



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK és HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELMEVEL




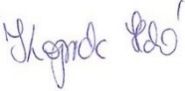
a

Topolyos városrészen tervezett köznevelési célú intézmény létesítése
céljából

-partnerségi egyeztetésre-

2025. február hó

ALÁÍRÓLAP

Településtervezés:	Sin Emília E.V. vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	
Táj-, és kerttervezés:	Koprdá Ildikó okl. táj- és kertépítésmérnök TK 01-5171, K/1 01-5171, TR-01-5171	
Építész tervek: OPUS-Invest Kft.		

Tartalom

BEVEZETÉS.....	4
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	5
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	11
1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása.....	11
2. Területrendezési tervek vizsgálata.....	12
1.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	12
1.2 A Pest Megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	17
1.3 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	18
3. Településrendezési tervek vizsgálata.....	20
4. Az épített környezet-, és telek vizsgálata.....	23
5. Az építészeti örökség vizsgálata.....	24
6. A táji és természeti adottságok és örökség.....	24
7. Védelmi és védelemre tervezett elemek érintettsége.....	24
8. Közlekedés.....	24
9. Közművesítés.....	25
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	26
1. Tervezési program:.....	26
2. Területhasználati javaslat.....	27
3. Településszerkezeti terv módosításának tervjavaslata.....	28
4. Helyi Építési Szabályzat módosításának tervjavaslata.....	30
IV. TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	32
V. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELME NEK MEGALAPOZÁSA.....	35
VI. MELLÉKLET.....	38
Szent Erzsébet Katolikus Iskola és Óvoda – 2119 Pécel, Párhuzamos út 1/b. korábbi fallabda elnevezésű épület óvodai funkcióváltásához előzetes koncepció műszaki összefoglaló.....	38

BEVEZETÉS

Az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága Pécel Város Településszerkezeti Terve (TSZT) és Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) módosítására Telepítési tanulmánytervet készítettett a 4079 helyrajzi számú ingatlanon álló épület rendeltetésének módosításával tervezett köznevelési intézmény megvalósításának megalapozása céljából.

A HÉSZ a telket Lk-SZ/9 jelű, kisvárosias építési övezetbe sorolja, melyben nevelési célú rendeltetés kialakítása nem megengedett. Az meglévő épület átalakításával tervezett óvoda kialakíthatóságához az építési telek megnövelése is szükséges, a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendeletben meghatározott szabványoknak való megfeleltethetőség okán. A bővítés a szomszédos 0370/196, 0370/259, 0370/263 helyrajzi számú ingatlanok bevonásával történik, melyek a hatályos rendezési tervekben Zkk jelű közkert és közlekedési terület övezetébe soroltak, ezért azok övezeti besorolásának módosítása is szükséges a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése történik, melyből következő egyik jogszabályi feltétel a kijelölés 1,25 szorosának megfelelő térmértékű közpark kijelölési kötelezettség, melynek biztosítása a 0370/293 és 0370/26 hrsz telken tervezett.

A módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózatnak nem részei, természetvédelmi oltalom alatt nem állnak. A változással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek, az építési telek egyéb épített örökségvédelmi értékkel nem bírnak.

A módosítással

- új beépítésre szánt terület kijelölése történik vasút 100 méteres védőterületén belüli, az OTÉK 38.§(8) bekezdése alóli felmentés kérelmével egyidejűleg az OTÉK 111.§(2) bekezdésében adott felhatalmazással élve,
- nem történik vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- zöld terület megszüntetése és kijelölése egyaránt történik.

A fenti változtatási szándékok támogatásáról és a fejlesztési területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 43/2024.(II. 15.) sz. KT határozatában döntött.

A tervezett TSZT, HÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban készül.

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján történt.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2025 (...) Kt. sz. határozat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, az alábbi döntést hozza:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel településszerkezeti tervének módosítását:
 - a) jelen határozat 1. mellékletét képező Szerkezeti tervlapot módosító tervlapját a módosítás területi hatályára vonatkozóan (TSZT-M),
 - b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításával
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik,
 - b) a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik,
 - c) a települési térség területi mértéke nem változik.
3. Pécel Város a települési térségén belül kijelölt 0,0840 ha új beépítésre szánt terület kijelölésének felhasználásával a továbbiakban Pécel 12,78 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik.
4. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell készíteni.

Jelen határozat a közlést követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv jelen módosításokkal történő egységes szerkezetbe foglalásáról.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

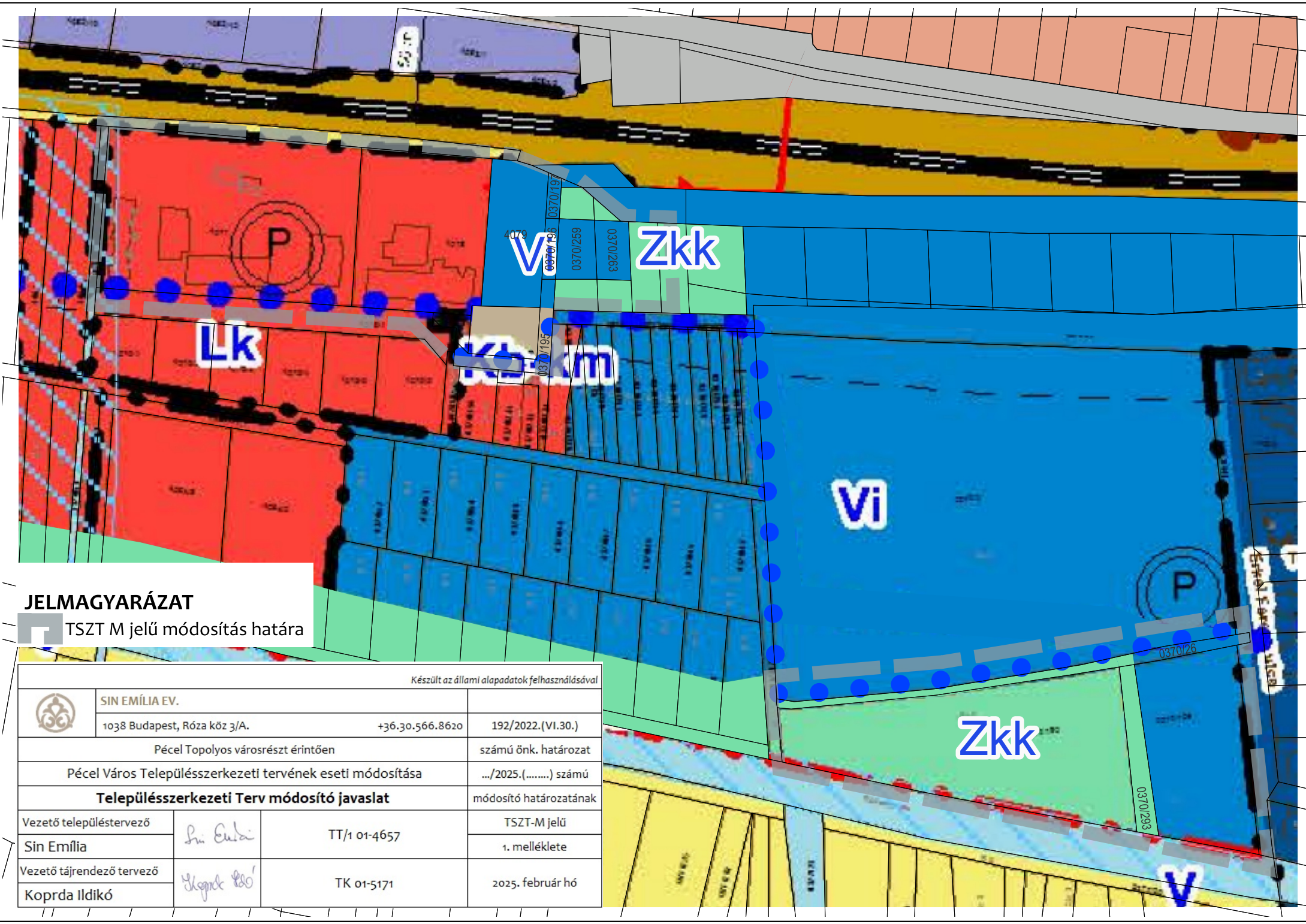
Határidő: azonnal

k.m.f.


P.H.


Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző



JELMAGYARÁZAT

 TSZT M jelű módosítás határa

<small>Készült az állami alapadatok felhasználásával</small>			
		SIN EMÍLIA EV.	
1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620	192/2022.(VI.30.)
Pécel Topolyos városrész érintően			számú önk. határozat
Pécel Város Településszerkezeti tervének eseti módosítása			.../2025.(.....) számú
Településszerkezeti Terv módosító javaslat			módosító határozatának
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	TSZT-M jelű
Sin Emília			1. melléklete
Vezető tájrendező tervező	<i>Koprda Ildikó</i>	TK 01-5171	2025. február hó
Koprda Ildikó			

.../2025 (...) Kt. sz. határozat 2. melléklete

1.1.2.b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt,Vi) című fejezetben a fejlesztésre kijelölt területek listája az alábbiakkal egészül ki:

Vegyes célú módosítások:

- ...terület: Topolyos városrészen Zkk területfelhasználásból 0,0840 ha kerül Vi területfelhasználási kategóriába,
- ...terület: Topolyos városrészen Lk területfelhasználásból 0,1977 ha kerül Vi területfelhasználási kategóriába.

A „22. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói” című táblázat kiegészül az alábbi változással járó módosításokkal:

1.beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	0370/259 0370/263	0,0840 ha	Zkk közkert	Vi Intézmény terület
2.beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	4079 0370/196 0370/197 0370/195 egy része	0,1977 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Vi Intézmény terület
3.beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	0370/293 0370/26 egy része	0,1117 ha	Vi Intézmény terület	Zkk közkert

A” 3.1. A település közigazgatási területének területi mérlege” című fejezet táblázatának adott sorai helyébe az alábbiak lépnek:

	hatályos	tervezett
Intézményterület (Vi)	25,38	+0,28 azaz 25,66
Kisvárosias lakó (Lk)	38,73	-0,1977 azaz 38,53
Közkert (Zkk)	16,79	+0,0277, azaz 16,81

A „4.2. A felülvizsgálatot követő módosítások területrendezési tervvel való összhang igazolása „című fejezet helyébe az alábbi fejezet lép:

Települési térségek való megfeleléség

BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek	1016,15 ha
A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti térség területének 2%-át.	20,32 ha
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatakor települési térségen kívül jelölt (23. sorszámú) új beépítésre szánt terület	0,1683 ha

A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatakor települési térségen belül jelölt (2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44. sorszámú) új beépítésre szánt terület	1,2631 ha
2019. március 15 és 2022. február között külön "tárgyalásos" eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján	0,647 ha
138/2023.(V.31.) Kt. határozat alapján kijelölt új beépítésre szánt terület	5,37 ha
.../2025.(.....) Kt. határozat települési térségen belül jelölt új beépítésre szánt terület	0,084 ha
felhasznált területi kontingens összesen:	7,5324 ha
még felhasználható területi kontingens:	12,78 ha

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya.

RENDELET TERVEZET

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) számú
önkormányzati rendelete Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2022. (VI. 30.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2021.(II.25.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének B4 jelű szelvénye a jelen rendelet 1. számú mellékletének SZT-M1 jelű módosító szabályozási tervlap tartalma szerint módosul.

