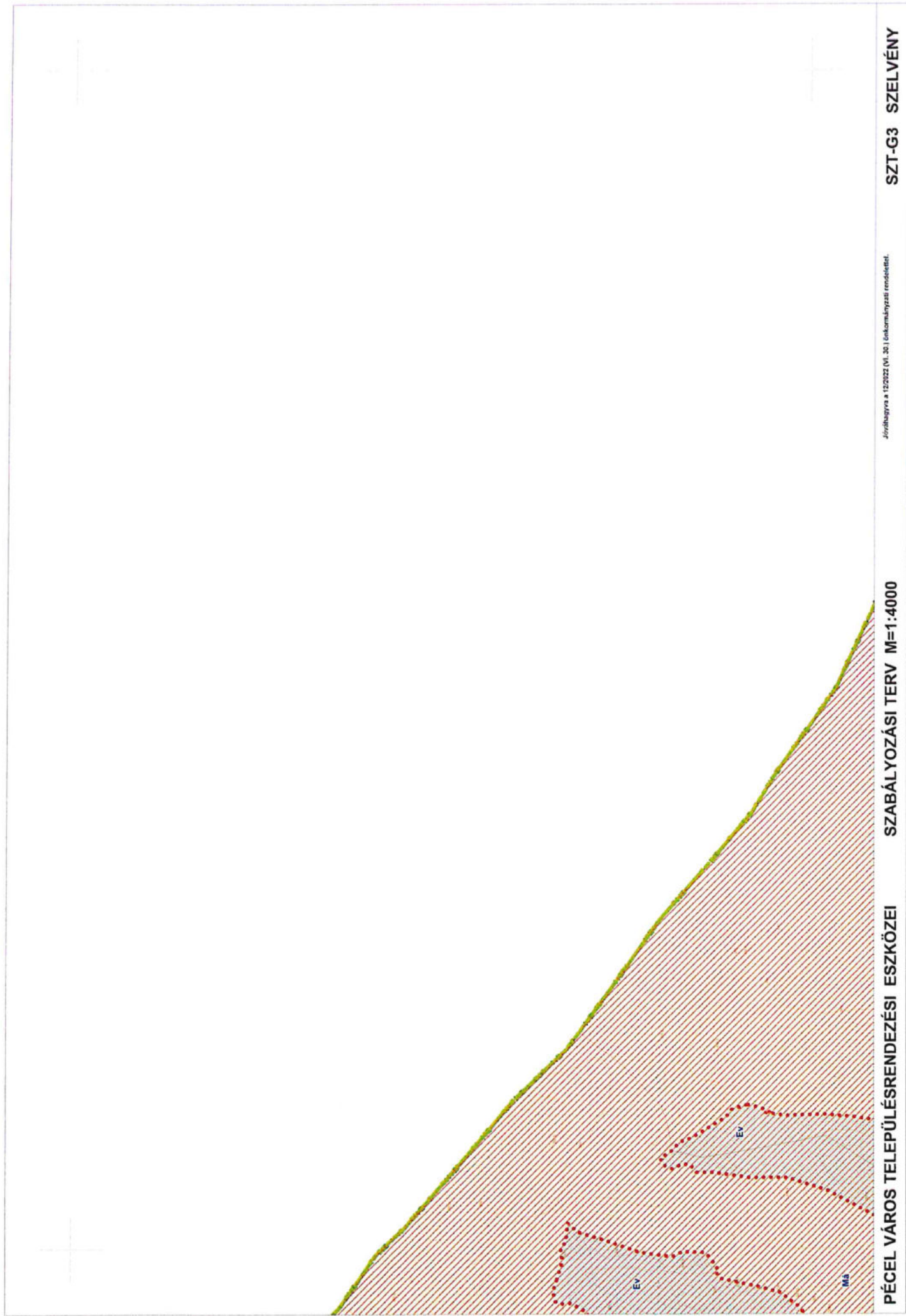












SZT-G3 SZELVÉNY

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

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

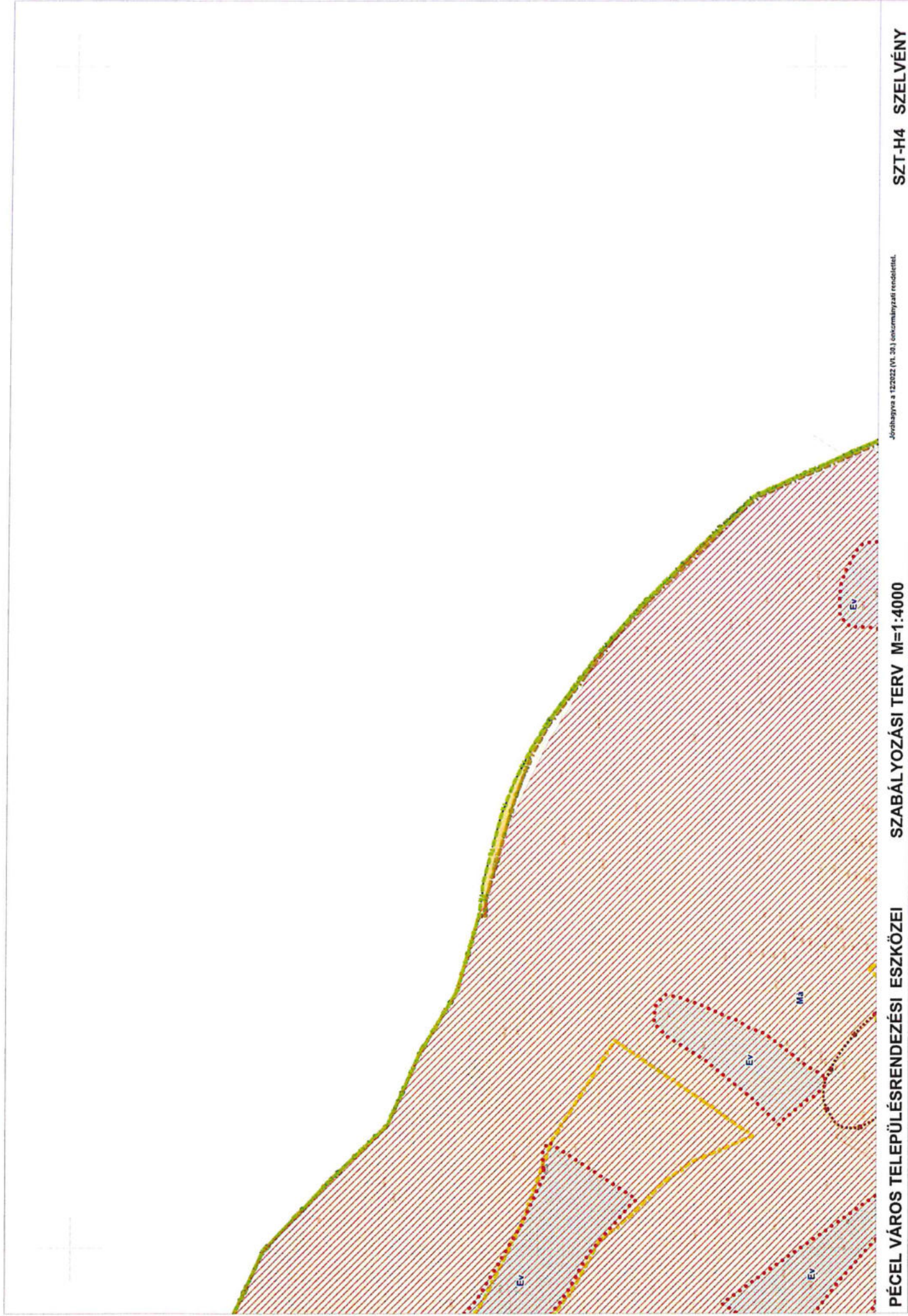
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

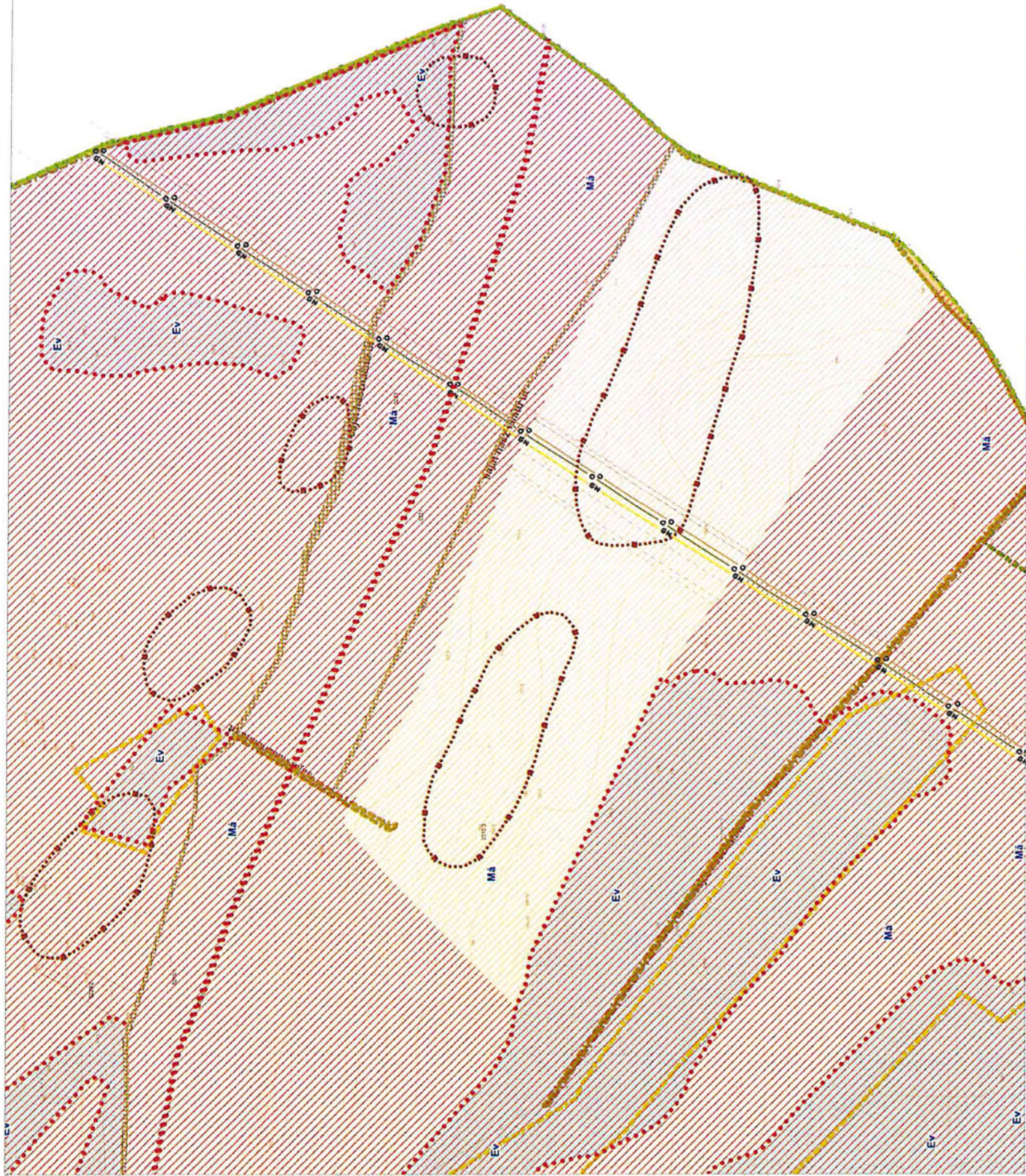














Jelölés a 102222 (VI. 30.) önkormányzati rendeletről.

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

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2. pontjában foglalt táblázat 3. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
		legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság(m)

”

Általános indokolás

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

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet kiegészül egy 6/A. §-sal.

A 2. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 22. §-ának kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 24. §-ának kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 4. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 31. §-ának módosítására és kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

Az 5. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 32. §-ának módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 6. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-ának kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 7. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. és 2. mellékletének módosítását tartalmazza.

A 8. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. április 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) támogatja Pécel Város Településrendezési tervének (továbbiakban: TRT) módosítását a határozat mellékletét képező 1. melléklet szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében.
- b) Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a TRT módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. és 67.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerüljön lefolytatásra.
- c) elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeire vonatkozó főépítész feljegyzést.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

Területfejlesztési célok

a „Pécel Város több részterületét érintő eseti TKR, TSZT, HÉSZ módosítása” tárgyban

1. Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
2. Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.
3. Ún. „Smaragdvölgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.
4. HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, a településen jellemzően támfalas beépítés korlátozása, illetve szabályossá tételének érdekében.
5. Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.
6. A Határ út menti tervezési feladatok keretében a 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz közút terület lakó övezetbe sorolása.
7. A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében.
8. A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.
9. Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.
10. Táncsics utca 2. (210 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.

a 115/2024. (IV. 25.) Kt. Raktározat
2. melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

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

Ügyintéző: Bene Attila főépítész

Telefon: +36-28-452-751

E-mail: foepitesz@pecel.hu

Pécel Város Településrendezési Terve (a továbbiakban: TRT) módosítása véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7.§ (7) b) pontja alapján, egyeztetve az PESTTERV Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása (szükség esetén)

Helyi Építési Szabályzat módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
 - 4.1. Településrendezési javaslatok
 - 4.2. Közlekedési javaslatok
 - 4.3. Közmű javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.r. 59.§-a szerinti általános eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Pécel, 2024. április 23.

Bene Attila
települési főépítész

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

136/2024. (V. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatra és módosításra vonatkozó indítványt a HÉSZ 31. § (1) bekezdésben előírt előkert méretek vonatkozásában;
- b) elfogadja a HÉSZ felülvizsgálatát és a HÉSZ 2. melléklet 2.2. és 2.3. táblázat módosításának elindítását a telekalakítási szabályok betarthatósága okán, a természetben Pécel, külterület „Újtelep 1 völgy” területén az erdő és mezőgazdasági területeken, Má-1 és Eg övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozóan;
- c) elfogadja a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (továbbiakban: Szerződés) 1. mellékletének kiegészítését az a) és b) pont szerinti tervezési feladattal;
- d) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 2 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

137/2024. (V. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot, miszerint a Pécel 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanok intézményi építési övezetből falusias lakó övezetbe történő átsorolása szükséges, a korábbi, már nem hatályos, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletében szereplő szabályozás szerint;
- b) elfogadja az új feladat tervező által meghatározott plusz költségét, azaz a vállalási díj: nettó 200.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 254.000 Ft;
- c) a b) pont szerinti költség pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. Dologi kiadások során rendelkezésre álló előirányzat terhére biztosítja;
- d) felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 4.1. pontjának módosítását;
- e) elfogadja a Szerződés 1. mellékletének kiegészítését az a) pont szerinti tervezési feladattal;
- f) felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. december 12-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 5 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

339/2024. (XII. 12.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület)

1. megállapítja, hogy a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozatával, valamint a 136/2024. (V. 30.) és 137/2024. (V. 30.) Kt. határozataival megindított Pécel településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosítása munkaközi tervdokumentációjának partnerségi egyeztetését részben lakossági egyeztetés keretében 2024. július 2-től 2024. július 12. napjáig írásban (önkormányzati honlap), részben pedig a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 65. §-a szerint a Lechner Tudásközpont által működtetett E-tér felületen biztosította az érintett partnerek számára, e felületeken a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett;
2. megkeresésre a véleményüket a véleményezésre jogosult szervek a TTr. 64. §-ában foglaltak szerint adták meg; a Képviselő-testület a véleményezésre jogosult szervek véleményére adott, jelen határozat mellékletét képező tervezői válaszokat megfontolta és elfogadja, és azok figyelembevételével a településrendezési eszközöket módosíttatja a tervezővel;
3. a véleményezési szakaszt a TTr. 66. § (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével lezárja;
4. tudomásul veszi, hogy a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan nyilatkozó szervezetek nem tartották szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a tervezett projektek jellege miatt, így azt nem készítteti el;
5. felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat szerinti településrendezési terv (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében kezdeményezze a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a TTr. 67.§ (2) bek. a) pontja szerinti záró szakmai véleményének kiadását.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: 2024. december 31.

k.m.f.

P.H.

dr. Kővári Alexandra
polgármester

Tóth László
jegyző

PÉCEL

Pécel Településrendezési eszközeinek részterületeket érintő módosítása

Tervezői válaszok

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§(7a) szerint

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (IV. 25.) sz-Kt határozatával és az azt kiegészítő, 136/2024.(V.30.), és 137/2024.(V.30.) számú Kt. határozataival döntött a módosításról, amit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint teljes eljárásban bonyolít le.

A teljes eljárás során a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerint a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

A Partnerségi-lakossági véleménynyilvánítás határideje.

2024.07.02-től – 2024.07.12-ig (10 nap)

A Partnerségi véleménynyilvánítás – E-TÉR felületén

(egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap) 2024.07.02 -től – 2024.07.22-ig (20 nap)

Tervezési folyamat:

Pécel Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7 tervezési folyamathoz az E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont véleményezési szakasz.

Megállapítható, hogy a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.

Véleményező szervek Írásos véleményt nyilvánítottak listája:

Válaszadást igényel:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
2. Pest Vármegyei Főépítész
3. Budapest Főváros Főpolgármesteri hivatal Várostervezési Főosztály
4. Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály

Válaszadást nem igényel:

5. Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály
6. Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
7. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1.
8. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 2.
9. Országos Vízügyi Főigazgatóság
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
11. Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
12. Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ
13. Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
14. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
15. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Építményengedélyezési Osztály
16. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
17. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
18. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Véleményező szervek írásban tett észrevételeinek tervezői válaszai:

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda észrevétele: (Hivatkozási szám: M/41-45/2024.)

A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:

„A tervdokumentáció szerinti 10. számú módosítással összefüggésben felhívjuk a figyelmet az R. 78/D.§ (4) bekezdése b) pontja alapján a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Fenti jogszabályi hivatkozás értelmében a településszerkezeti tervet is érintő módosítás (vízgazdálkodási területfelhasználási kategóriából kertvárosias lakóterület kijelölése) új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül.

Az érintett terület vonatkozásában az alábbi igazolások, dokumentumok pótlása szükséges:

- — Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi döntés benyújtását kérjük, amelyben igazolásra kerül, hogy a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 40. § (1) bekezdése alapján „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át”.

Fentiekre tekintettel új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki, amennyiben az összesített területnövekmény (azaz a 2019. március 15-e, a Trtv. hatálybalépése óta a településrendezési eszközök – esetleges – módosítása során újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek kiterjedésének összessége) nem haladja meg a települési térség területét.

Ezen előírásnak való megfelelést a tervdokumentációban kérjük igazolni.

- A új beépítésre szánt terület kijelöléssel összhangban a Trtv. 12.§-ában foglalt követelmények teljesítését, csereterületként zöldterület vagy erdőterület kijelölését kérjük.”

Tervezői Válasz:

A Tervező és az Önkormányzat a fenti észrevétel alapján úgy dönt, hogy a 10.számú módosítás vonatkozásában kizárólag a szabályozási terv vonatkozásában módosítja a tervét. Vagyis új beépítésre szánt terület kijelölést nem kezdeményez a településszerkezeti terven. A településszerkezeti terv alapján az árok területe változatlanul V vízgazdálkodási területbe marad, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (8) szabályai szerint közút területbe nem sorolhatjuk a területet, mivel nem gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti áteresze és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

Az építési telken elhelyezett épület gépjárművel történő megközelíthetősége jelenleg közterületről közvetlenül átereszen keresztül biztosított az alátámasztó munkarész főtín láthatóan. Az áteresze paramétereinek meg kell felelnie a HÉSZ előírásainak.

A hatályos HÉSZ 24.§-a rendelkezik a nyílt árkokra vonatkozó szabályokkal, melyet be kell tartani.

„A hatályos hész nyílt árkokra vonatkozó előírásai:

„(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átvezető úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsibehajtó 3 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok vagy a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,

b) a személybejárat céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,

c) a csapadékvíz-elvezetés akadálymentes legyen.

(8) A (7) bekezdés szerinti esetben, amennyiben a kezelő az Önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.

(9) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz-tároló úlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni, a kezelő előzetes engedélyével.

(10) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni.”

Előzményként ismertetjük, hogy az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a 10. számú módosításban érdekelt építési telek tulajdonosával, melyben az alábbi főbb településrendezési vonatkozású vállalások szerepelnek:

(A vizsgált és módosítani tervezett árok területész és a közút területe önkormányzati tulajdonban van.)

Önkormányzati feladatvállalás: „Figyelemmel arra, hogy a Fejlesztési Terület és a Táncsics Mihály utca (210 hrsz) között húzódik a Pécel 233 helyrajzi számú kivett árok megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Árok), az Ingatlan közterületről a Táncsics Mihály utca irányából közvetlenül nem közelíthető meg, ezért Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Árok 1. sz. mellékleten jelölt, az Ingatlan előtti húzódó részét KÖu jelű kiszolgáló utak övezetbe jelöli ki, majd a HÉSZ jelen pont szerinti módosítását követő 180 napon belül az 1. sz. melléklet szerinti tartalommal telekalakítási eljárást folytatott le, majd engedélyező telekalakítási határozat esetén gondoskodik annak ingatlan-nyilvántartási átvezettetéséről. „

Fejlesztői feladatvállalás: „Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges behajtó, a behajtó alatt átvezető megépítése annak érdekében, hogy a 233 hrsz-ú árok funkciója zavartalanul biztosítva legyen, szilárd burkolatú út, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, Ingatlannak a meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli.”

Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. tervezetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészítésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának saját költségén történő megvalósítása.”

Vizsgáltuk a kétszintű szabályozás lehetőségét is. Továbbiakban javasoljuk, hogy az új településtervezési készítése során az árok területét lehetőség szerint közút vagy mellette lévő területfelhasználás szerinti övezetbe, illetve területfelhasználásba sorolják.

A kétszintű szabályozás az OTÉK értelmében a) a folyóvizek medreire, b) az állóvizek medreire, c) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetekre, d) a közcélú nyílt csatornák medreire és parti sávjára, e) a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterületeire, f) a nagyvízi meder területeire alkalmazható.

A rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételeink:

1. A „fedett gépkocsi tároló” fogalmával összefüggő rendelkezések tekintetében felhívjuk a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § alapján elő- és oldalkertben épület nem állhat, kérjük felülvizsgálni és törölni „fedett gépkocsi tároló” elő- és oldalkerti elhelyezhetőségének szabályozását, a HÉSZ-tervezet 30. § (24) és 39.§ (3) bekezdését.

Tervezői Válasz:

A kérdésnek megfelelően visszalépünk a fedett gépkocsi tároló előírással összefüggő rendelkezések módosításától.

A módosítási területre kialakított új Lke-SZ/4 jelű építési övezet területén az előkert méretét 0 méterben állapítjuk meg, mely az épített garázs épületek fennmaradását biztosítja.

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a HÉSZ-tervezet felülvizsgálatát kérjük.

- A HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti rendelkezés számonkérhetőségét vitathatónak tartjuk – nem egyértelmű rendelkezés – emellett a mondat tagolását is kérjük felülvizsgálni.

- HÉSZ-tervezet 31.§ (1) bekezdés f) pont

- A HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés a) pontját nyelvtanilag kérjük felülvizsgálni.

- Szerkesztési hibából adódóan a módosító rendelet-tervezet 15.§-ában a kiegészülő rendelkezés előtt (14) bekezdés szerepel a (15) bekezdés helyett.

Tervezői Válasz:

A kérdésnek megfelelően a szövegezést ellenőrizzük és javítjuk.

3. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.

Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet vonatkozó részeinek felülvizsgálatát, átfogalmazását kérjük.

Pl.: HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés (helyesen (15) bekezdés) c) pont

Védőtávolságok meghatározásával van lehetőségük az állattartó épületekkel összefüggésben rendelkezniük.

4. A szabályozási tervlapok módosulásáról szóló rendelkezést kérjük aszerint kiegészíteni, hogy az érintett tervlapok a módosítással lehatárolt terület vonatkozásában módosulnak. [módosító rendelettervezet 17.§]

Tervezői Válasz:

A kérdésnek megfelelően a szövegezést ellenőrizzük és javítjuk.

Pest Megyei Főépítész észrevétele:

„A módosítási szándékok nem ellentétesek: • a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival, • a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival, • Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint • a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival sem, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelek kifogást.

Felhívom azonban szíves figyelmét arra, hogy a TSZT határozat 1. pontja nehezen értelmezhető. A TSZT határozat 2. pontja szerint „a 10/2020. (VI.30.) rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési tervében meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. pontjában igazoltan.” A megállapítás hibás, mivel Pécel agglomerációs település lévén nem is szerepel a PmTrT 1.17. számú mellékletében, a térségi területi mérlegben.

A TSZT határozat 3. pontjában az előterjesztés 1. számú mellékletére hivatkozni nem megfelelő, hiszen az előterjesztés nem fogja a határozat részét képezni.

A TSZT 1. mellékletében az „Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sora törölendő, mert a fejezet nem „A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége”-ről szól. „

Tervezői Válasz:

A figyelemfelhívást köszönjük. a TSZT határozattervezet szövegezését az alábbiak szerint javítjuk:

2. pont „Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT-módosítás összhangban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1. melléklet 4. „A településrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezetben igazoltan.”
 3. pont: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2024. évben végrehajtott módosítás települési területi mérlege az 1. számú mellékletében lévő leírás 3. pontja szerint módosul. „
- Az 1. melléklet Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák” című fejezet első sorát töröljük a javaslatnak megfelelően.

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály észrevétel:

„A módosítások közül 3 darab a TSZT módosítását is igényli, melyek közül 1 darab (a 10. számú módosítás) esetében kerül sor beépítésre szánt területfelhasználási egység kijelölésére, melynek révén vízgazdálkodási területből 144 m² falusias lakóterületbe kerül, de ez – a dokumentáció szerint – az R. 78. § (4) bekezdés b) pontja értelmében nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének. Pécel Budapest XVII. kerületével határos, a tervezési területek közül egy (6/a terület) fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett. A tervezett módosítások helyi jelentőséggel bírnak, a tervezett TSZT átsorolások a beépítésre szánt területeket csak lokálisan, kis mértékben növelik. A módosítások várhatóan nem érintik kedvezőtlen módon a táji-, természeti értékeket, illetve a térség zöldinfrastruktúra hálózatát, továbbá várhatóan nem eredményezik a környezeti állapot érdemi, negatív irányú megváltozását. A településrendezési eszközök módosítása – beleértve a közös közigazgatási határ mellett fekvő 6/a területet is – Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír; Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást. A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:

- A 20. oldalon, a 6-os számú módosítás 6/a területe esetében a dokumentáció szerint a Határ utca szabályozási szélessége 8 méterre csökken, ugyanakkor a tervezett szabályozási tervi kivonaton továbbra is 12 méter szerepel. Kérem az ábra javítását. „

Tervezői Válasz:

Az észrevételt köszönjük. Az alátámasztó javaslat 20. oldalán az ábrák feletti elnevezésben láthatók, hogy a dokumentáció bemutatja mind a hatályos mind a tervezett állapotot. Javításra nincs szükség.

„• A 26. oldalon, 10-es számú módosítás esetében a dokumentáció szerint „A 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel között kialakítása érdekében történik a tervezett módosítás.”. Ezzel kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a megállapítás pontatlan, mivel a hivatkozott jogszabályi hely szerint „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek (...) ha a között elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”. Azaz, csak akkor nem számítana új beépítésre szánt terület kijelölésnek a 10-es számú módosítás, ha a 233 helyrajzi számú telek közlekedési (és nem vízgazdálkodási) célú terület lenne. E helyett a módosítás épp ellenkezőleg, falusias lakóterületbe sorolja a telekrészt.”

Tervezői Válasz:

A választ lásd a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda első válaszában.