2. §

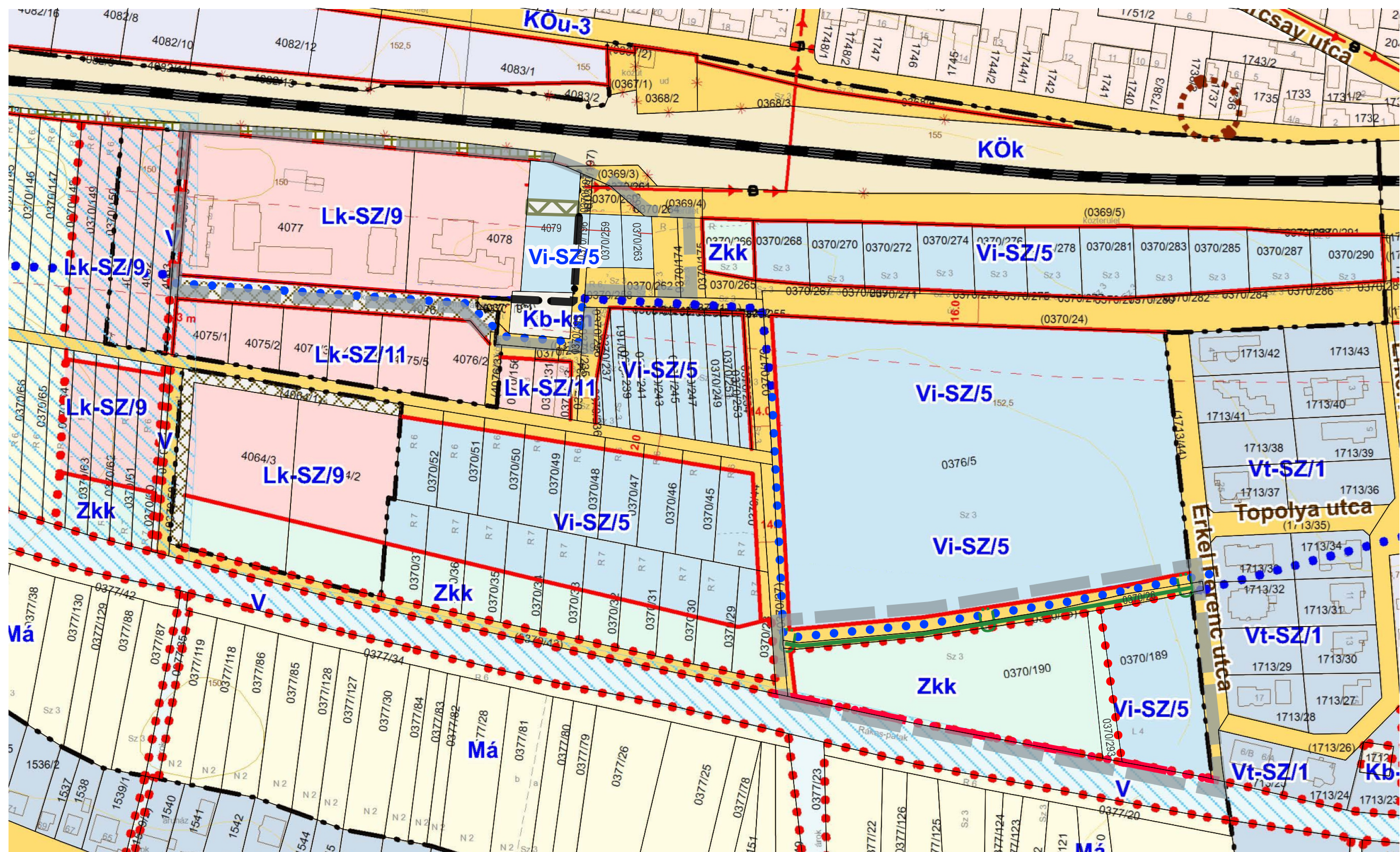
Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Horváth József
polgármester

Oláh János
jegyző

Ellenjegyezte:

.....









Készült az állami alapadatok felhasználásával

	SIN EMÍLIA EV.		
	1038 Budapest, Róza köz 3/A.		+36.30.566.8620
Pécel Topolyos városrészt érintően			12/2022.(IV.30.)
Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása			számú önk. rendelet
Szabályozási Tervlap módosító javaslat			.../2025.(.....) számú
módosító rendeletének			
Vezető településtervező	<i>Sin Emília</i>	TT/1 01-4657	SZT-M jelű
Sin Emília			1. melléklete
Vezető tájrendező tervező	<i>Koprda Ildikó</i>	TK 01-5171	M=1:2000
Koprda Ildikó			2025. február hó

JELMAGYARÁZAT
 SZT M jelű módosítás határa

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 céljára fenntartott terület)
	Kötelező megszüntető jel
	távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület
	általános építményelhelyezési sáv
	egyedi építmény
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerékpárút
	kötőpályás tömegközlekedés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-lege földvár és láp területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájképvédelmi körzet határa (fokozottan védett terület)

	Tájképvédelmi terület határa
	Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájértékek jele
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Olajvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védősáv, védőterület
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
	Beültetési kötelezettségű terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő belterülethatár
	Megtartandó facsoport
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánutak
	saját használatú utak
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület

Vt	Településközpont vegyes terület
Vi	Intézményterület
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Hétfélig házas üdülőterület
Keü	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Ktt	Tájképi jelentőségű tanyás terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület
Zkk	Közkert területe
Zkp	Közpark területe
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közjóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-szt	Hulladékkezelő, -lerakó, szennyvíztisztító területe
Kb-T	Temető területe
Kbtt	Beépítésre nem szánt tájképi 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

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

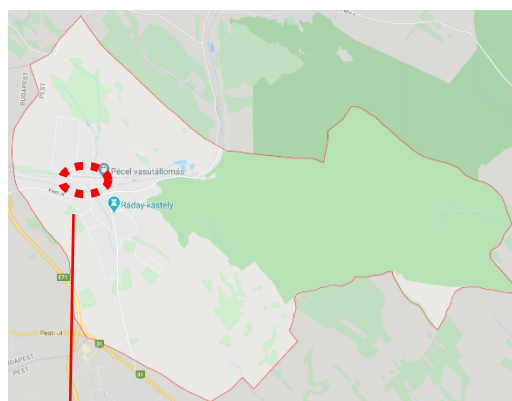
1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

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

A tervezési terület a város észak-nyugati részén, Pécel vasútállomástól 500 méterre nyugatra, Topolyos városrészen, Pécel belterületén a vasúti nyomvonalról délre található.

A vizsgálattal érintett területet a vasútállomás felől a Rét utcán keresztül, míg az északi városrészek felől a Rákóczi út vasúti kereszteződésén keresztül lehet megközelíteni. A tervezési terület egy része beépült, lakóterület, más része városközponti területnek tervezett, még beépítetlen, üres telkekből áll.

A területet észak felől a Budapest- Hatvan vasútvonal, délről a Rákos-patak határolja.



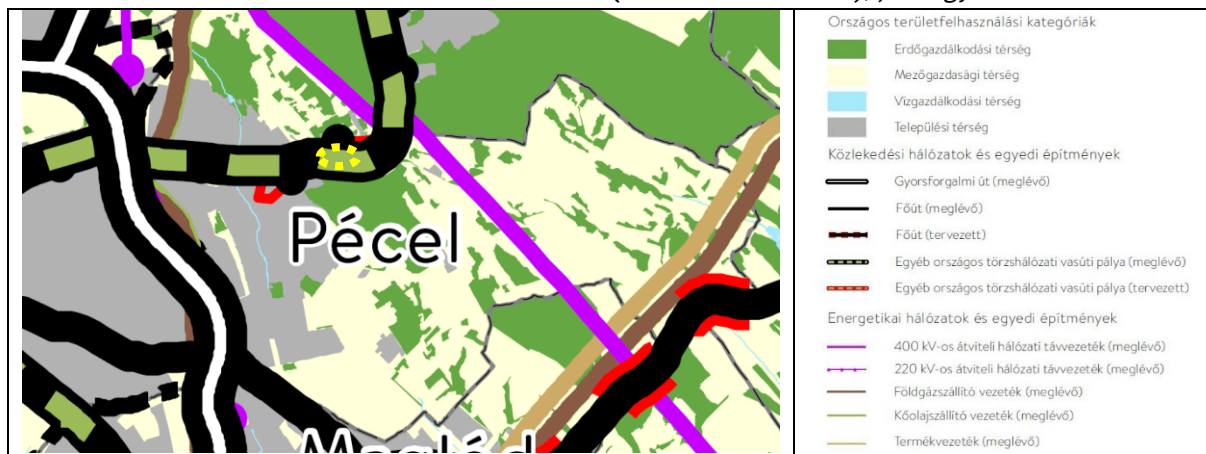
forrás: Google-Earth kivágat

2. Területrendezési tervek vizsgálata

1.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

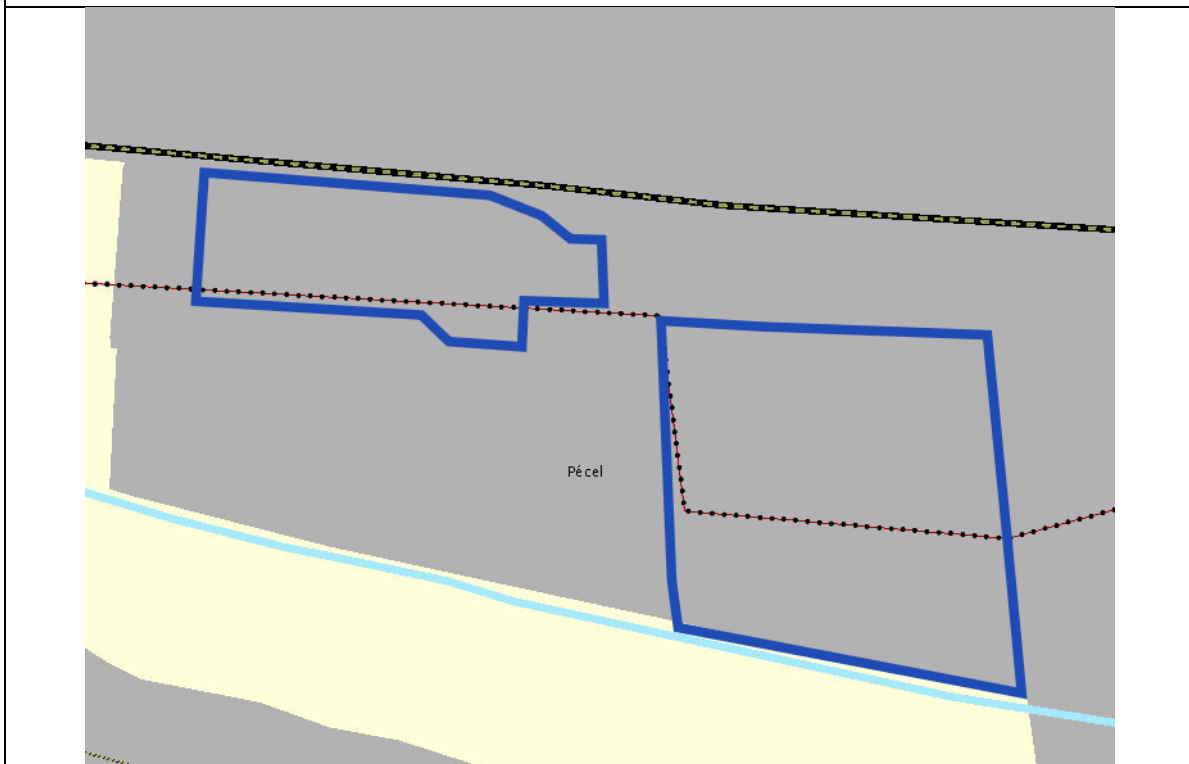
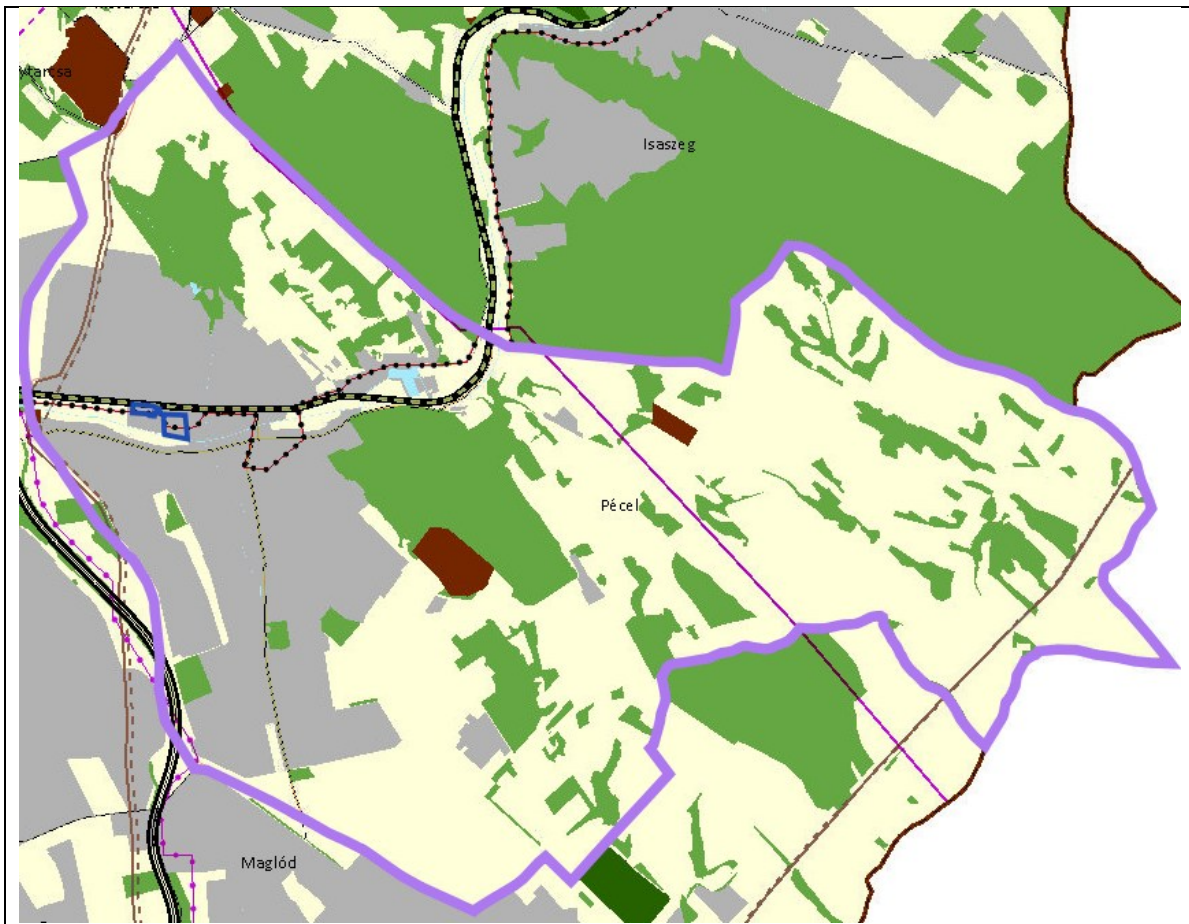
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási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


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



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

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



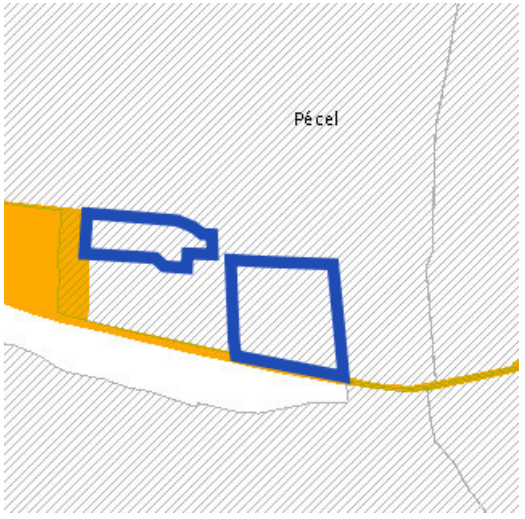
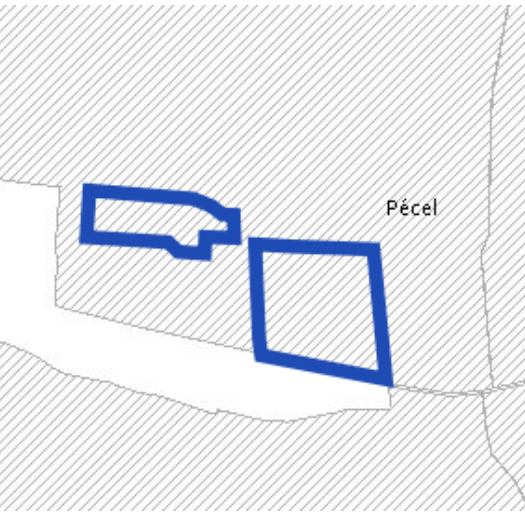
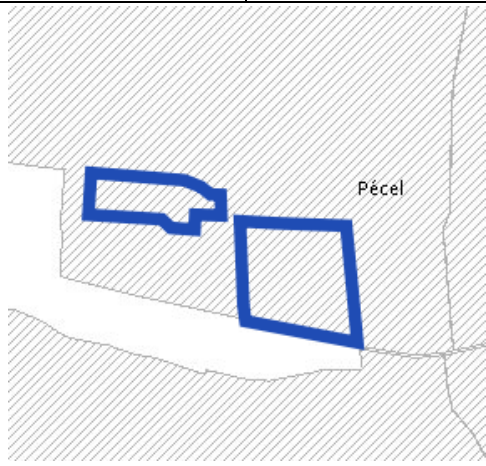
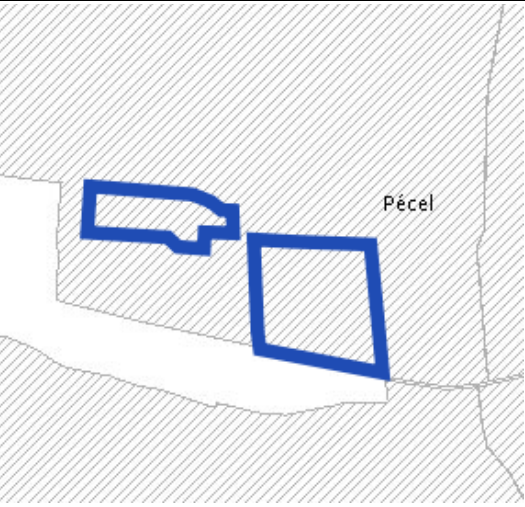
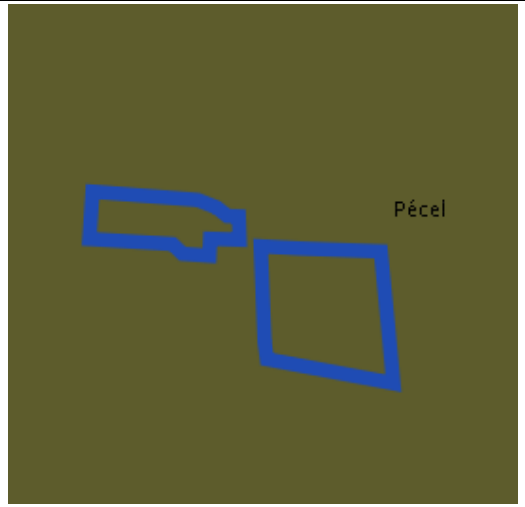
 Tervezési terület határa

Országos területfelhasználási kategóriák

 Mezőgazdasági térség

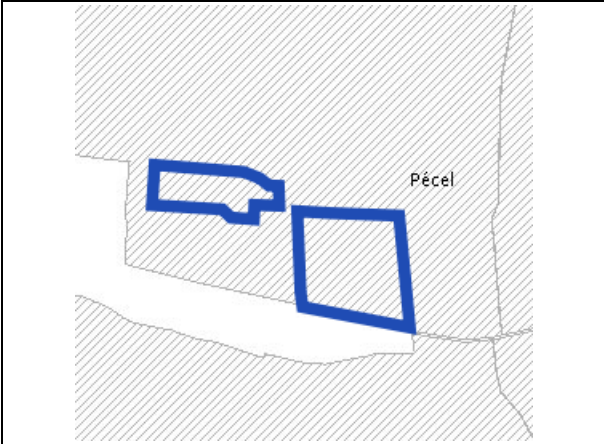
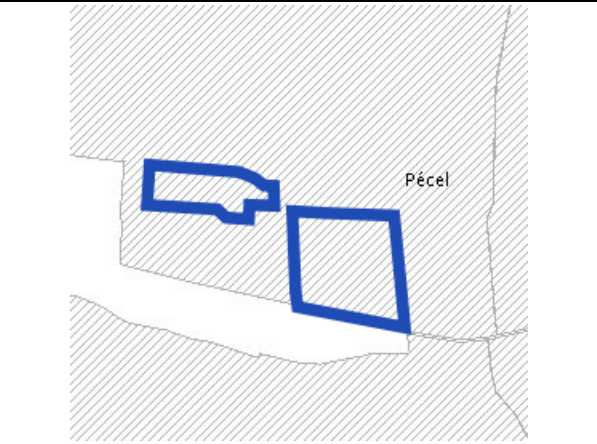
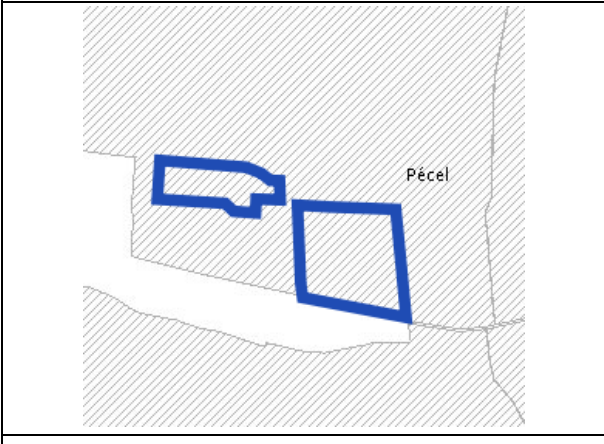
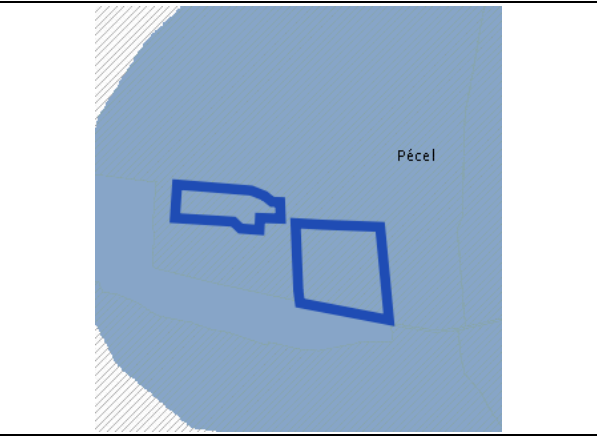
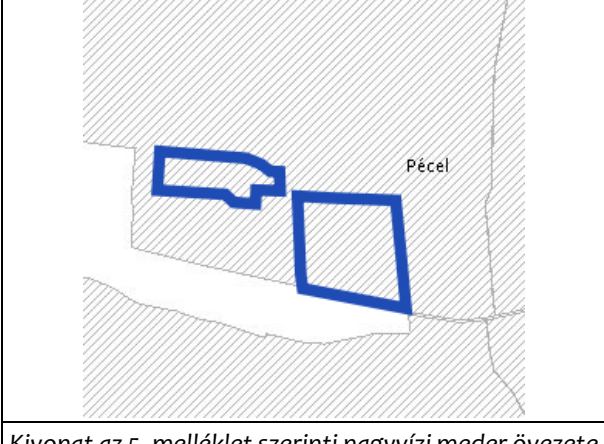
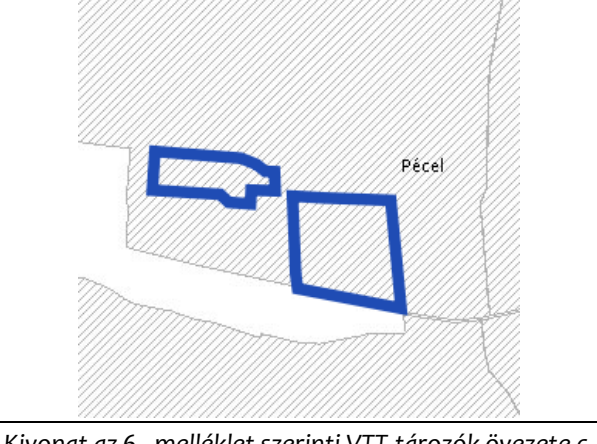
 Települési térség

A tervezési területek érintettsége az országos övezetekkel:

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

A tervezési területet a 3/1. melléklet: „OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete” érinti.