Pécel az új beépítésre szánt területként értelmezett területfelhasználás kijelölésből visszalép.

„• A 30. oldalon, a 12-es számú módosítás esetében *Vi* besorolású telkek kerülnek *Lf* területbe, ezzel „visszaállítva” a 2022. évi felülvizsgálat előtti állapotot. Az alátámasztásból azonban nem derül ki, hogy a 2022-es átsorolás indokául szolgáló körülmény („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.«”) fennáll-e még. Kérem a munkarész kiegészítését.”

Tervezői Válasz:

A 12-es módosítás vonatkozásába kiegészítjük az alátámasztó munkarészt.

A városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátásának igénye továbbra is fennáll, de ebben a telektömbben csökkentett területi kiterjedésben van lehetőség ezen funkciók bővítésére. A továbbiakban átgondolandó, a jelenlegi kijelölt intézményi területek beépítési intenzitásának növelése, ha erre van mód, illetve egyéb alternatív terület kijelölése a későbbi intézményfejlesztési igényeket figyelembe véve.

„Pécel városának HÉSZ-ét és TRT-jét érintő módosítási tervezetekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket kívánom tenni klímaadaptáció, csapadékvíz-gazdálkodás szempontjából: Pécel saját szennyvíztisztítóval rendelkező, azonban a Rákospatak vízgyűjtőjén elhelyezkedő település.

A vízgazdálkodási övezetbe tartozó 233 hrsz.-ú telek 144 m²-nyi területrésznének között övezetbe és a 210 hrsz.-ú telekhez történő átcsatolása amennyiben a vízelvezető árok továbbra is a helyükön maradnak, akkor alapvetően nem jelent majd a vízelvezetést tekintve változást, így közműves akadálya nincs a telekmódosításnak. Amennyiben a vízügyi hatóság, mint a vízgazdálkodási területek fölött ellenőrzési jogot gyakorló hatóság is engedélyezi az érintett telekrész vízgazdálkodási övezetből történő átsorolását KÖU övezetbe, akkor a módosítási igény teljesíthető. Lényeges kihangsúlyozni, hogy az átsorolással egyidejűleg a vízelvezető árok érintett 144 m²-nyi területének a karbantartási kötelezettsége is az útfenntartóra száll át.”

A fent hivatkozottak miatt a 7/a. számú módosítást nem támogatom, továbbá – a vázolt közműhelyzet miatt – megfontolásra javaslom a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények bontásának elrendelését.

A klímaváltozás miatt várható egyre gyakoribb extrém csapadékesemények kezelhetősége, az ingatlanok és infrastruktúra-elemek elöntési kockázatának csökkentése megköveteli a településeken belüli vízgazdálkodási övezetek, de legalább olyan közterületek fenntartását, amelyek helyet biztosítanak a károkozó csapadékvizek ideiglenes tározásának, a csapadékvizek által károkozástól mentesen elönthető – akár multifunkcionális – közterületek kijelölésének.

Ennek az elvnek a tükrében a 10. számú módosítást kizárólag akkor tartom támogathatónak, ha a vízelvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, a vízügyi hatóság is engedélyezi az övezeti átsorolást, és az útfenntartó érdemben értesül új kötelezettségéről. Mindezek mellett a helyi építési szabályzat csapadékvíz-kezeléssel kapcsolatos előírásait áttekintettem, és azokat megfelelő részletességűnek és szigorúságúnak ítélt meg (ld. pl. 9. §, 14. §, 19-24. §). A fentiekben megfogalmazott észrevételeinket megfontolásra javaslom.”

„Klímaadaptáció és/vagy csapadékvíz-vízgazdálkodás szempontjából különösen a 7/a., 7/b. és 10. számú módosítást, valamint az előkertek méretének csökkentésére vonatkozó módosításokat (visszatérés a 2022-es településtervi felülvizsgálat előtti állapothoz) tartom relevánsnak. Fontos továbbá, hogy a vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12. számú módosítási területet. Utóbbi miatt a dokumentáció rögzíti, hogy az „érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani”, illetve a „12-es [...] módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított”. A 7/a. és 10. számú módosításokkal elvi alapon nem tudok egyetérteni, külön kiemelandő, hogy azokat a tárgyi dokumentáció is feltételekhez kötné – tekintettel az alábbiakra: „

„7-es számú módosítás: [...] A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében [...] 7/a módosítási terület: A 0119 hrsz.-ú telektömb övezeti átsorolása kapcsán, amennyiben az új övezeti előírás már engedni szeretné épület elhelyezését az övezet telkein, abban az esetben az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. [...] a vizsgált telkeknek jelenleg kizárólag a közhálózaton keresztüli villamosenergia ellátása biztosított. [...] A telkek közhálózaton keresztül történő vezetékes vízellátása csak irracionális költség mellett lenne megvalósítható [...] Az önkormányzatnak mindenképpen településrendezési szerződésben kellene rögzítenie a telektulajdonosokkal közösen, hogy a telkek esetén csak azzal a feltétellel érvényes az épületelhelyezési és épületfennmaradási engedély, ha a telek tulajdonosa az önkormányzat vízellátási kötelezettségéből eredő költségeit maradéktalanul megfinanszírozza. Önkormányzattal szembeni díjhátralék esetén pedig a telken elhelyezkedő épületek használati joga felfüggesztésre kerül. [...] A telkeken keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésére a közüzemű szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan nem reális opció. [...] A telkek a szennyvizeiktől így ártalommentesen vagy az OTÉK 47.§ 3-as bekezdésében foglaltak alapján házi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy az OTÉK 47.§ 4-es bekezdésében foglaltak alapján vízzáróan kivitelezett és rendszeresen ürített szennyvíztároló alkalmazásával tudnának megszabadulni. [...] A vízzáróan kivitelezett szennyvíztárolóval kapcsolatban külön kiemeli az OTÉK, hogy csak ellenőrzött elszállítás esetén engedélyezheti az önkormányzat, vagyis az önkormányzatnak meg kellene szerveznie a szennyvíz elszállításának az ellenőrzését, hiszen a szennyvíztároló alkalmazásának engedélyezésével az önkormányzat magára vállalja a szennyvíztárolóba kerülő szennyvíz maradéktalan elszállításának az ellenőrzését. Ez abból a szempontból is felvet problémákat, hogy érdemi szankcionálási jogkört viszont nem biztosít a jogszabályi előírás az önkormányzat számára [...]”

„10-es számú módosítás: [...] Táncsics utca 2. (240 hrsz.) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területet érintően. [...] A 240 hrsz.-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem

biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében áteresz kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható. [...] A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz.-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m²-es területrésze közút területbe kerül a 210 hrsz.-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. [...]"

Tervezői Válasz:

Az észrevételt köszönjük. A felvetések alapján a tervmódosítási szándékot átgondoljuk és mérlegeljük.

A 7/a módosítási szándékkal nem ért egyet Budapest Főváros Önkormányzata. Az elutasítás jogszabályi hivatkozás hiányában került megállapításra, ezért annak figyelembevételétől eltekint Pécel Város Önkormányzata. Tájékoztatásul jelezzük, hogy a területen kialakult épületek gazdasági épületek. A területre vonatkozóan folyamatban van a településrendezési szerződések előkészítése. Amennyiben a tulajdonosok nem írják alá, úgy a tervezett módosítást kivesszük a tervmódosítási programból.

A 10-es számú módosítás esetén tervezett cél, hogy az árkok továbbra is helyükön maradjanak és változatlanul vízelvezetési funkciót lássanak el. Erre a hatályos HÉSZ 24.§-a is tartalmaz előírásokat. A javasoltaknak megfelelően a vízügyi hatóság véleményét és az útfenntartó előzetes véleményét áttekintjük.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:

„(11) A vízfolyások árkok feletti áteresz és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály észrevétele:

„A PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya (közlekedési hatóság) a tervezett módosítások által érintett alábbi részterületekkel kapcsolatos álláspontja a következő:

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 47 § szakasza meghatározza - többek között —, hogy „12. az út határa: az útnak — a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsűt, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízelvezető létesítményt is magában foglaló — külső szélé; 13. az út területe: az út határai közötti terület és a hozzá tartozó földrészlet;”

A Kkt. 29. § (7) bekezdése előírja, hogy, Szilárd burkolatú közút és közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, korszerűsítéséhez, építési engedélytől való eltéréséhez, és a nem kizárólag az épített, építették tulajdonában álló területen megvalósuló földút létesítéséhez, építési engedélytől való eltéréshez (a továbbiakban együtt: építés), forgalom részére történő átadásához, megszüntetéséhez, elbontásához — mint fontos közérdekű és közcélú tevékenység végzéséhez — a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

Éppen ezért a bármikor felmerülő új úthálózati elem létesítésének, megszüntetésének szükségessége (Kkt. 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32§(3) bek.) esetén hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban érvényesíthetők.

Az 5. sz. projektem végrehajtását a dokumentáció nem javasolja (7.old.), mivel a jogszabályokkal ellentétes”.

Az 6. sz. projektem végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön útügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a hozzájárulását nem adhatja meg (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: „Kivett helyi közút”, tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata).

Hatóságomnak a véleményezési dokumentációval kapcsolatos — általános - észrevételei:

Általában egy településen belül a közúti közlekedés folyamatosságának és zavartalanságának egyik legfőbb alapfeltétele a kellően széles közúti közlekedési célú területek szélessége, valamint kiépítettsége. Már kialakult településszerkezet esetén az előbbi már jelentős érdeksérelem nélkül nem korrigálható. Éppen ezért — közlekedési szempontból — a helyi közúthálózat fenntartható, hosszú távú fejlődésének a biztosítása (a) a közúthálózat továbbépítésével, (b) a szilárd burkolattal még nem ellátott utak aszfaltburkolattal való ellátásával (c) meglévő gyalogosjárda felújításával, (d) forgalomszabályozás eszközeivel, (e) parkolási rendszer fejlesztésével, (f) lehetséges elkerülő utak létesítésével, (g) településeket összekötő, illetve a városon belüli kerékpáros hálózat kialakulásának támogatásával" lehetséges elérni.

A módosítandó részterületeken a kialakítandó közlekedési célú területek esetében célszerű-a minél szélesebb utak kialakítása, még ha azt az TRT. előírások nem is követelik meg. Helyi gyűjtőutak esetében a 22m, lakó utak esetében is javasoljuk a minimum 12-16 m szabályozási szélességet (pl. 6-8m széles utcák kialakítása helyett).

Helyesnek tartom, hogy a fejlesztendő területek limitálásával és a beépítés-intenzitásnak a szabályozásával a helyi szabályozó hatóság mérsékelje a környezetre, valamint a közúthálózatra vonatkozóan a várhatóan továbbra is növekvő (1 háztartás — több gépjármű) gépjárműforgalom terheltségnövekedési hatását.

Útépítés, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település csapadékvíz elvezető hálózatának felülvizsgálata. Ha még nincs, javasoljuk alátámasztó munkarészként a felszíni vízelvezetés mellett a helyben történő tárolás-rendszerének tanulmányterv szintű kidolgozását (esetleg vízátemelők - megújuló energia felhasználásával), javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportároló(k) helyének meghatározásával.

Mindezek mellett és az imént leírtakkal összhangban a közigazgatási területre hulló összegyűjtött és kezelt csapadékvizet — lehetőség szerint — pótolják vissza a talajba — csökkentve az a szárazsódás hatásait.

Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településterv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincs ügyi indoka."

Módosított észrevétel:

„Pécel Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás keretében az alábbi nyilatkozatot teszem: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ügyi Osztály (továbbiakban: Ügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött, a PESTTERV Kft. (1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.) által készített PÉCEL . VÁROS több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT " c. véleményezési dokumentáció (2024. június) közlekedésre vonatkozó munkarészeit áttanulmányoztam, szakvéleményemet a 64. § szakaszának megfelelően PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom, 2024.07.22-i keltezéssel megadtam.

Ezt követően Pécel Város Önkormányzata M/41-65/2024 sz.-ú, Hatóságomnál 2024. augusztus 30-án érkezett levélben az alábbiakkal fordult Hatóságomhoz:

„Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy az általános eljárásba végzett településrendezési módosítására adott véleményüket felülvizsgálni szíveskedjenek a Határ út menti 6/b számú és 1460/10 hrsz-ú közút terület vonatkozásában. Pécel Város Képviselő-testülete szeretné ebben a ciklusban lezárni

a véleményezési szakaszt a 2024. augusztus havi ülésén, mely során eltérő vélemény nem maradhat fenn a tervvel kapcsolatban.

Pécel Város Önkormányzata kész a hivatkozott (Kkt. 29. § (7) bekezdés) és az út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32. § (3) bekezdés) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendeletben részletezetten) érvényesíthetők.

Kérjük tehát előzetes állásfoglalásuk módosítását, mely során a 6/b módosítási terület településrendezési tervi módosítását el tudnánk fogadni.

Indoklás:

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolását szeretnék elérni, mivel a területet jelenleg is az ott élők használják és a meglévő már kialakult 4126 hrsz-ú közterület megfelelő szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok számára is. A megvalósult közúti műtárgyak a melléte húzódó 4126/1 és 4117/1 helyrajzi számokon találhatók.

Pécel Város Önkormányzata több ízben próbálkozott sikertelenül a 1460/10 hrsz-ú terület telekalakítási eljárással a Járási Földhivatalnál (telekcsoport újraosztás), melynek keretében a cél az volt, hogy az Önkormányzati utat feldaraboljuk, majd forgalomképpessé tegyük és eladjuk az azt használó tulajdonosoknak, akik egyesíthetik az útdarabokat a saját telkükkel.

Az ügy megoldásának folyamataként számos Állami Főépítési egyeztetést és konzultációt követően egyik első állomásként kezdeményeztük a településrendezési tervi módosítást, mely elősegítheti -a földhivatali és közlekedési hatóság sikeres eljárásainak függvényében- a telek egyesítéseket."