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

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

A tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- 1/4. melléklet: „Vízminőség-védelmi terület övezete”.

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

Az OTrT országos övezetei közül az 1. és 2. tervezési területet a fent jelzett Honvédelmi és katonai célú terület és a Vízügyi terület országos térségi övezeteivel érintett.

A tervezési területek esetében a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről az alábbiakat tartalmazza.

III. FEJEZET

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK SZERKEZETI TERVEI

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. §* (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

...

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A tervezési területek esetében a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról az alábbiakat tartalmazza.

„II. FEJEZET

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV RÉSZÉT KÉPEZŐ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

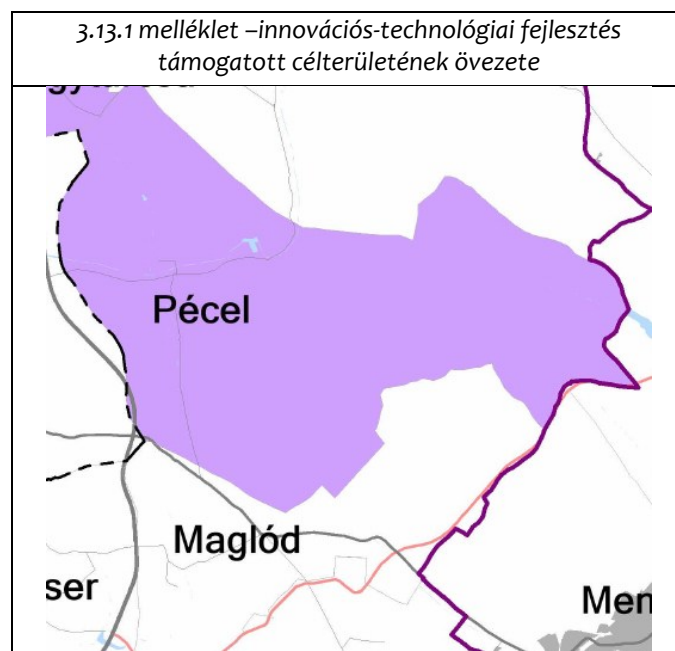
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

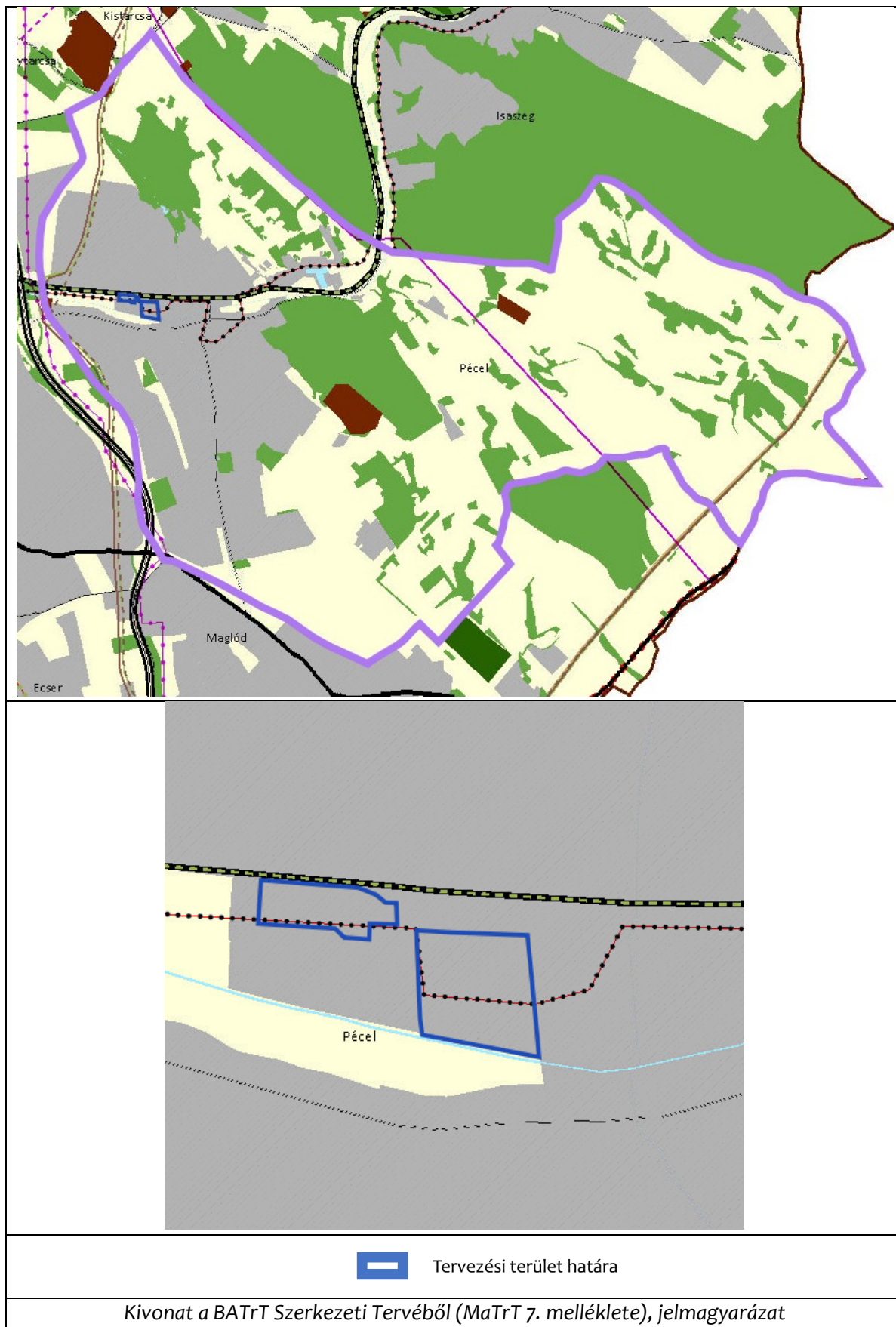
1.2 A Pest Megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Pécel Város területét a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve alapján Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezeti közül a 3.13.1. melléklet: „innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete” érinti.

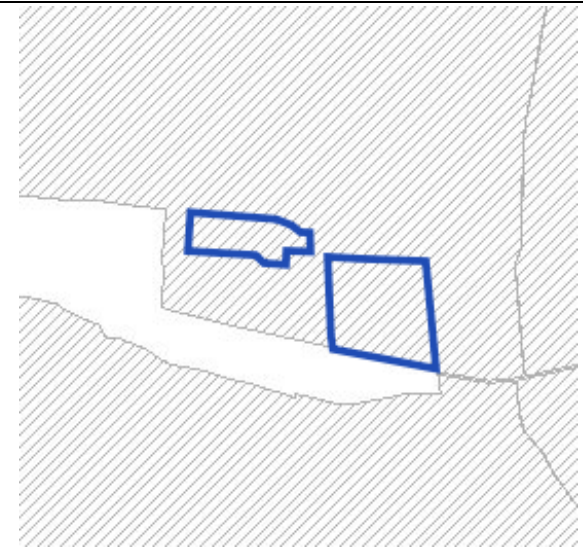
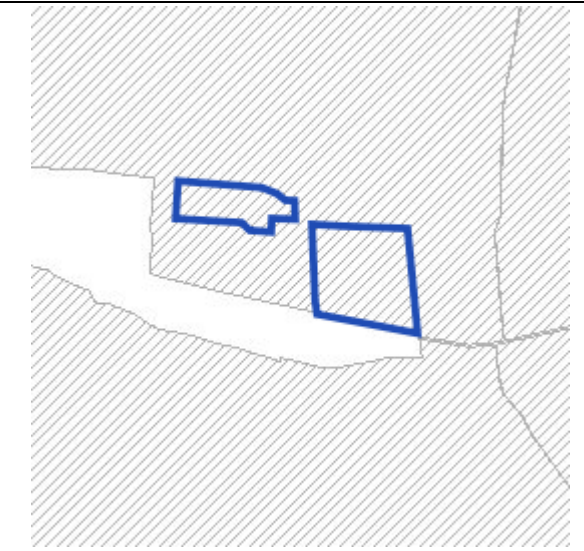
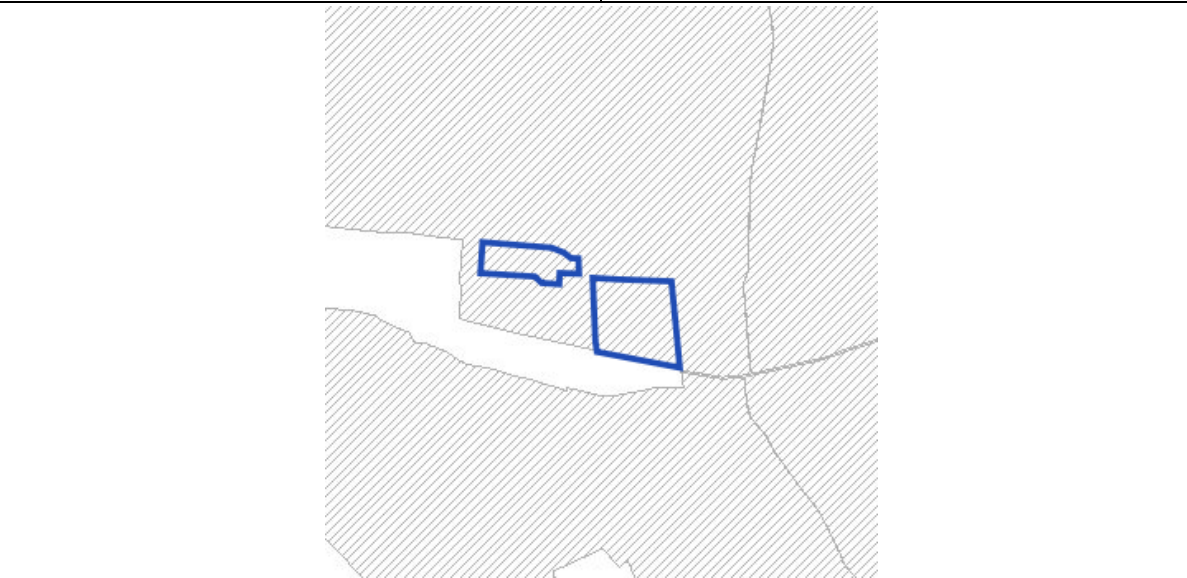


1.3 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A tervezési terület BATrT térségi területfelhasználási kategóriái közül települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt.



A tervezési területek érintettsége a kiemelt térségi övezetekkel:

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

A település területét a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) mellékletei nem érintik.

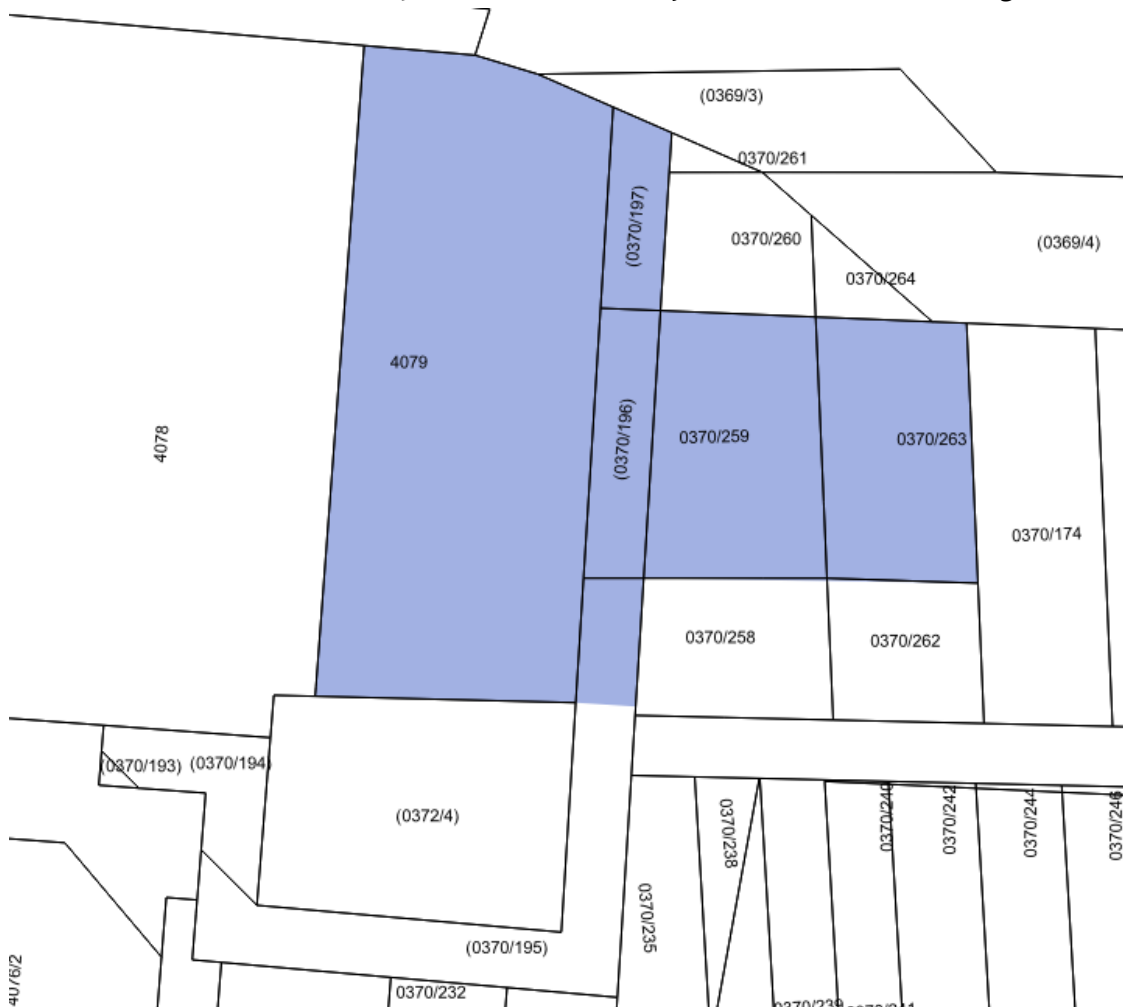
Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Tervezési területek érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM
Földtani veszélyforrás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

A vizsgált tervezési területek egyike sem érintett a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel.

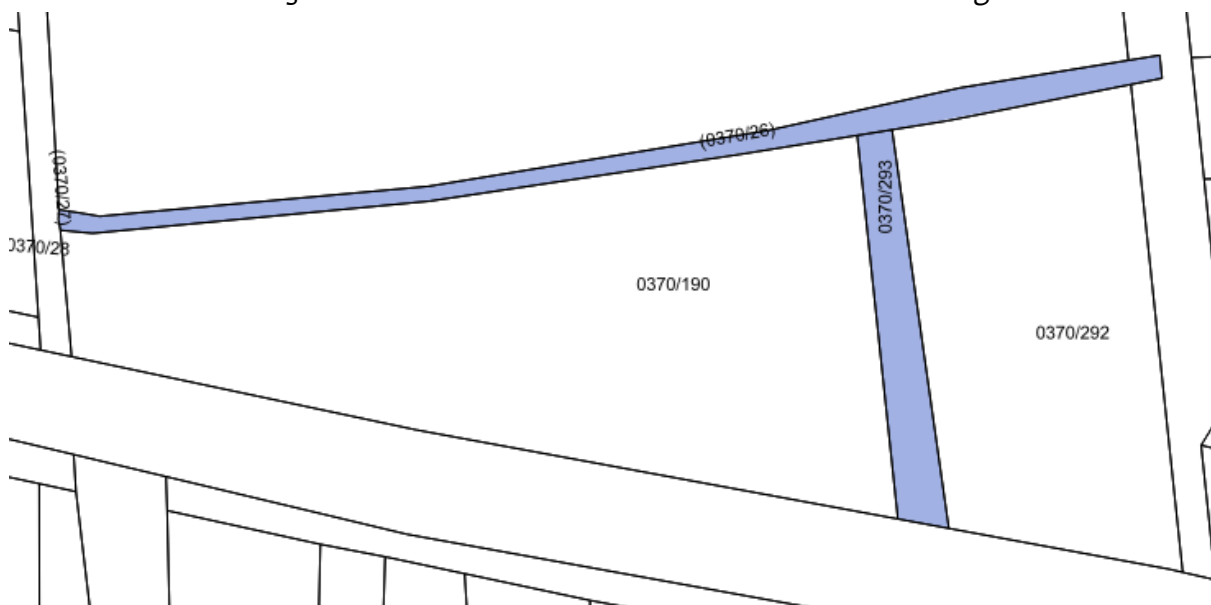
3. Településrendezési tervek vizsgálata

A tervezett óvoda megvalósításának építészeti megalapozásához az alábbi ábrákon színezett ingatlanokon szükséges a TSZT és/vagy a HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása.

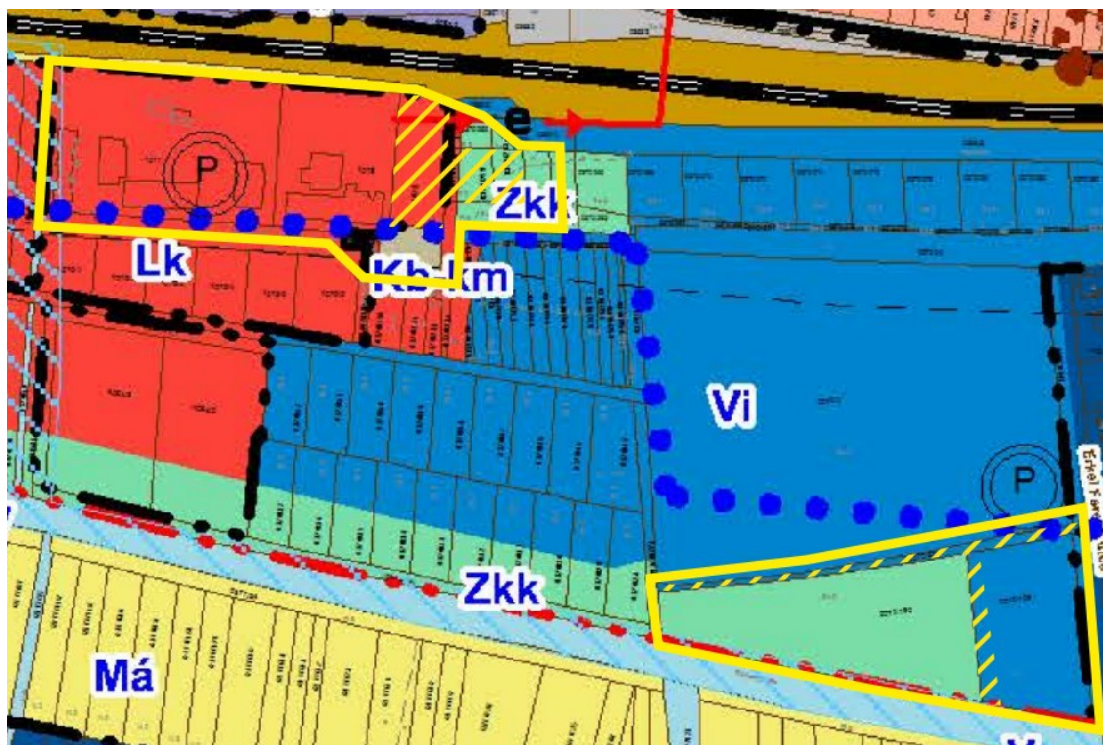
a tervezett óvoda 4079 hrsz telke és a környezetében rendezendő ingatlanok



a MATrT 12.§ és a BIA szintentartás okán módosítással érintett ingatlanok



Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 192/2022.(VI.30) sz. KT határozatával elfogadott Településszerkezeti terve a változtatással érintett telkeket Lk, Zkk és Vt területfelhasználási kategóriákban jelöli.



hatályos Településszerkezeti tervlap kivágat

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022.(XII.26.) sz. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata a

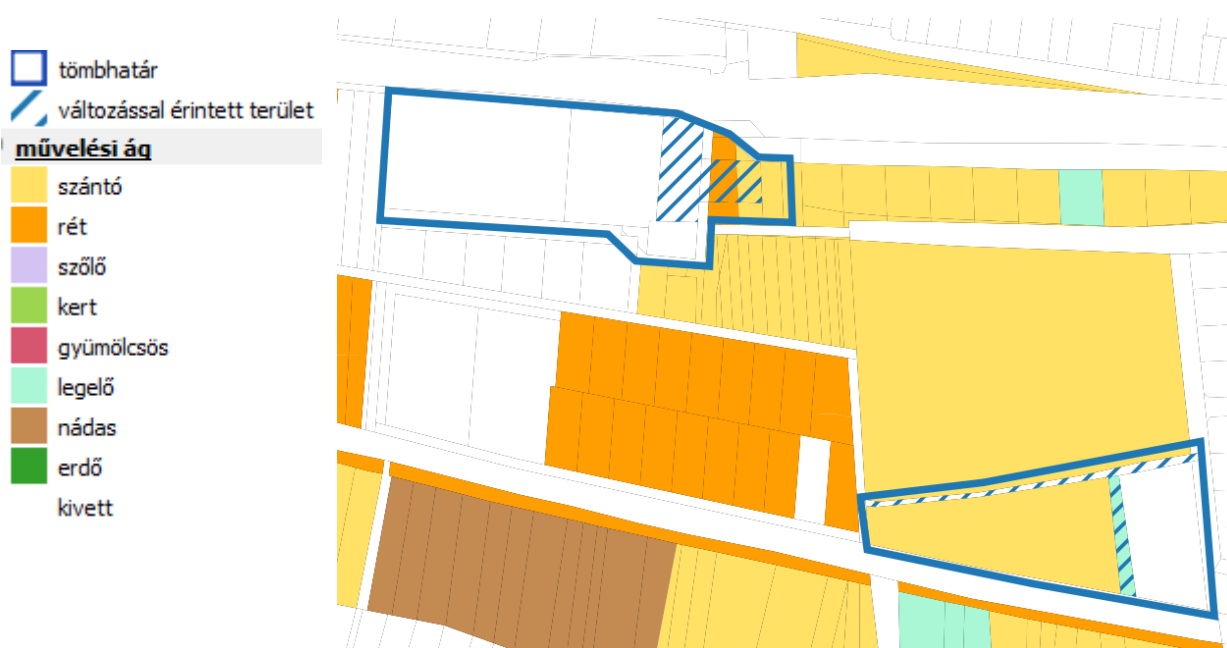
- tervezett óvoda helyszínéül választott épület ingatlanát Lk/SZ/9 jelű építési övezetbe,
- tervezett óvoda épület telkének kiterjesztéseként szolgáló ingatlanokat kiszolgáló út övezetébe és Zkk jelű övezetbe,
- az új beépítésre szánt terület kijelölésének kompenzálásaként és a BIA egyenleg szinten tartására szolgáló, zöldterületbe sorolandó telkeket közterület övezetbe és Vi-SZ/5 jelű építési övezetbe sorolja.