Hatóságom a fentebb idézett levél tartalma alapján a 2024.07.22-i keltezésű PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben írtakat - az alábbi kettő helyen - ezennel saját hatáskörben módosítja, így az 1. oldalon alábbi szövegrész helyébe;

Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közlekedési hatóság jogszabályban előírt kötelezettsége (fenti) külön ügyi hatósági eljárás keretében megvizsgálni a tervezett módosítást, amelynek hiányában ezért a hozzájárulását nem adhatja meg (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút", tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)." az alábbi szöveg kerül;

, Az 6. sz. projekteleme végrehajtásához (20.old., 6/b. pont) a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32.§(3) bekezdésében előírtak alapján a "hatáskörrel rendelkező közlekedési hatóság a tulajdonos kérelmére dönt a vonatkozó elfogadott terület- vagy településrendezési tervek szükség szerinti módosítását követően a helyi közút magánúttá, minősítéséről" egy külön ügyi hatósági eljárás keretében. Ezen előírás feltételeként a területfelhasználási övezetmódosításához, azaz a közúterület falusias lakóterületbe történő átsorolásához Hatóságom a hozzájárulását megadja (a földhivatali nyilvántartás 2024.07.22-én lekérdezett adatai alapján a Pécel, 1460/10 hrsz.-ú ingatlan (Határ út) művelési ága: , Kivett helyi közút", tulajdonosa Pécel Város Önkormányzata)."

továbbá a 2. oldalon /utolsó előtti bekezdés/ alábbi szövegrész helyébe;

, Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben [leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezési terv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának - a 6/b sz. terület kivételével, - nincs ügyi indoka." az alábbi szövegrész kerül;

, Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben leírtak szerint -, a vonatkozó jogszabályokban és az ügyi műszaki leírásokban foglaltaknak betartásával és a fentebbi megállapításaink figyelembe vételének megfelelően megvalósuló módosítások, valamint fejlesztések ügyi érdeket nem sértenek, így a Településtervezési terv alapján a TR. eszközök módosítása elutasításának nincs ügyi indoka.

Hatóságom támogató szakvéleményét azzal a feltétellel adja meg, hogy az kizárólag a településrendezési eszközök kérelmezett módosítására vonatkozik, és pl. az 1460/10 hrsz.-ú kivett helyi közút művelési

ágának a földhivatali nyilvántartásban történő majdani megváltoztatásához a Kkt. 32.§(3) bekezdésében előírt és lefolytatandó közlekedéshatósági eljárás megállapítása(i) alapján meghozandó döntés végrehajtásának esetleges nem teljesítéséhez jelen jóváhagyó szakvéleményem nem szolgál hivatkozási alapként." Hatóságom tájékoztatja mindemellett Pécel Város Önkormányzatát arról, hogy a PE/UT/01206-2/2024 ügyiratszámom írt szakvéleményemben foglaltakat a fenti módosítással együtt továbbra is fenntartja."

Tervezői Válasz:

Az észrevételt és tájékoztatást köszönjük. Pécel város Önkormányzata kész a hivatkozott 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) és a vagy egy út jelenlegi státusának változása (Kkt. 32§(3) bek.) alapján az új eljárás kezdeményezésére.

Így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (93/2012. (V.10.) Korm. rendeletben részletezeten) érvényesíthetők. A módosított vélemény alapján eltérő vélemény nem maradt fenn.

Válaszadást nem igényel:

Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály észrevétele:

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály észrevételei:

„Az igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat a közlekedési szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett településsel kapcsolatos egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el. Pécel a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmas természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet szerint víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.”

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály észrevétele:

„A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból nem emel kifogást.

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

felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály-gyógyténylező

„A tárgyi ügyben az E-TÉR-en megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

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

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Országos Vízügyi Főigazgatóság észrevétele:

„Meghatalmazás E-TÉR rendszerbe kézbesítendő Tisztelt Önkormányzat! Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály észrevétele:

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési

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

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály észrevétele:

„A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló

382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

Nemzeti Népegészségügyi És Gyógyszerészeti Központ

„A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Pécel Város településrendezési tervének módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.

A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács észrevétel:

„Tisztelt Polgármester Úr! Hivatkozással az E-TÉR rendszerben megküldött M/41-45/2024. számú Pécel Város Településrendezési tervének módosításáról szóló megkeresésükre az alábbiakról tájékoztatjuk. A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács (a továbbiakban: Tanács) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. mellékletének 29. pontja alapján, mint kiemelt térségi fejlesztési tanács, jogosult a Budapesti Agglomeráció településeinek településtervei, mint a Rendeletben meghatározott egyeztetési szakterület tekintetében vélemény formálására. E véleményezési feladat során a Tanács feladata a településtervek és az agglomeráció fejlesztési koncepciója közötti összhang megteremtésének vizsgálata. A véleményezésre megküldött dokumentációval kapcsolatban a Tanács kifogást nem emel, továbbá tájékoztatom, hogy a térség területfejlesztési koncepciójának készítése folyamatban van."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel

Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály észrevétel:

„A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelen tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek esetében terveznek övezetmódosítást:

7-es számmal jelölt, új mezőgazdasági övezet kijelölése tervezett a 0119/2-6, 0119/8-18 és 0132/81 hrsz-ú, megközelítően 4,6 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületen. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet mezőgazdasági és az új övezet kijelölésével az érintett ingatlanokon már meglévő épületek fennmaradását kívánják biztosítani, a módosítás ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a

termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1), (4) és (5) bekezdéseiben, a 11. §-ában, valamint a 16. §-ában foglalt rendelkezésekre.

13/b jelű terület esetében kiszolgáló utak övezetének kijelölését tervezik. A 0377/159 és 0377/161 hrsz-ú terület összesen 425 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldet foglal magában. Tekintettel az érintett terület csekély méretére az átsorolás ellen kifogást nem emelek. A tervben szereplő további területek a dokumentációban foglaltak alapján külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem."

Tervezői Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság észrevétele:

„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Pécel településrendezési eszközeinek módosítását tartalmazó egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban több részterületre bemutatott eseti HÉSZ és TSZT módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság."

Tervezői Válasz: Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály észrevétele:

„(1) (1) Felhívom figyelmét, hogy a 10. számú projektelemben szereplő Táncsics Mihály utca helyrajzi száma hibásan szerepel, 2010 a 210 helyett."

Tervezői Válasz: Az észrevételt köszönjük, a számot javítjuk.

„(2) Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi érdekeket érint. A 02/148 hrsz.-ú ingatlan érinti a közhiteles nyilvántartásban 26226 azonosító számon szereplő, „Pécel Vak-dűlő” elnevezésű régészeti lelőhelyet, a 210 hrsz.-ú ingatlan pedig a 26229 azonosító számú, „Pécel – Táncsics u.” elnevezésű régészeti lelőhelyet."

Tervezői Válasz: Az észrevételt köszönjük. Az alátámasztó munkarész vonatkozó fejezetét pontosítjuk a tájékoztatásnak megfelelően.

„(3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének kisebbítésére intézkedéseket javasol. Mivel a településnek van tíz éven belüli, a módosítási helyszíneket is magában foglaló örökségvédelmi hatástanulmánya, így ennek újbóli elkészítése nem szükséges. Erre való tekintettel osztályom környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek"

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

„(4) A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

„(5) Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

„(6) A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

„(7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

„(8) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.”

Tervezői Válasz: A tájékoztatást köszönjük. Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevétele:

„Pécel Város településrendezési eszközeinek több részterületre történő kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk: Pécel Város területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók: országos jelentőségű védett természeti terület, a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet; európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Gödöllői-dombság elnevezésű, HUDI 20023 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület; a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett láp; a Tvt. 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett földvár; helyi jelentőségű védett természeti terület, a 33/2017. (XII. 20.) Ök. rendelettel védetté nyilvánított Péceli Száraz-hegy Természetvédelmi Terület. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent országos

ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete; az MATrT-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelölt tájképvédelmi terület övezete. Módosítással érintett projektelemekkel kapcsolatos észrevételek

1. módosítás Több építési övezettel érintett ingatlanok övezetének, telekméretének, telekalakítási szabályainak felülvizsgálata. A telekalakítási szabályok betarthatósága érdekében a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezetekre vonatkozóan a kialakítható telekméret fogalom beépíthető telekméretre kerül meghatározásra. Tekintettel arra, hogy a módosítás valamennyi mezőgazdasági és erdő övezetre vonatkozik, bizonyára érintettek táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek is. Igazgatóságunk a tervezett módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.

2. módosítás Birtokközpont létesítésének tiltása általános mezőgazdasági övezetben a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása érdekében. Igazgatóságunk a módosítást táj- és természetvédelmi szempontból előremutatónak és támogathatónak tartja.

3. módosítás Ün. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása, továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

4. módosítás Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata beépítésre szánt építési övezetekben. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

5. módosítás Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Jogszabályokkal ellentétes módosítás álláspontunk szerint nem fogadható el.

6. módosítás Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem elemünk.

7. módosítás A 0119 hrsz-ú telektömb, továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.

7/a. módosítás (0119/2-19 hrsz.) határos helyi jelentőségű Száraz-hegy Természetvédelmi Területtel. A módosítással érintett ingatlanok többsége már beépült, így a terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható.

7/b. módosítás (0132/81 hrsz.) határos a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel, a földrészlet területét részben érinti az ökológiai hálózat pufferterület övezet, a módosítás területének egészét érinti a tájképvédelmi terület övezet. A 0132/81 hrsz- ingatlanon meglévő beépítési található. A pufferterület övezetbe tartozó ingatlanrészen gazdálkodás folyik. A terület olyan mezőgazdasági övezetbe történő sorolása, amely az építmények esetleges fennmaradását biztosítja, táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható, különös tekintettel a tervezett szabályozásra, miszerint: „az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.” (tervezett HÉSZ 15.§ (14) f) pontja).

8. módosítás Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

9. módosítás Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

10. módosítás Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

11. módosítás A lakó építési övezeteket érintő előkert telekméretek felülvizsgálata. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

12. módosítás Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészenek visszaszorítása a 2022 évi felülvizsgált településtervezési előtti építési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe. A módosítás területe táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet nem érinti, a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

13. módosítás A tervi hibajavítás a Pesti út menti autómosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területén (1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 hrsz.). A módosítás területe határos a Rákospatak menti ökológiai folyosó övezettel. A hibajavítás az ökológiai folyosó övezet területre vonatkozó változást nem jelent, arra kedvezőtlen hatást nem gyakorol. Mindezek alapján a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.

Állásfoglalásunk kialakítása a során a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait vettük figyelembe. Állásfoglalásunkat a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 62. § a, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Tervezői Válasz:

Az észrevételeket köszönjük. Válaszadást nem igényel.

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

„Pécel Város Településrendezési tervének több részterületet érintő eseti módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.”

Tervezői Válasz:

Az észrevételeket köszönjük. Válaszadást nem igényel.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

6. melléklet

PÉCELI POLGÁRMESTERHIVATAL		
Erkezett:	2025 JAN. 16	Erkezett: 1960
Rövidítés:	M/99-1/2025	Statisztika: W
Előzetes:	M/41/2024	Előadó: S. E.

Ügyiratszám: PE/AF/000014-1/2025.

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközök módosítása

– záró szakmai vélemény – általános eljárás

Melléklet: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 67. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Pécel településrendezési eszközeinek módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

A jóváhagyandó tervdokumentációval kapcsolatban a megtett módosítást köszönjük, de továbbra is fenntartjuk véleményünket a PE/AF/00226-6/2024. számú véleményünk alábbi pontja vonatkozásában:

- 3. pont: Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet vonatkozó részeinek felülvizsgálatát, átfogalmazását kérjük. Pl.: HÉSZ-tervezet 59.§ (14) bekezdés (helyesen (15) bekezdés) c) pont Védőtávolságok meghatározásával van lehetőségük az állattartó épületekkel összefüggésben rendelkezniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár – helyben
3. Törvényességi felügyelet - tájékoztatásul