A változással érintett ingatlanok jellemzői:

hrsz	m2	művelési ág	minőségi osztály	TSZT besorolás	SZT besorolás
4079	1626	kivett lakóház, udvar	-	Lk	Lk-SZ/9
0370/195 egy része	76	kivett út	-	Lk	közterület (KÖu)
0370/196	161	kivett út	-	Lk	közterület (KÖu)
0370/197	114	kivett út	-	Lk	közterület (KÖu)
0370/259	447	rét	6	Zkk	közpark (Zkk)
0370/263	393	szántó	3	Zkk	közpark (Zkk)
0370/26	794	kivett út	-	Vi	kiszabályozott közút
0370/293	601	legelő	4	Vi	Vi-SZ/5

4. Az épített környezet-, és telek vizsgálata

A változással érintett telkek kivett, szántó, rét és legelő művelési égban fekszenek. A még művelésben fekvő telkek mérete a mezőgazdasági hasznosítás szempontjából nagyon jelentéktelen, 1000 m² alatti nagyságúak.



A tömbtelken belül kizárólag a 4079 hrsz telek beépített, melyen jelenleg hasznosítatlan épület áll üresen. A tömtelekbe fekvő többi telken a településtervek szerint tervezett távlati hasznosítás még nem történt meg.



5. Az építészeti örökség vizsgálata

A tömbtelken sem műemlék, sem pedig helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény nem található. A tervezési területen régészeti lelőhely nem található.

6. A táji és természeti adottságok és örökség

A változással érintett terület nem érintett védett természeti területtel, értékkel, ökológia hálózat elemével. Továbbá nem része sem helyi-, sem országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.

7. Védelmi és védelemre tervezett elemek érintettsége

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján az alábbi, országos jogszabály által megállapított védelmi elemekkel érintett (vagy határos) a tervezési terület:

- vízminőség védelmi övezet
- ivóvízbázis védőövezet
- délről határos a Rákos-patakkal, mely egyben az országos ökológiai folyosó része

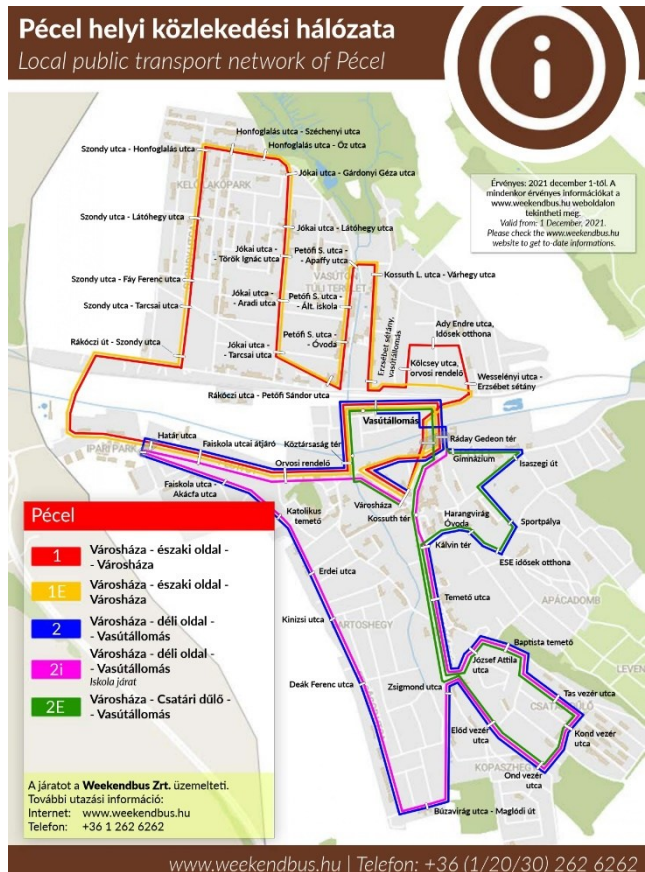
8. Közlekedés

A tervezett köznevelési célú közintézmény megközelítése kiépített közútról, a Rét utcáról megoldott.

A telektől 500 méterre található a Budapest-Hatvan vasútvonal péceli vasútállomása.

Pécel helyi tömegközlekedése megoldott, melynek vonalhálózatát az alábbi ábra szemlélteti.

A buszjáratok egyikének sincs a tervezési terület közelségében megállója, így a tervezett köznevelési létesítmény gyalogosan, kerékpárral és gépjárművel lesz megközelíthető.



9. Közművesítés

A tervezett köznevelési célú közintézmény telkének teljes közművesítése megoldott.



III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Tervezési program:

A vizsgálat megállapításai alapján rögzíthető, hogy az 4079 hrsz-en tervezett ingatlanfejlesztés végrehajthatósága érdekében a HÉSZ, illetve ezzel egyidejűleg a hatályos Települészerkezeti terv (TSZT) módosítása szükséges.

Az építészeti koncepció szerint a tervezett óvoda épülete a 4079 hrsz telken álló épületben kerül kialakításra a meglévő rendeltetés mód megváltoztatásával és az épület átalakításával, melynek kubatúráján történő módosítása nem tervezett. Ennek megfelelően a tervezett óvoda területét magába foglaló ingatlanok összevonásával kialakuló új építési telek az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkezik majd:

Teljes telekterület:	2627nm
Beépítés:	472,53nm (eredeti kialakítás – változatlanul)
Tervezett summa zöldfelület:	1493,34 nm
Burkolt felület:	661,10 nm
Parkoló telken belül:	12 darab
Parkoló telken kívül:	18 darab
Zöldfelület telken kívül:	420 nm
Épületmagasság:	7,55 m

Fentiek alapján az alábbi beépítési paraméterek jellemzik majd az akcióterületen kialakuló építési telket:

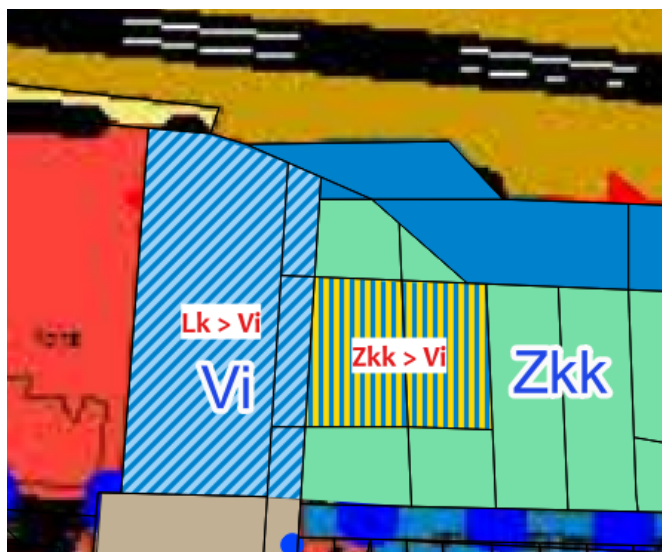
- telekméret: 2627 nm
- beépítés mód: szabadonálló
- beépítettség: 18 %
- épületmagasság: 7,27 m
- zöldfelület: 57 %
- szintterületi mutató: 0,36 nm²/nm



Forrás: OPUS-Invest Kft

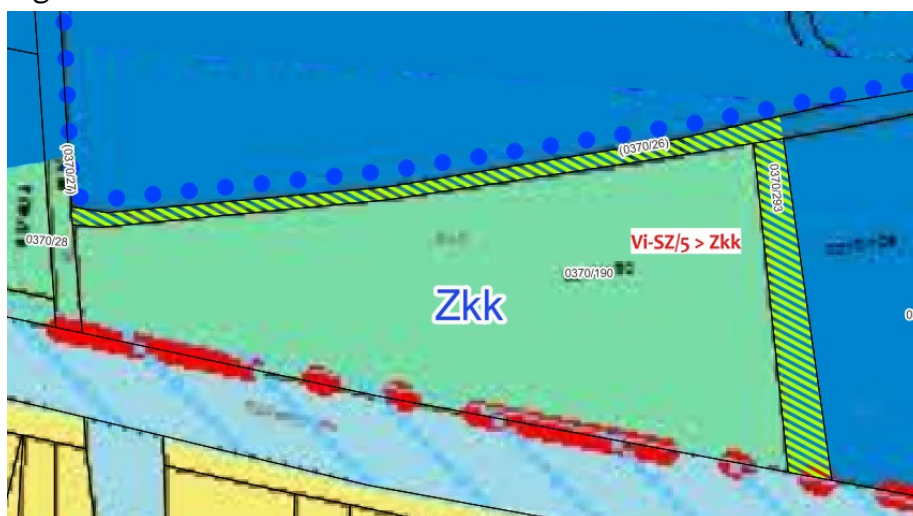
2. Területhasználati javaslat

A HÉSZ módosításával párhuzamosan a TSZT érintett területfelhasználási kategóriáit is módosítani szükséges az alábbi területi kimutatás és változást bemutató rajzok szerint:



hrsz	Terület (m ²)	TSZT módosítás iránya	új beépítésre szánt terület kijelölése
4079, (0370/196, /197, /195)	1626 (161+114+76)	Lk > Vi	
0370/259	447	Zkk > Vi	840 m ²
0370/263	393	Zkk > Vi	

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a településszerkezeti terven kijelölendő, MATrT 12.§(2) bekezdése szerinti kötelező 1,25-szeres zöldterület „pótlás” mértéke 1050 m² (840 m² x 1,25), mely összefüggő zöldterületet a fejlesztési terület közvetlen környezetében fekvő önkormányzati tulajdonú 0370/26 hrsz telken, illetve a településrendezési szerződés útján az önkormányzat tulajdonába kerülő 0370/293 hrsz ingatlanon tervezett biztosítani:



hrsz	Terület (m ²)	TSZT módosítás iránya	MATrT 12§ (2) biztosítása
0370/293	601	Vi > Zkk	1117 m ²
0370/26 egy része	516	Vi > Zkk	

3. Településszerkezeti terv módosításának tervjavaslata

A tervezett telekhasználat új beépítésre szánt terület kijelölését teszi szükségessé a meglévő épülethez tartozó beépítési paraméterek és telekhasználati követelmények teljesülése érdekében.

Az OTÉK III. fejezetében foglalt 38.§(8) bekezdése a vasúti pálya 100 méteres védőterületén belül az alábbi korlátozó előírásokat rögzíti:

„(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

- a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250–250 m széles területen,
- b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50–50 m széles területen,
- c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.”

Fenti előírások okán az új beépítésre szánt terület kijelölése -tekintettel arra, hogy az helyhez kötött beruházáshoz kapcsolódóan válik szükségessé- **az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében adott felhatalmazással élve, az OTÉK 38.§(8) c) pontjában foglalt követelmények teljesülése alóli felmentés kérelmével egyidejűleg tervezett.**

„111.§
(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

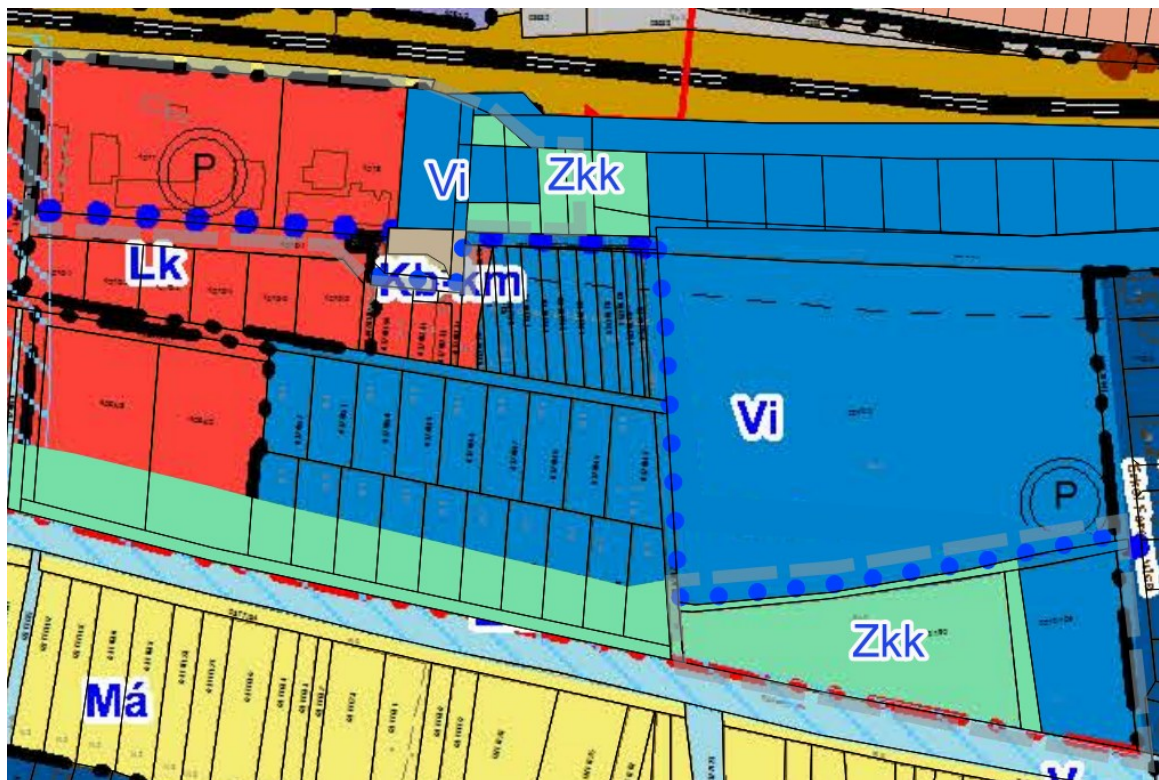
Az OTÉK 111.§(2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését, azaz a kérelem alátámasztó dokumentációját az alátámasztó javaslat az V. fejezet és VI. melléklet tartalmazza.

Fentiek alapján az OTÉK 38.§(2) bekezdésében foglaltak teljesülése alóli felmentés kérelmével egyidejűleg, illetve annak feltételeként a településszerkezeti terv módosítása az alábbi változtatások szerint javasolt:

A területhasználati javaslat alapján a Településszerkezeti terv leíró részének módosítása nem szükséges, új területhasználati kategória bevezetése nem történik. A tervlapon pontosításra kerül továbbá a tervezett kerékpárút hálózati nyomvonala a közterületi hálózathoz igazítottan.

A Tervlap és a város területi mérlegének módosítását az alábbiak szerint javasolt lekövetni:

TSZT javasolt módosításának kivágata



TSZT területi mérlegének változása:

TSZT hatályos	Terület (ha)		TSZT módosítás iránya
Zkk	+0,1117	+0,0277	Vi > Zkk
	-0,0840		Zkk > Vi
Lk	-0,1977	-0,1977	Lk > Vi
Vi	+0,0840	+0,2817	Zkk > Vi
	+0,1977		Lk > Vi

A területfelhasználási javaslatban meghatározottak szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település **biológiai egyenértékének fenntartása** is kötelező. A BIA szintentartás a MATrT 12.§(2) bekezdésnek megfeleltett területek bevonásával teljesíthető, így további területek bevonása nem szükséges, melyet az alábbi számítás igazol:

hrsz	ha	jelenlegi TSZT kat.	BIA mutató	BIA érték	tervezett TSZT kat.	BIA mutató	BIA érték	
4079	0,1626	Lk	1,2	0,19512	Vi	0,5	0,0813	
0370/197	0,0114	Lk	1,2	0,01368	Vi	0,5	0,0057	
0370/195	0,0076	Lk	1,2	0,00912	Vi	0,5	0,0038	
0370/196	0,0161	Lk	1,2	0,01932	Vi	0,5	0,00805	
0370/259	0,0447	Zkk	6	0,2682	Vi	0,5	0,02235	
0370/263	0,0393	Zkk	6	0,2358	Vi	0,5	0,01965	
0370/293	0,0601	Vi	0,5	0,03005	Zkk	6	0,3606	
0370/26 egy része	0,0516	Vi	0,5	0,0258	Zkk	6	0,3096	
összesen:				0,79709			0,81105	
különbözet:							0,0	
BIA egyenleg igazolás:							MEGFELEL	

A számítás szerint BIA bőtlásra nincs szükség. A változással a város biológiai aktivitásértékének egyenlege továbbra is biztosított lesz és a település biológiai egyenérték többlete is megmarad, mely a 138/2023.(V.31.9 KT határozat szerint +0,267.

4. Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata

Az OTÉK alóli felmentés igénybevételének felhatalmazásával élve a településszerkezeti terv módosításának javaslatával összhangban kell a HÉSZ módosításának irányát megállapítani az alábbiak szerint:

A szükséges paramétereket a HÉSZ Vi/SZ/5 jelű építési övezetének paraméter jellemzői biztosítani tudják, bizonyos mértékű többlettel is, mely hosszabb távon lehetőséget teremthet a nevelési intézmény bővítésére, így annak alkalmazásával új építési övezet bevezetése nem szükséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
2	övezet	kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
6	Vi-SZ/5	2000	18	SZ	40	40	30	7,5	1,5

A HÉSZ rendelkezései a javasolt Vi-SZ/5 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) állattartó épület.”

„7. Parkolásra vonatkozó előírások

10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolói igényét telken belül kell biztosítani. A Vi övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

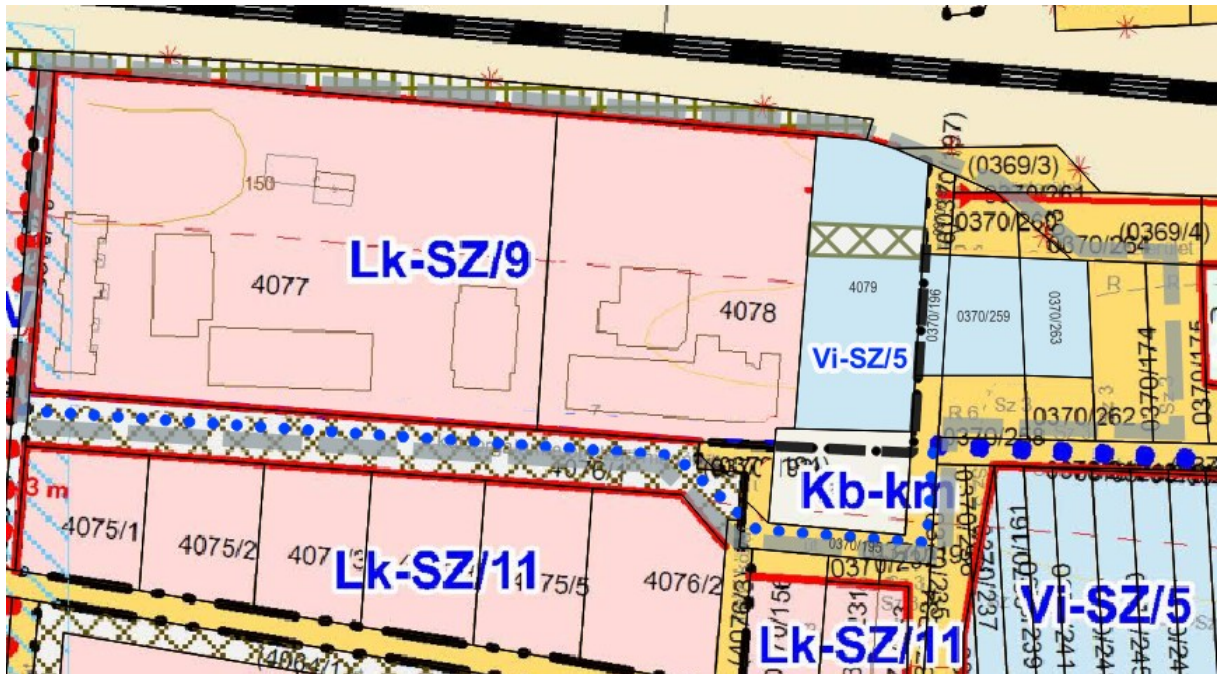
(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.”

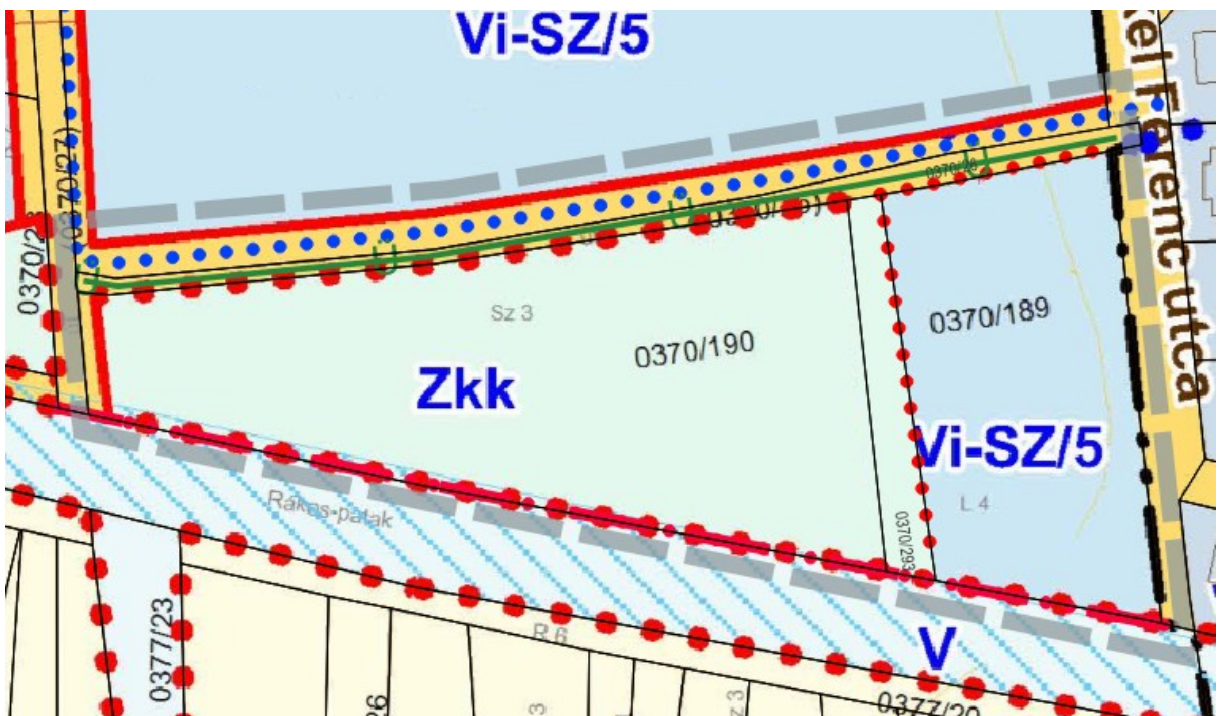
A szabályozási tervlapra rákerül az intézményi vegyes építési övezet jele, valamint a 4078 hrsz lakótelek szolgálmi jogát építésjogilag is meghatározó „közforgalom elől elzárt és nem zárt magánutak” szabályozási elem.

Az új beépítésre szánt kijelölése miatt a szabályozásba bevont területen a 0370/293 hrsz telek közkert övezetbe kerül. A 0370/26 hrsz telekre beültetési kötelezettség szabályozási elemének feltüntetése javasolt, amely a tervezett kerékpárút menti fasor telepítésének helyét hivatott kijelölni a tervezett zöldterületen.

Szabályozási terv módosító javaslata a tervezett óvoda telektömbjében:



Szabályozási terv módosító javaslata az új beépítésre szánt kijelölése miatt bevont telektömbben:



IV. TÉRSÉGI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó MATrT 12.§(1)-(3) és 38.§, 40.§(1) bekezdések teljesítése:

MATrT 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése -az ország szerkezeti tervében

„12. §(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(1) A tervezett változtatás a település közigazgatási határától mért 250 méteren túl fekvő telkeket érint,

(2)a kijelölés következményeként annak 1,25-szeres térmértékével megegyező méretű zöldterület kerül kijelölésre 0370/26 és 0370/293 hrsz telkeken.