HÉSZ módosítás általános eljárásban

A módosítási javaslatok felülvizsgálata

Sorszám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	A módosítással kapcsolatos észrevétel	Elfogadásra javasolt-e?
1.	Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.	-	-
1/a.	A kialakítható telekméret fogalom beépíthető telekméretre cserélése az erdő és zöldterületek esetében (2.2. táblázat)	Az erdő és zöldterületek beépíthetősége jelentősen korlátozott, emiatt a telkek elaprózódásának veszélye nem áll fent.	Igen
1/b.	A kialakítható telekméret fogalom beépíthető telekméretre cserélése mezőgazdasági területek esetében (2.3. táblázat)	A módosítással a mezőgazdasági övezetekben lehetőség a mostaninál kisebb telkek kialakítására is. Figyelembe véve, hogy a mezőgazdasági területek esetében a jellemző, hogy egy teleknek több tulajdonosa is van, így a módosítással megnyílik a telkek felosztásának lehetősége. A kisebb telkek mezőgazdasági hasznosítása rosszabb, így felmerül a telkek egyéb hasznosítása, és a beépítésének szándéka, amely több engedély nélküli építkezéshez vezethet.	Nem
2.	Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások szabályozása	A szabály megelőzi a mezőgazdasági területek intenzív beépítését.	Igen
3.	„Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.	-	-
3/a.	Új építési övezet („Lke-SZ/4”) bevezetése, amely övezetben az előkert mérete 0 m-ben kerül meghatározásra.	Az előkert méretének csökkentésével az építési hely jelentősen megnő, és a még üres telkek beépíthetősége jelentősen megnövekszik. A gépjármű tárolók előkertben történő megjelenése és utólagos legalizálása településképi szempontból nagyon kedvezőtlen. Településrendezési szerződés nem kerültek megkötésre az ingatlan tulajdonosokkal.	Nem
3/b.	Feltételhez kötött építési jog feltüntetése a területen még kiépítetlen közműhálózat kiépítésének tulajdonosi kötelezettségvállalás érdekében.	A módosítás felhívja a figyelmet, hogy a terület közművesített, és településrendezési szerződés keretében a beruházó kötelessége a közművesítés. A szabály érvényesíthetőségére még nincs gyakorlat, azonban a figyelemfelhívás miatt a módosítás támogatható.	Igen
4.	Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése.	A módosítási szándék támogatandó, azonban a szabályok a település egészére kerülnek egységesen bevezetésre, amely a történeti településrész és az Átalakuló- nőtt településrész esetében a meglévő kialakítástól jellemzően eltérő kialakítást is eredményezhet. Javasolt a szabályokat településrészenként	Nem

		felülvizsgálni és meghatározni.	
5.	Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.	A területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv.	Nem
6.	Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.	-	-
6/a.	Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, szabályozási vonal törlése	Településrendezési szerződés nem kerültek megkötésre az ingatlan tulajdonossal. Az út nyomvonaláról geodézia nem készült. A módosítás előtt ez mindenképpen pótlendő.	Nem
6/b.	A Határ út 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolása érdekében történő szabályozás.	A telekhatárrendezésre az ingatlantulajdonosokkal a módosítást követően is megköthető a megállapodás, amelynek a HÉSZ módosítás az előfeltétele.	Igen
7.	Mezőgazdasági (Má) övezeti besorolásmegváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített építmények fennmaradása érdekében	-	-
7/a.	A 0119 hrsz.-ú telektömb esteében	Településrendezési szerződés nem kerültek megkötésre az ingatlan tulajdonosokkal. Az engedély nélkül épített építmények fennmaradásának utólagos legalizálása nem javasolt, a helyi előírások betarthatósága érdekében.	Nem
7/b.	A 0133/81 hrsz. telek esteében	Településrendezési szerződés nem kerültek megkötésre az ingatlan tulajdonosokkal. Az engedély nélkül épített építmények fennmaradásának utólagos legalizálása nem javasolt, a helyi előírások betarthatósága érdekében.	Nem
8.	A településképi védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.	A jelen eljárásban ez nem módosítható. Külön eljárásban folytatandó Településképi rendelet módosítás.	Nem
9.	Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba. Egységes szerkezetű tervlap létrehozása.	Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.	Igen
10.	Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.	Amennyiben a telek tulajdonosával a településrendezési szerződést meg lehet kötni, akkor a módosítás szakmailag támogatható.	Nem.
11.	Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata a lakó és vegyes területeken	A szabályok a település egészére kerülnek egységesen bevezetésre, amely a kialakult településrész esetében a meglévő kialakítástól jellemzően eltérő kialakítást is eredményezhet. Javasolt a szabályokat településrészenként felülvizsgálni és meghatározni.	Nem.

12.	Kossuth utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészenek visszasorolása Lf-O/2 építési övezetbe.	A módosítás előzményei nem ismertek. A visszasorolással új lakórendeltetések is elhelyezhetők lesznek. Településrendezési szerződés nem került megkötésre az ingatlan tulajdonosokkal.	Igen
13.	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	A jogszabály alkalmazhatósága miatt szükséges	Igen.

1-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.

Tervezési terület kiterjedése:

Megállapítható, hogy az erdő és mezőgazdasági területek övezeti határai számos esetben nem telekhatárok mentén húzódnak, jellemzően az üdülőteleptől észak irányba. Ennek fő oka a jogszabályokon alapuló erdészeti adatszolgáltatás lehatárolásának településterve történő átvezetése, mely számos esetben nem telekhatáros adat.

Megjegyezzük, hogy a településen a gazdasági és különleges beépítésre nem szánt területek vonatkozásában is tapasztalható a telkeket elvágó övezeti határ feltüntetés, de ezek fő oka a Rákóczi út melletti gazdasági területek vonatkozásában a HÉV -védőtávolságának biztosítása. Az Újteleptől északra eső beépítésre nem szánt különleges területek vonatkozásában pedig természetvédelmi okai vannak a beépítések korlátozásának, ezzel együtt a telekalakítási lehetőségek korlátozásának. Megállapítható, hogy a gazdasági és különleges beépítésre nem szánt területek esetében a hatályos övezeti előírások módosítására nincs szükség, mivel az érintett területek több mint 90%-a megfelel a szabályozási terv alapján a telekalakítások elvárásoknak.

1- es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A beépítésre nem szánt erdő, mezőgazdasági és zöldterületek vonatkozásában tett tervezői javaslat:

A telekalakítási szabályok betarthatósága okán javasoljuk a 2. mellékletben a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezete beépítési határértékeinek táblázatában (2.2 és 2.3 táblázat) a kialakítható telekméret fogalmat beépíthető telekmérethez cserélni.

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	Zkk	800	2	2	60	3,5
3.	Zkp-1	800	2	2	70	3,5
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5
5.	Ev	----	--	--	--	--
6.	Ek	10000	5	--	--	4,5

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	
4.	Má-1	3000 6000	3%	4,5 m	---	beépíthető legkisebb telekméret művelési ágtól függően az 59.§ (10) bekezdése szerint telekszélesség legalább 20 m
5.	Má-2	6000	3%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m
6.	Má-3	6000	6%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	

Ezzel összefüggésben az alábbi előírások törlése javasolt:

59.§

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatárrendezés esetén, figyelembevéve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.

16.§

(10) Mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, közkert, közpark, vízgazdálkodási és közlekedési övezetekben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén a 2. mellékletben meghatározott, a kialakítható telek megengedett legkisebb területének értékétől el lehet térni.

2-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.

Tervezési terület: Mezőgazdasági övezetek HÉSZ előírásai.

2-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások felülvizsgálata, azok lehetséges kizárása érdekében megtörtént. A tervi módosítás oka a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása.

A Hész szöveges előírásának kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

59.§ „(8a) Az általános mezőgazdasági övezetek területén birtokközpont nem alakítható ki.”

3-as számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.

Továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.

Tervezési terület: Smaragd völgy 3/a és 3/b elnevezésű módosítási terület.

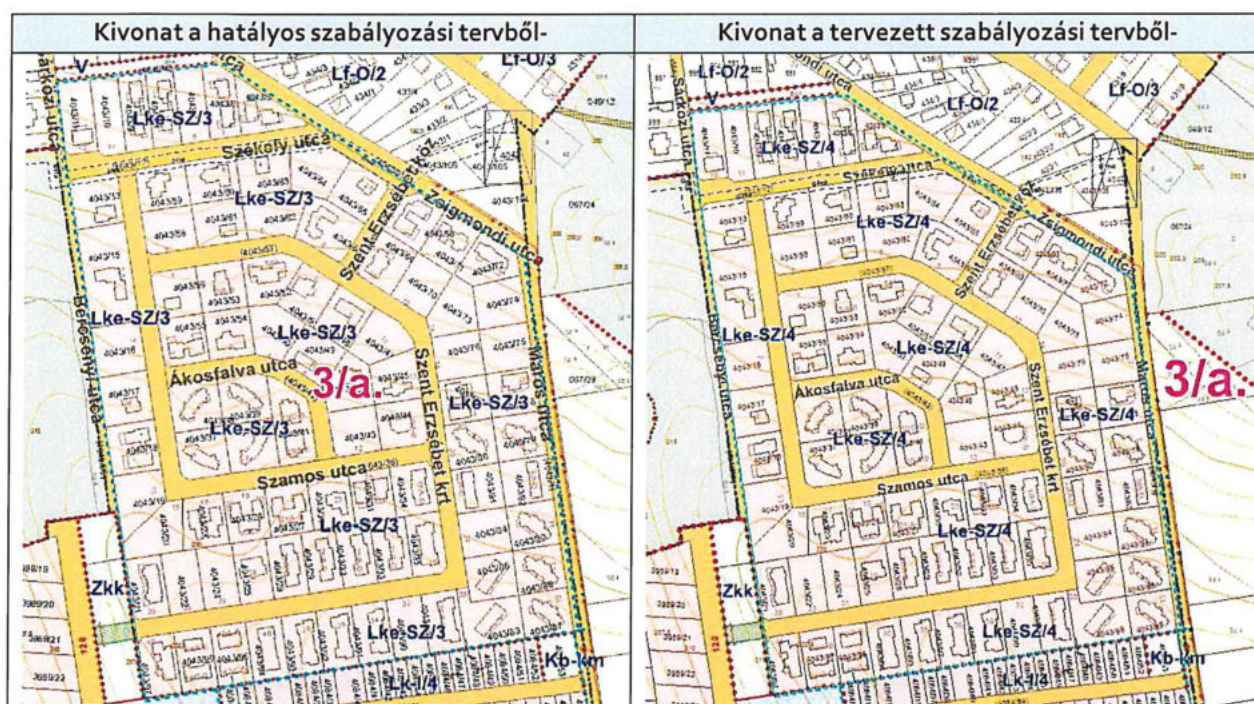
3-as számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

3/A terület:

A területen az előkertben épült fedett autóbeállók helyzetének rendezése érdekében

A Smaragd völgy alábbi lehatárolt terület részére új építési övezet bevezetése, javasolt, amely övezet kizárólag az előkeri szabályozás tekintetében tartalmaz változást. „Lke-SZ/4”

A terv indoklásában is ismertetettek szerint Pécel kialakult telekstruktúrája és beépítési jellemzője, valamint a magas ingatlanárak és terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembe véve minél praktikusabban és költséghatékonyabban oldják meg a melléképületek és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, és az elő-oldal és hátsókeri beépítésének lehetőségeit ésszerű, de szabályozott keretek között valósulhat meg.



A módosítási területre kialakított új Lke-SZ/4 jelű építési övezet területén az előkert méretét 0 méterben állapítjuk meg, mely az épített garázs épületek fennmaradását biztosítja.

Az Lke-SZ/4 jelű építési övezet paraméterei megegyeznek a területre jelenleg hatályos Lke-SZ/3 építési övezet előírásaival.

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6
8.	Lke-SZ/4	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6

Tájékoztatásul: A helyi építési szabályzatban meghatározott építési hely határvonala (élő-, oldal- és hátsókert) határozza meg az építési helyet, melyen belül lehetséges épületet elhelyezni. Az OTÉK. a melléképületet nem definiálja, de tartalmaz bizonyos melléképületeket, melyeket építési helyen kívül is el lehet helyezni (mosókonyha, nyárikonyha gépkocsi és egyéb tároló). Ezeken kívül minden az Étv. 2. § (10) alapján, jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljára alkalmas, épületnek számít.

Az előkertre vonatkozóan az OTÉK az alábbi építményeket tiltja:

(6) * Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint a helyi építési szabályzatban nem megengedett egyéb tárolóépítmény.

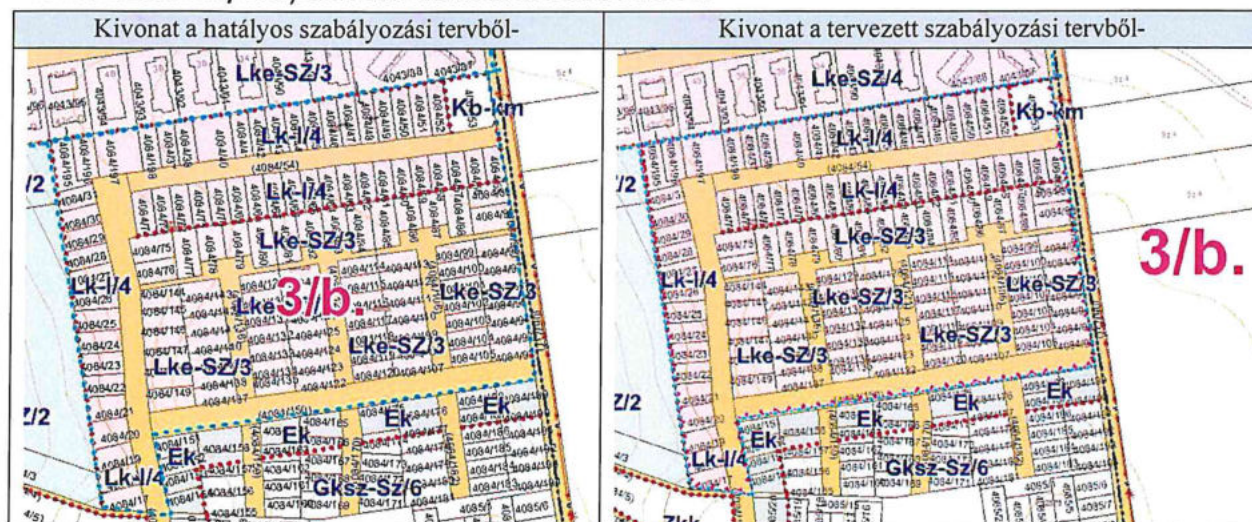
3/b terület:

A tervezett HÉSZ szabályozás a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása érdekében tervezett. A területen még kiépítetlen közműhálózat kiépítésének tulajdonosi kötelezettségvállalás érdekében történik.

Feltételhez kötött építési jog

(1) A feltételhez kötött építési joggal határolt területek esetében az önkormányzat a szabályozási terven jelölt területek vonatkozásában településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

Ezzel összefüggésben a szabályozási tervlap módosítása szükséges a területi lehatárolás vonatkozásában, melyet az alábbiakban mutat be a terv.



4-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata szükséges.

Pécel terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve oldják meg az és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért tereprendezés és támfal kialakítása tekintetében a vonatkozó hatályos szabályozási előírásokat felülvizsgálja.

A tervezett módosítás célja, hogy a 20-30%-os lejtésű építési telkek esetében is megoldható legyen a tereprendezés és támfalépítés oly, módon, hogy az szomszédos ingatlanokat ne sértse. Erre a problémára a települési szinten a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

Tervezési terület: Beépítésre szánt építési övezetek.

4-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Javasolt Hész módosítások:

„30. §

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

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

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

a) legfeljebb 2 m magas és

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

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

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

28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. § (1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű részsűk alakíthatók ki. **A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni.**

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható **felfelé és lefelé állékonyságvizsgálat készítése mellett:**

a) 5%-nál **nagyobb kisebb** átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 0,5 méter,

b) 5 % és 10 % közötti lejtés esetén **a módosítás mértéke legfeljebb 1 méter,**

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

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

(4) **A szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb**

a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén 0,5 méterrel.

b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen 1 méterrel.

c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen 1,5 méterrel.

lehet eltérni.

(5) **A telkek oldalhatárán és építési helyen kívül támfalépítmény elhelyezhető. A részsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet, ami beültetőhelyes kialakítású is lehet.**

(7) **Támfalépítmények magassága:**

a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén 1,0 méter.

b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen 2,5 méter.

c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen 4 méter.

(7) **A támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők.**

(8) **Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül is elhelyezhető.**

5-ös számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.

Tervezési terület: Teljes közigazgatási terület.

Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának.

Az alábbi 2 jogszabályhely rendelkezik az utak övezeti besorolásáról és ábrázolásáról., melynek Pécel hatályos településrendezési eszközei megfelelnek.

„9. § (8) A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során

a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,”

Az alábbi szabály az új településtervek készítésre vonatkozik, mely számítás alapja a szabályozási terv lesz. A Területi mérleg változatlanul kiszolgáló utakat és annak területi számítását a környező övezetek területébe kell beszámítani.

„TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZABÁLYZAT”

7. §

[Területrendezési tervnek való megfelelés a településtervezésben]

A területrendezési tervnek való megfelelést a helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat alátámasztó javaslatában úgy kell igazolni, hogy a megfeleltetés során a kiszolgáló utak területét a vizsgált terület méretébe bele kell számítani, a kiszolgáló út két oldalán eltérő övezetek esetében az adott lehatárolást a közterület tengelyéig számítva. A számítást hektárra kerekítve kell elvégezni.

6- os számú módosítás:

Tervezési feladat:

Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.

Tervezési terület:

6/a: 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m²-es telekrésze

6/b: 1460/10 hrsz-ú közút terület

6-os számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

6/a terület:

A 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m²-es telekrésze Gksz-3 övezeti besorolású, mely terület előkertméretének és oldalkertméretének 5 méterre történő csökkentése építési helyfeltüntetésével és a szabályozási vonal törlése a beépíthetőség növelése érdekében történik.

A terület közterületi kapcsolataként kialakult úthálózat található, mely a közlekedési és közmű ellátására megfelelő szélességgel rendelkezik.

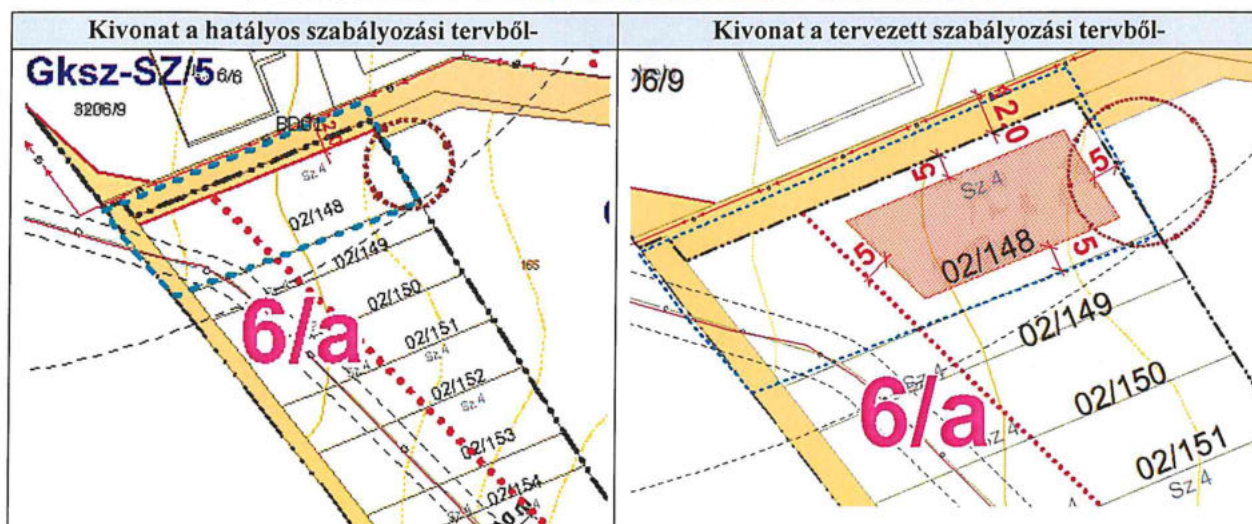
A kialakult közlekedési adottságokat megvizsgálva megállapítható, hogy a terület szabályozási vonalának megszüntetése lehetséges, mivel a tervezési terület mellett kialakult 8 méteres közterületi szélességben rendelkezésre áll a 8.2. közlekedési fejezetben leírtak szerint.

Vagyis a szabályozási vonal törlését tervezői szempontból lehetségesnek tartjuk. Így a kialakult belterületi közút szélessége 8 méter marad.

Az ingatlan előkerti határvonalára vonatkozó igény, mely az előkertméretet 10 méterről 5 méterre csökkenti, tervezői javaslat szerint elsődlegesen építési hely szabályozási terven történő meghatározásával javasoljuk, ezzel elkerülve az újabb építési övezet kialakulását.

A területet érinti a 26226 azonosítójú régészeti lelőhely, melyet az építési beruházás során figyelembe kell venni.

A hatályos szabályozási terv és az ortofotó.



A javasolt módosításhoz szükséges HÉSZ módosító szöveg nem szükséges, mivel a HÉSZ ugyan gazdasági területek esetén 10 méteres előkertet állapít meg, de SZT-n történő építési hely feltüntetése esetén a HÉSZ 31.§ (6) bekezdése lehetőséget ad ettől eltérni. Így az újabb építési övezet bevezetése elkerülhető.

Hatályos HÉSZ előírás kiemelve az előkert előírást és a felmentést.

„31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

- a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;
- b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;
- c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;
- d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;
- e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal
- ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,
- eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.”

„(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő

építési helyet határoz meg.”

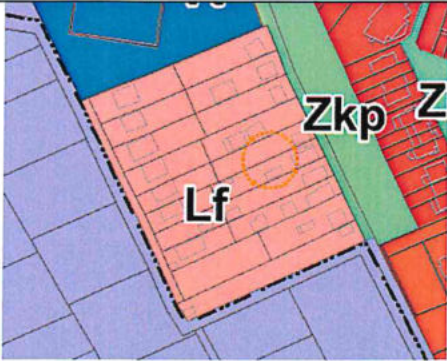
6/b terület:

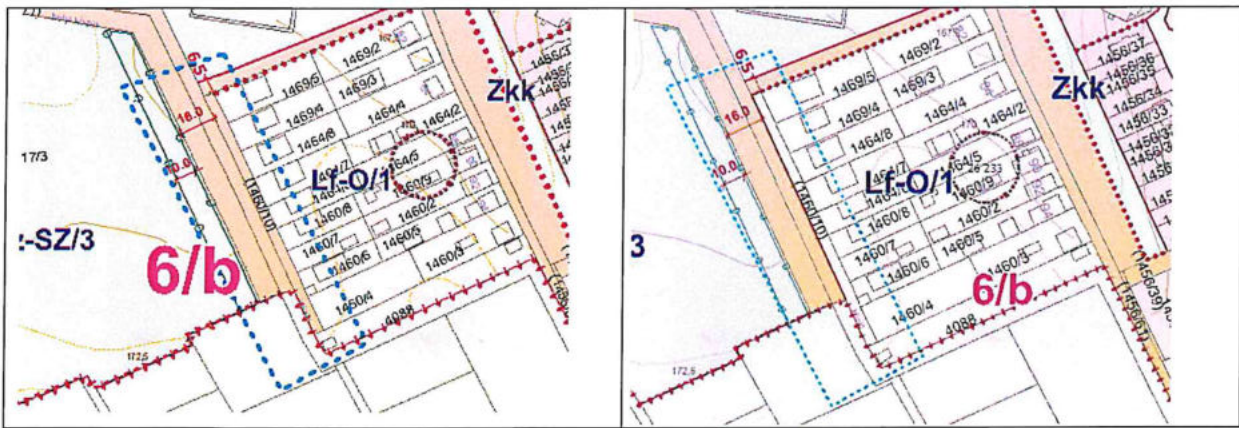
Határút déli szakasz:1460/10 hrsz között terület

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolása a cél, mivel a területet jelenleg is az ott élő lakók használják és a meglévő már kialakult 4126, és 4117/1 hrsz-ú közterület megfelelő (16 m) szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok kiszolgálására.

Javaslat: Szabályozási vonal feltüntetése a 1460/10 hrsz közút és a 4126/1 hrsz közút határára, és a 1460/10 hrsz telek Lf lakóövezetbe sorolása.

6/b számú módosítási elem nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével. A tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítást nem igényel.

2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-
	
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-	Kivonat a terület ortofotó képéről a hatályos szabályozási elemek ábrázolásával
	
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-	Kivonat a tervezett szabályozási tervből-



Telekalakítás érdekében javasolt lépések:

1. Első lépésben a TRT módosítással párhuzamosan indítani kellene egy földhivatali eljárást, amiben a 1460/10 hrsz-ú közút telket feldarabolják a majdan a lakótelkekhez csatolni kívánt darabokra és marad közút művelési ágba és közterületbe.
2. A TRT módosítás keretében a már fentiekben leírtak szerint a 1460/10 hrsz-ú telek Lf falusias lakóterületbe kerül és a szabályozási vonalat is feltünteti a terv a 1460/10 hrsz között és a 4126/1 hrsz között határára.
3. A TRT módosítási eljárást követően a már lakóterületbe sorolt pici közút telkeket tudják az "új" tulajdonosok egyesével telekösszevonással újabb földhivatali eljárásokba kezelendők egyesével. Vagyis telekhatárrendezés van 2 telek között vagy telekösszevonás a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet figyelembevételével.

7-es számú módosítás:

Tervezési feladat:

A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.
(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

Tervezési terület:

7/a: 0119/ telkek megosztottan kerülnek új/más övezetbe: **7/aa:** 0119/14, / 15 hrsz-ú telek, **7/ab:** 0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek.

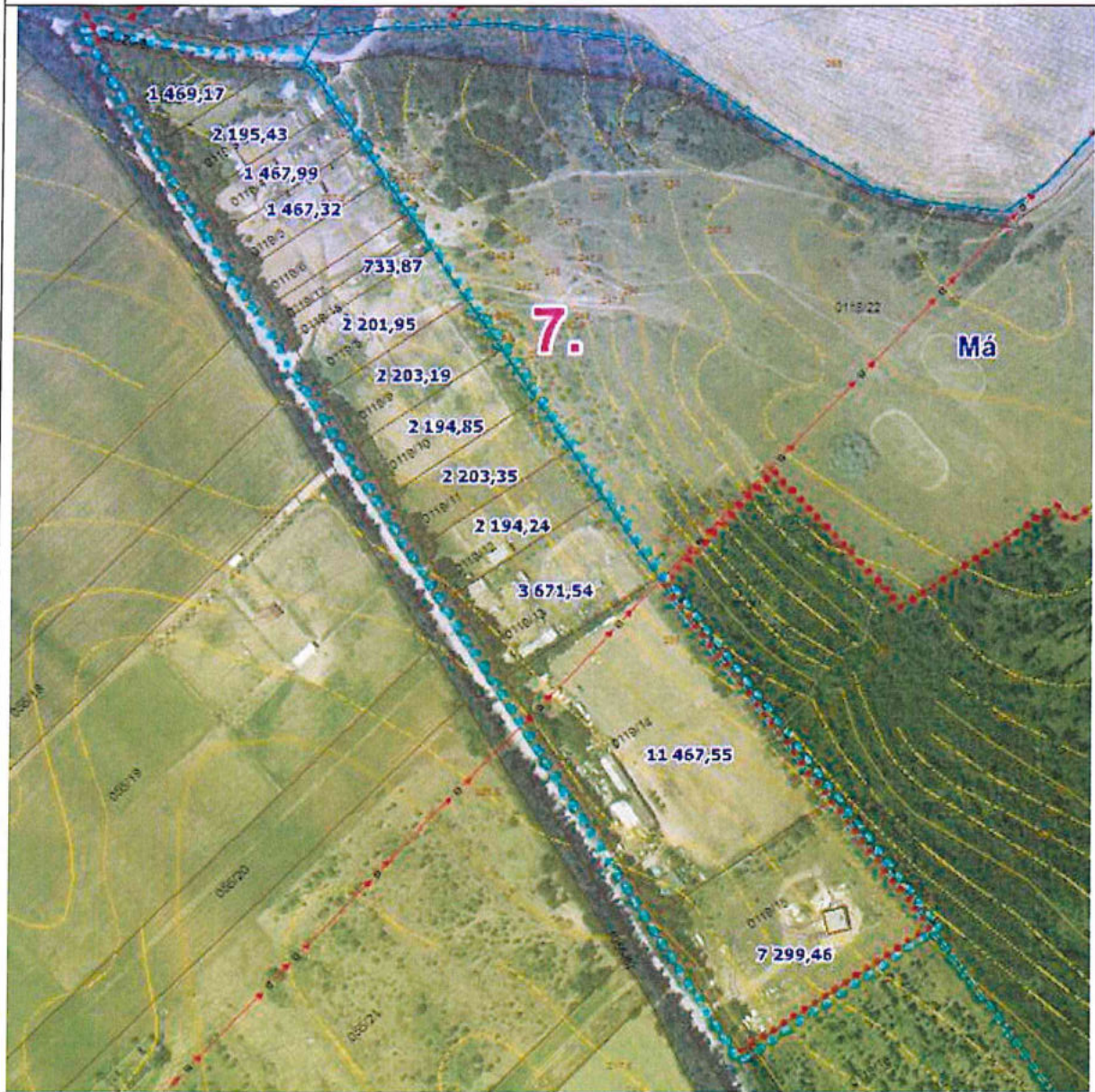
7/b: 0132/ hrsz telkek vizsgálata-tervezési terület. Módosítással érintett a Pihenő út menti telektömb, ezen belül a módosítandó 0132/81 hrsz-ú Má-2 övezeti besorolású telekterület.

7-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

7/a terület:

A tervezési terület a belterület határától mintegy 400 méterre fekvő területrészt, mely szántó 4 művelési ágba van. A terület mezőgazdálkodási besorolásához képest viszonylag kis méretű telkekkel rendelkezik, mely terület részlegesen már gazdasági épületekkel beépített.

kivonat a tervezési terület bemutatásával és kialakult telekméretek feltüntetésével.



A 0119/14, 0119/15 hrsz telek esetében a HÉSZ -ben már létező Má-4 övezet alkalmazása javasolt, mivel a 2 db hrsz terület 6000 m²-t meghaladó nagyságú. Ezzel a javaslat biztosítja a terület további beépítés intenzitásának növekedését.

„(13) Az Má-4 jelű övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület, és az épületben legfeljebb 2 lakás rendeltetési egység létesíthető. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület a jogszerűen kialakult állapot kivételével nem haladhatja meg a 300 m²-t.”

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagassá g	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					

7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	
----	------	------	----	--------------------------------------	-----	--

A területen további figyelembeveendő előírások:

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese."

A 0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek esetében az új Má-5 övezet alkalmazása javasolt, mivel a területrészt 2000 m²-nél kisebb méretű telkek alkotják. Az új övezet bevezetésével a meglévő gazdasági épületek fennmaradására lehetőséget biztosít a HÉSZ.

A kialakult telekméretekre tekintettel olyan új Má-5 mezőgazdasági övezet meghatározása javasolt, ahol a telekminimum 1400 m², azonban a lakó épület elhelyezése a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével tilos. Ezen a területrészen kizárólag gazdasági épület elhelyezését lehet megengedni.

0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek: _

A terület kialakult adottságai alapján javasolt:

- A beépíthető telek legkisebb területe (m²) 1400
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 5
- A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 5
- a kialakítható legkisebb telekszélessége 19 m

Javasolt Má-5 övezeti előírások kiegészítései:

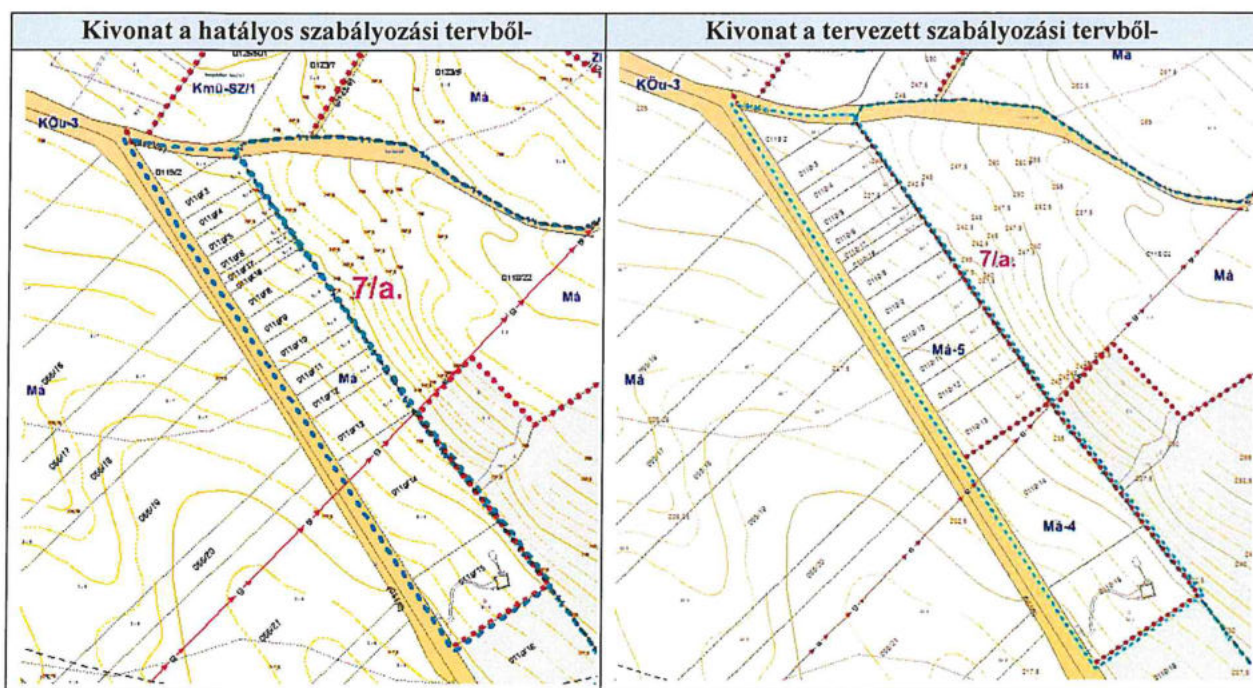
Má-5 jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	
8.	Má-5	1400	5%	6,5 m (gazdasági)		

Az 59.§ új (14) pontja:

„(1) Az Má-5 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) Az övezet telkeinek beépíthető telekrésze az út tengelyétől legalább 7,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- b) Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- c) Az előkertben áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
- d) Az övezet területén lakó és szállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”



7/b terület:

A Pihenő út menti telektömb, ezen belül a módosítandó 0132/81 hrsz-ú (3737 m²-es) Má-2 övezeti besorolású telekterület.

A terület az Má-2 terület esetén OTÉK szerinti paraméterek alapján (beép. max. 3%-ig) tanyagazdaság céljára gazdasági+lakó funkciójú épületet létesítése, annak legalább 6000 m²-es telkein biztosított lehetőséget.

A terület a Pihenő út felől megközelíthető. A tervezési terület körzetében a teljes közműellátás biztosított, a közterületi utcák nyomvonalán kiépíthetők az igényelt közmű hálózatok.

A telektömb 0132/81 hrsz-ú terület részén azonban a kialakult beépítési intenzitását és beépíthető telekminimumot tekintve túllépte a megengedett határértéket, ezért módosítást igényel. A tervezett beépíthető telekminimum az OTÉK szabályait figyelembe véve szántó művelési ág esetén maximum 3000 m²-re csökkenthető és a beépítési százalék maximum 3% marad.

Tehát az önkormányzat elképzelés szerint a beépíthető telekminimum módosítására van szükség az OTÉK szerint megengedett mértékben.

Pihenő utca 0132/81 hrsz-ú telkének rendezése (fennmaradása) érdekében

Új Má-6 övezet kialakítása javasolt:

„(14) Az Má-6 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók helyezhetők el;
- az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;
- az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,
- az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m²/m²;
- a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű.
- az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.”

Má-6 jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	
8.	Má-5	1400	5%	6,5 m (gazdasági)		
9.	Má-6	3000	3%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m



8- as számú módosítás:

A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

9-es számú módosítás:

Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.

Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

10-es számú módosítás:

Tervezési terület:

Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően.

Adottságok:

A 240 hrsz-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében átereszt kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható.

A közterületi kapcsolat biztosítása érdekében szabályozási terv módosítására van szükség.

A Tervező és az Önkormányzat a véleményezési szaszban érkezett vélemények alapján úgy dönt, hogy a 10.számú módosítás vonatkozásában kizárólag a szabályozási terv vonatkozásában módosítja a tervét. Vagyis új beépítésre szánt terület kijelölést nem kezdeményez a településszerkezeti terven. A településszerkezeti terv alapján az árok területe változatlanul V vízgazdálkodási területbe marad, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (8) szabályai szerint közút területbe nem sorolhatjuk a területet, mivel nem gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

Javasolt HÉSZ előírás kiegészítéseként a 24.§ (11) bekezdéseként a következő előírás:
 „(11) A vízfolyások árkok feletti áteresz és híd a közút részeként a közlekedési terület műtárgyának minősül.”

Az építési telken elhelyezett épület gépjárművel történő megközelíthetősége jelenleg közterületről közvetlenül átereszen keresztül biztosított az alátámasztó munkarész fótin láthatóan. Az áteresz paramétereinek meg kell felelnie a HÉSZ előírásainak.



A vázrajz méretei levéltre nem alkalmas.

Változás előm állapot						Változás utáni állapot						Szolgáltatási és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz	Áltérület			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Áltérület			Terület ha. m ²	AK		
	jel	műv. ága	Méno				jel	műv. ága	Méno				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
210		kvett közterület		0.4530	-	210		kvett közterület		0.4644	-	Vezeték jog 561 m ² -re (VMB-225/2011) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 77104/2011.12.23	
233		kvett árok		0.1161	-	233		kvett árok		0.1047	-	Vezeték jog 2 m ² -re (VMB-73/2009) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 71211/2009.12.23	
Össz.:				0.5691						0.5691			

A telektartár rendezése adatainak megfelelően történt:

Pécel, 2023.04.10

Készítő: 
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Működési tanúsító: 
Ing.-rend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: 10302

635 827 / 2023

E-1 / 2023
A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a költözési számított egy évig hatályos

Godólló, 2023. 06. 05. nap

P.h. Záradékoló: 
Ing. rend. min. száma: 1



Telekosztási vázrajz

10-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m²-es területrésze között területbe kerül a 210 hrsz-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. A településszerkezeti terven a módosuló terület rész Lf falusias lakóterületbe kerül. (TSZT+SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-	Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből-
	nem módosul
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-	Kivonat a tervezett szabályozási tervből-

11-es számú módosítás:

A településen 2022 évben bevezetett új előkertszabályozás az addig alkalmazott jellemzően 5 méteres előkerti szabályokat felülírta és jelenleg 7 méteres előkertméretet tesz kötelezővé.

A lakó építési övezeteket érintő előkerti telekméretek felülvizsgálat a településen jellemző előkertméretek figyelembevételével indokoltnak tartja a Képviselő-testület módosítani a települési adottságok és a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével.

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép és kiegészül egy f) és g) ponttal.:

31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;

b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;

„c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia; az f) pontban foglaltak figyelembevételével.

d) az előkert mélysége 5 m - mely egyben építési vonal is -, amennyiben az utcában a kialakult előkert méret nem egységes a g) pontban foglaltak figyelembevételével.”

e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal

ea) Amennyiben az adott építési övezet eltérően nem rendelkezik lakóövezetek esetében 5 méter, mely egyben kötelező építési vonal is a g) pontban foglaltak figyelembevételével.

eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.

f) Amennyiben az utcai beépítés vonala nem határozható meg egyértelműen, közterülettől mért építési vonal méretét úgy kell meghatározni, hogy a három-három szomszédos ingatlan építési vonal méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie.

g) Az előkert határa egyben -eltérési lehetőséggel szabályozott- építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerüljön.

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) A hátsóker a 14 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,

b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsóker felé,

c) a hátsókerre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2.

mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az elő-, oldal- és hátsóker méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha:

a) a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg,

b) Az az adott övezet, építési övezet eltérően rendelkezik.”

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A fekvő telek esetében az elő- és oldalkert kialakítására vonatkozó előírásokról lakó és településközpont vegyes övezetekben el lehet térni az alábbiak szerint:

a) a telek előkertjének mérete 3,0 méterre csökkenthető,

b) a telek oldalkertjének mérete oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól az építési oldalon legalább 1 méter beépítetlen telekrész maradjon, és az oldalkert mérete legalább 5 méter legyen.”

12-es számú módosítás:

Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrésznének visszasorolása a 2022 évi felülvizsgált településtervezési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe.

A terület tulajdonosai kérelmezték a már családi házakkal beépült terület övezetének visszaállítását, mivel az új Vi építési övezet nem engedi meg a lakó rendeltetés elhelyezését és ezzel a meglévő épületek felújítása, bővítése nem megoldható.

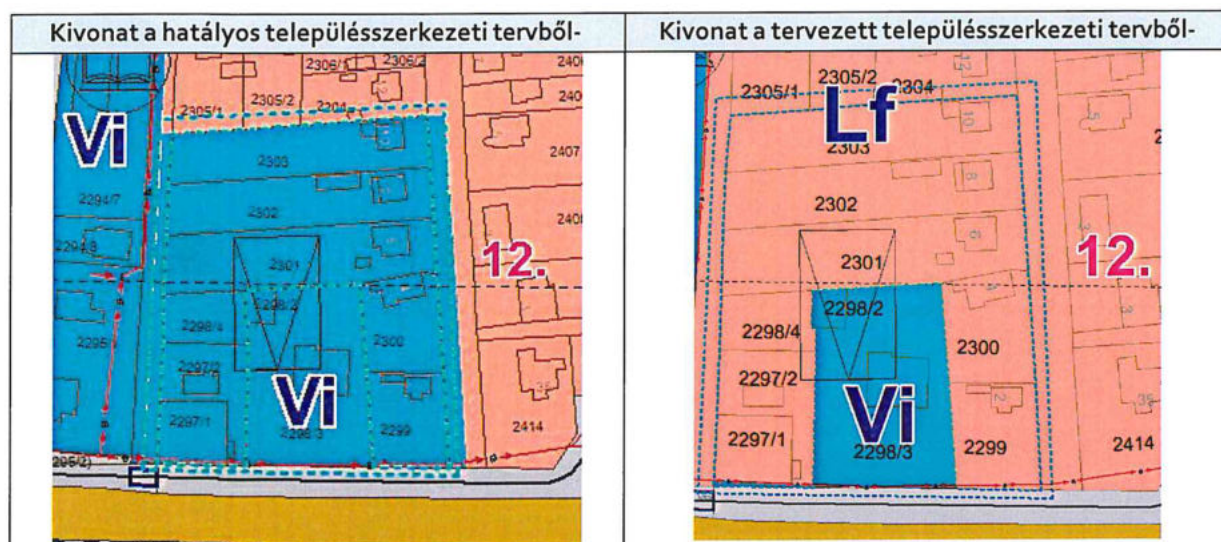
A módosítással új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A terület kialakult beépítése alapján további lakóépületek elhelyezése nem várható, azonban a hatályos övezeti előírások alapján a max. 2 lakásos lakóépület elhelyezésére van lehetőség.

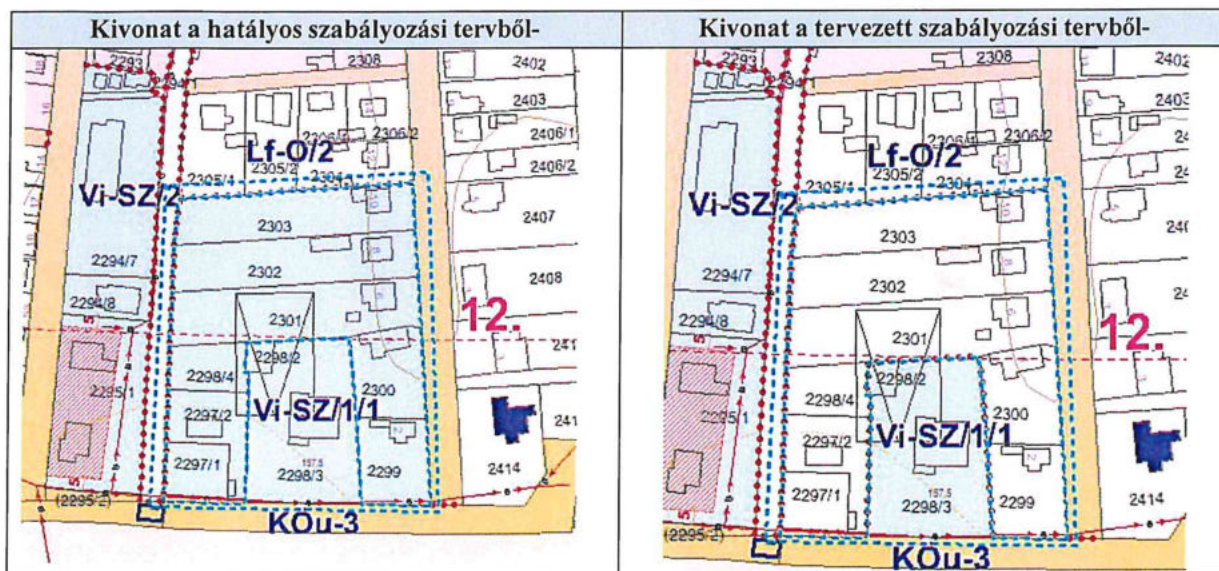
A városrész intézményi és szolgáltatási funkciókkal történő ellátásának igénye továbbra is fennáll, de ebben a telektömbben csökkentett területi kiterjedésben van lehetőség ezen funkciók bővítésére. A továbbiakban átgondolandó, a jelenlegi kijelölt intézményi területek beépítési intenzitásának növelése, ha erre van mód, illetve egyéb alternatív terület kijelölése a későbbi intézményfejlesztési igényeket figyelembe véve.

12-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslat

A módosítási területre alkalmazandó hatályos HÉSZ alapján az Lf-O/2 építési övezet, melynek építési paraméterei megegyeznek a 2022 évi felülvizsgálat előtti övezeti besorolás építési paramétereivel.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
3.	Lf-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5





13- as számú módosítás: (hibajavítás)

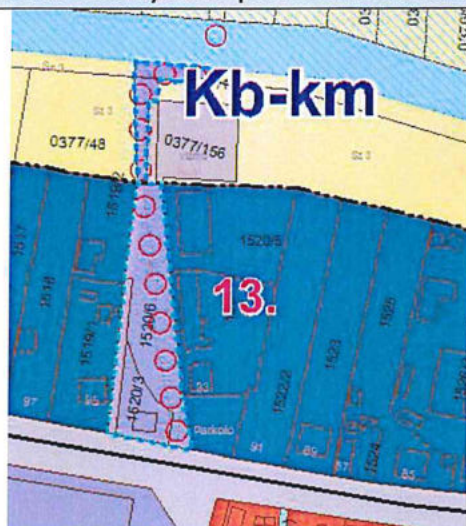
A tervi hibajavítás területe a Pesti út menti autósosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területe. Érintett ingatlanok: 1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 hrsz.

Előzmények: A 2022 évben jóváhagyott településtervi felülvizsgálat egyeztetési eljárása során a véleményezési szakaszban a Pesti út északi részét Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta a tervi felülvizsgálat tervezete, majd a záró véleményezési szakaszban visszalépett a település ettől a módosítási szándéktól és az eredeti Vt jelű építési területfelhasználásba és övezetbe hagyta a területrészt.

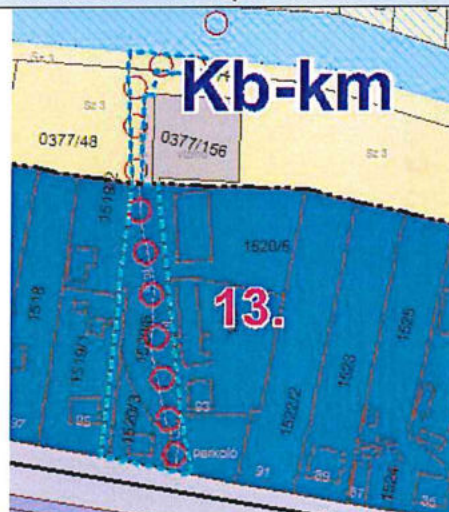
A településszerkezeti és szabályozási tervi rajzolat záró szakaszának előkészítése során a fent nevesített területeken a térinformatikai programban a területfelhasználások kódjai nem kerültek visszajavításra, kimaradtak ebből adódik a rajzi hiba. (A tervelőzmény 56-os módosítási elemét a partnerségi észrevételek figyelembevételével törlésre került a 327/2021. (XII.14.) KT. döntés alapján.)

sorszam	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
13/a	Hibajavítás-térképi ábrázolás pontosítása	1520/3	456 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt település- központ vegyes terület	nincs övezeti jele	Vt-O/3 településk özpont vegyes övezet
13/b	Hibajavítás-térképi ábrázolás pontosítása	0377/66, 0377/161	425 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	Hibajavítás-térképi ábrázolás pontosítása	1520/1, 1520/6	1587 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközp nt vegyes terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul

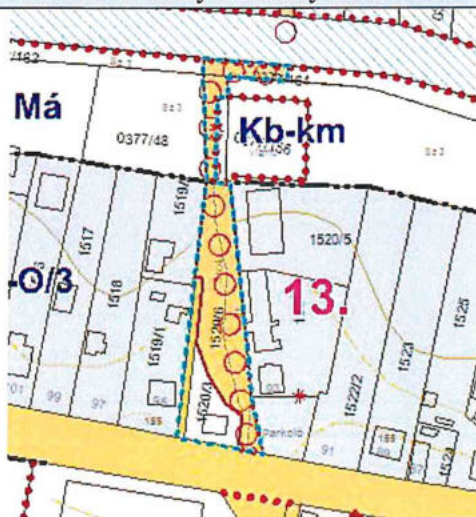
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



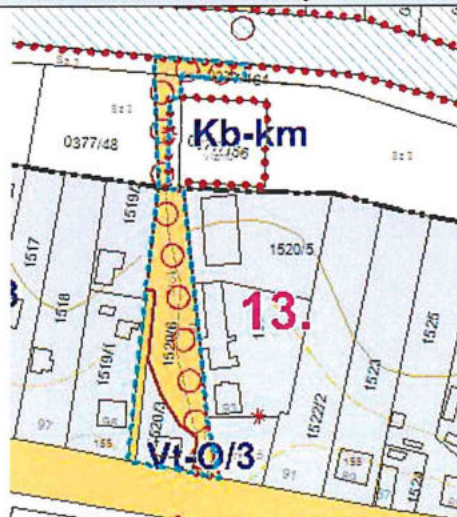
Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



Kivonat a tervezett szabályozási tervből-



..../2025.(.....) Kt. határozat 1. melléklete
Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 192/2022.(VI.30.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi. (TSZT 6. módosítása)

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

1.1.2.a) *Lakóterületek (L) fejezet kiegészül az alábbi alponnttal:*

Beépítésre szánt falusias lakóterület:

A jelen módosítással érintett 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú intézményi területbe tartozó családi házakkal beépült építési telkek, 1,0207 ha-os területének eredeti területhasználat szerint Vi intézményi területből történő (Lf) falusias lakóterületbe sorolása.

1.1.2.b) *Településközponti vegyes (Vt) és Intézményi vegyes (Vi) fejezet kiegészül az alábbi alponnttal:*

Beépítésre szánt településközponti vegyes terület:

A jelen módosítással érintett 1520/3, 1520/1, 1520/6 hrsz-ú Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) területfelhasználásba tartozó terület 2043 m²-es területrészenek Vt településközponti vegyes területfelhasználásba sorolása hibajavítás részeként.

1.1.3.d) *Mezőgazdasági területek (M) fejezet kiegészül az alábbi alponnttal:*

Beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület:

A jelen módosítással érintett 0377/66, 0377/161 hrsz-ú Gksz (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) területfelhasználásba tartozó terület 425 m²-es területrészenek Má általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása hibajavítás részeként.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

A 2. változások, beavatkozások című fejezet kiegészül az alábbi 2.5.alpottal./2025. (....) Kt. határozat alapján.

2.5. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m ²	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	----				
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	12	10207	2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4	Vi	Lf
	13/a	456	1520/3	Gksz	Vt
	13/c	1587	1520/1, 1520/6	Gksz	Vt
3.Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	13/b	425	0377/66, 0377/161	Gksz	Má
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	----				
Összesen:		12819			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

*A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE fejezet 3.1.táblázatának adatai az alábbiak szerint módosulnak.
.../2025. (....) Kt. határozat alapján.*

Csökken:

A (Gksz) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület 2468 m²-el csökken.

A (Vi) Intézményi terület 10207 m²-el csökken.

Nő:

Az (Lf) falusias lakó területfelhasználás 10207 m²-el nő.

A (Vt) településközponti vegyes területfelhasználás 2043 m²-el nő.

Az (Má) általános mezőgazdasági területfelhasználás 425 m²-el nő.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

*A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA fejezet 4.6 alponttal egészül ki.
.../2025. (....) Kt. határozat alapján.*

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a településszerkezeti tervi módosítással érintett és területfelhasználás váltással érintett (12,13 számú) területek a települési térségbe tartoznak, ezért az összhang igazolás ezekhez a területekhez szükséges.

A módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.

Megjegyezzük, hogy a további módosítási elemek (10 db) nem igényelnek területfelhasználás váltást, és kizárólag szabályozást érintő az adott övezet előírásainak módosítására irányul *(nem igényelnek területfelhasználás váltást)*, ezért az igazolás ezen módosítási elemekre nem terjed ki.

A 12-es módosítás esetén a kialakult és beépült falusias lakóterület hatályos településrendezési eszközökön történő övezeti besorolása intézményi terület, mely övezet nem engedi meg a lakóépületek építését, bővítését. A tervezett módosítással az eredeti állapotnak megfelelő övezeti visszasorolás tervezett. Nem új beépítésre szánt terület a 12-es számú tervmódosítás.

A 13-as sorszámú hibajavítás keretében a Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület visszakerül a 2022 évi felülvizsgálat keretében a záró véleményezési szakasz alapján Vt-településközponti vegyes területfelhasználásba és övezetbe. Nem új beépítésre szánt terület a 13-es számú hibajavítás.

Továbbiakban igazoljuk, hogy a 6/b számú módosítási elem nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Az MATrT 40. § (alapján):

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

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

A tervezés során a települési térségben (12 számú módosítás keretében) falusias lakóterület, a 13 az hibajavítás keretében Vt településközpont vegyes terület és Má mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, mely területfelhasználási kijelölések megfelelnek a fent idézett előírásnak. A tervezet módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának.

A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított. A tervezett módosítások a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelelnek, azzal összhangban vannak.

Új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv!

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

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

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) * a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A tervmódosítás keretében új beépítésre szánt terület nem jelöl ki a terv – az MATrT. 38.§ (1) a), b), c) előírásainak megfelel, azzal összhangban van. Az infrastruktúra hálózat rendelkezésre áll.

IGAZOLÁS –ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált területek
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett 12-es módosítás
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területe az MATrT és BATrT szerint az Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett.

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12-es számú módosítási területet.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az MATrT szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület térségi övezete érinti.

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága nem érinti a módosítási területet. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítás megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A tervhonvédelmi szempontból megfelel.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen övezeti előírás módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek.

AZ OTÉK 253/1997.(XII.20.) KORM. RENDELET 10/A §-NAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A terv módosítása során lakóépület elhelyezését is biztosító falusias lakóterület kialakult állapot szerinti kijelölése/visszaállítása történik. A magasabbrendű jogszabályok (MATrT, OTÉK, Trk.) kizárólag a lakóterületek kijelölése esetén jelent kiterjesztett igazolási követelményt a rendezési tervek módosítása során. Mivel az 6/b, és 12-es módosítási területen jellemzően kialakult lakó funkciók meglétére lehet számítani, ezért néhány (közlekedés, közmű) infrastruktúra elem igazolását szükségesnek tartjuk.

Megjegyezzük, hogy a kijelölt lakóterületi módosítási elemek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek a 6/b-es módosítás esetén a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja való hivatkozással, a 12-es módosítás esetén pedig a kialakult lakóterületi beépítés és a 2022 évi TRT felülvizsgálatot megelőző hatályos Lf-2 övezeti besorolás állapotra való tekintettel. (beépítésre szánt területen belüli övezetváltás történik)

Igazolt infrastrukturális elemek: (megállapítások)

1. A 12-es, 6/b és 13-as módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított.
2. A lakóterület helyi közúthálózata és a területek kiszolgálhatósága biztosított.
3. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra fejlesztést nem igényel a tervezett változás, mivel részben már kialakult állapotot, beépült területeket kezel a módosítás (6/b számú, 12 számú módosítás).
4. A forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálatra nem volt szükség a minimális forgalmi többletterhelés okán.

PÉCEL VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
JÓVÁHAGYOTT TERLEJ