Így a változtatás az előírásnak MEGFELEL.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A 0370/26 hrsz telek önkormányzati tulajdonban van, míg a 0370/293 hrsz telek önkormányzati tulajdonba kerüléséről településrendezési szerződést kötnek az érintett felek, így a javaslat az előírásnak MEGFELEL.

MATrT 38.§ a Új beépítésre szánt terület kijelölése -a Budapest Agglomeráció szerkezeti tervében

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

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

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

A beépítésre szánt terület kijelölésével érintett telkek közvetlenül csatlakoznak a meglévő belterülethez és a kijelölés intézményi vegyes (Vi) területfelhasználási kategória szerinti használatra tervezett városrészhez kapcsolódik, így a változás iránya az előírásnak MEGFELEL.

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

A változással érintett terület táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sért, így a változás iránya az előírásnak MEGFELEL.

„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 tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll, tekintettel arra, hogy meglévő, beépített, közművesített ingatlan területbővítését szolgálja a kijelölés, amely többlet infrastruktúra fejlesztést nem támaszt, ezért a változás iránya az előírásnak **MEGFELEL.**

„(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

A tervezett változtatás a település közigazgatási határától mért 200 méteren túl fekvő telkeket érint, ezért a kijelölés területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélyhez nem kötött, így a változtatás az előírásnak **MEGFELEL.**

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

A tervezett kijelölés Vi jelű, intézményi vegyes területfelhasználási kategória kijelölésére irányul, így az előírásnak **MEGFELEL.**

„(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

A Vi jelű, új intézményi vegyes területfelhasználási kategória kijelölése települési térségben kerül kijelölésre, így a változtatás az előírásnak **MEGFELEL.**

„(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.”

A kijelölés mértéke 840 m², így az jelentősen alulmarad az 5 ha-os mértéken, így az előírás a tervezett változtatásokra nem vonatkozik, az előírásnak **MEGFELEL.**

MATrT40.§ - 24. A települési térség növekmény -a Budapest Agglomeráció szerkezeti tervében

„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.”

MATrT 8. melléklete szerint Pécel Város települési térségének területi mérlege:

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
43.	Pécel	1016,15	4362,08	23,29

A táblázat értékei alapján **Pécel Város új beépítésre szánt területeinek növekménye legfeljebb 12,78 ha** lehet.

Kivonat Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 192/2022.(VI.30) Kt határozatának Szerkezeti terv leírásáról szóló, 2. mellékletéből:

Tervezett területnövekmények előírásai	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683—1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti szám adatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik. A 2019-március 15- és 2022 április között új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya! Az 2018. évi CXCV. törvény 12. §-ánál:	

A Város településszerkezeti tervének módosítására a 2022. évi felülvizsgálatot követően kettő alkalommal került sor. A 138/2023.(V.31.) sz. KT határozattal elfogadott módosítás kijelöléséről szóló leírás kivonata:

A 2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói lévő táblázat kiegészül az 1/1., 2/7. és a 4/2-3. sorszámú területfelhasználás váltással járó módosításokkal:

1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/1.	0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és a 0365/196	5,37	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
---	------	--	------	------------------------------------	--

A jelen módosítással javasolt új beépítésre szánt terület kijelöléssel a Város 2%-os területi kontingensének igénybevétele az alábbiak szerint változik:

KT határozat száma	új beépítésre szánt terület kijelölés	
	helye	mértéke (ha)
	Pécel Város MATrT 40.§(1) bekezdés szerinti 2%-os kontingense	
		20,32
192/2022.(VI.30.)	A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatakor települési térségen kívül jelölt (23. sorszámú) új beépítésre szánt terület	0,1683
	A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatakor települési térségen belül jelölt (2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44. sorszámú) új beépítésre szánt terület	1,2631
	2019. március 15 és 2022. február között külön "tárgyalásos" eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján	0,647
138/2023.(V.31.)	2023. évben kijelölt új beépítésre szánt terület	5,37
.../2024.(... ..)	jelen módosítással települési térségen belül jelölt új beépítésre szánt terület	0,084
	felhasznált területi kontingens összesen:	7,5324
	még felhasználható területi kontingens:	12,7876
20,32 ha > 7,53 ha, tehát a MATrT 40.§(1) bekezdésnek a javaslat MEGFELEL		

V. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELMEINEK MEGALAPOZÁSA

A 4079 hrsz telken álló épület tervezett rendeltetés mód váltásával összefüggésben, helyhez kötött beruházként új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé az ingatlan területének megnövelése érdekében a célból, hogy a telken álló, meglévő épület funkcióváltásához szükséges beépítési paraméterek és telekhasználati követelmények teljesíthetők legyenek. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett 0370/259 és 0370/263 hrsz ingatlanok a Budapest- Hatvan vasútvonal szélső vágányától számított 100 méteres védőtávolságán belül fekszenek.

Az OTÉK III. fejezetében foglalt 38.§(8) bekezdése a vasúti pálya 100 méteres védőterületén belül az alábbi korlátozó előírásokat rögzíti:

„(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

- a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250–250 m széles területen,
- b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50–50 m széles területen,
- c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.”

Fenti előírások okán -tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött beruházás céljából válik szükségessé- **az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében adott felhatalmazással élve a 38.§(8) c) pontjában foglalt követelmények teljesülése alóli felmentés kérelmével egyidejűleg tervezett a módosítási javaslat megfogalmazása.**

„111.§
(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az OTÉK 111.§(2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése mellett az OTÉK jelen beruházási program vonatkozásában az alábbiak szerint biztosított:

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja”

Jelen termvmódosítás a 4079 hrsz telken álló, meglévő, jelenleg használaton kívül álló épület újra hasznosíthatóságának építésjogi megalapozásának céljából készül. A meglévő épület rendeltetismód változásával megvalósuló óvoda beruházás gazdaságilag és időbeli megvalósulását tekintve is kedvezőbb megoldást teremt a városban fennálló óvoda férőhelyek bővítésének tekintetében egy zöldmezős beruházással szemben. Igaz, hogy a tervezett óvoda megfelelő méretű építési telkének biztosíthatóságához még művelésben lévő (de nem művelt) földterületek bevonása tervezett, ugyanakkor azok csekély mértéke (mindösszesen: 840 m²) megfelel a földvédelmi törvényben foglalt azon előírásainak, mely szerint kivételes helyzetnek tekinthető a termőföld igénybevétele helyhez kötött beruházás esetén, továbbá a tekintetben, hogy a földterületek bevonása kizárólag a szükséges mértékben történik.

Fent részletezett helyhez kötöttség, mint kialakult helyzet indokolja a különleges településrendezési megoldás alkalmazását, az OTÉK általános előírásaitól való eltérésre lehetőséget adó 111.§(2) bekezdésében foglalt felhatalmazással élve.

„b) közérdeket nem sért”

A telek közvetlen és tágabb környezetében, a vasút mentén meglévő, beállt lakóterületek találhatóak, mely lakóközösség számára a tervezett óvoda kedvező feltételt nyújt a kiskorú gyermekeik nevelési intézményben történő elhelyezésére.

A péceli vasútállomás a tervezett óvodától 500 méterre található, mely a munkába ingázó szülők számára megkönnyíti a gyermekekkel kapcsolatos „logisztikai feladataik” ellátását. A VIBROCOMP Kft. által készített zajcsökkentési intézkedési tervben foglalt zajvédőfal létesítési javaslatnak megfelelően az érintett vasúti szakasz korszerűsítése és a védendő lakóépületek mentén tervezett zajárnyékoló falak építése a közelmúltban megvalósult.



Fenti megállapítások alátámasztják, hogy a tervezett beruházás és az azt megalapozó TSZT, HÉSZ módosítás és OTÉK alóli felmentési kérelem közérdeket nem sért.

„c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek”

„31.§(1)Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Fenti előírásoknak való megfelelést a jelen TSZT, HÉSZ módosítási tervdokumentációban foglaltak, valamint a meglévő épület rendeltetésmód változtatására készült, jelen tervdokumentáció mellékletként közölt, OPUS-Invest Kft. által készített

„Szent Erzsébet Katolikus Iskola és Óvoda – 2119 Pécel, Párhuzamos út 1/b. korábbi fallabda elnevezésű épület óvodai funkcióváltásához előzetes koncepció műszaki összefoglaló”

című tervdokumentációban rögzítettek szerint biztosított.

Fentiekkel alapján a tervezett TSZT, HÉSZ-módosításhoz az OTÉK III. fejezetében foglalt 38.§(8) bekezdés c) bekezdésben előírt 100 méteres érték helyett 30 méteres kedvezményes érték alkalmazhatóságának lehetőségét kéri az Önkormányzat az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében adott felhatalmazás (OTÉK alóli felmentési kérelem) alapján.

Fenti OTÉK alóli felmentési kérelmünk szakmai támogatásáról az **Építési és Közlekedési Minisztérium Területi Tervezésért és Építésügyi Igazgatásért Felelős Helyettes Államtitkárság Településtervezési és Területrendezési Főosztálya az EPAT/9514-1/2024/TTFO iktató számú levelében biztosította Önkormányzatunkat.**

Budapest, 2025.február hó

VI. MELLÉKLET

**Szent Erzsébet Katolikus Iskola és Óvoda – 2119 Pécel, Párhuzamos út 1/b.
RENDELTETÉSMÓD VÁLTÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

RENDELTETÉSMÓD VÁLTÁSI TERV MŰSZAKI LEÍRÁS

Vegyes használatú épület
2119 Pécel, Párhuzamos út 1. hrsz.: 4079

Építtető:

Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.

Felelős tervező:

Szabó Bálint
É 01-4253
okl. építészmérnök, vezető tervező
2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a



2024. szeptember 27.

TERVEZŐI NYILATKOZAT AZ ALAPVETŐ KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGRŐL

Szabó Bálint, mint a tárgyi ingatlan építészeti-műszaki tervezője nyilatkozom, hogy a tervezett épület megfelel az 1997. évi LXXVIII. építési törvény 33/A.§, valamint a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet, továbbá az érvényes Pilisszentiván szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján megfelel az alapvető követelményeknek.



Felelős tervező:

Szabó Bálint

É 01-4253

Pilisvörösvár, Templom tér 2/a

Pilisvörösvár, 2024. szeptember 27.

RENDELTETÉSMÓD VÁLTÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Az érintett ingatlan címe:

2119 Pécel, Párhuzamos út 1. hrsz.: 4079

Előzmények:

Az épület eredeti rendeltetése fallabda pálya, majd később 2 lakás kialakítása volt tervezve.

Az épület jelenlegi állapota emelt szerkezetkész. Homlokzata hőszigetelt, színezett felületű, nyílászárókkal tagolt. Az épület fűtéssel, vízvétellel és elektromos árammal ellátott, több helyiség hidegburkolattal burkolt állapotban van jelenleg. Az épület körbekerített.

A meglévő épületre vonatkozóan a kialakult kubatúra teljes mértékben megfelelő a rendeltetésmód váltással létrehozni kívánt 4 csoportos óvodához. Az épülethez hozzáépíteni, vagy szintet emelni rá nem kíván az építető, továbbá a lapostetős kialakításon sem eszközöl változtatást.

Beépítési paraméterek:

A 4079-es Helyrajzi számú ingatlan az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkezik az engedélyezési dokumentáció alapján:

Keretövezet: Vt-Sz-1/2

Az építési telek területe:	1626 nm
Megengedett beépíthető terület:	487,8 nm (30%)
Terepszint alatt beépíthető terület:	650,4 nm (40%)
Megengedett építménymagasság:	4,5-7,5 m
Minimum zöldfelület:	650,4nm (40%)
Legnagyobb szintterületi mutató:	0,7

A létrehozott korábbi fallabda épület az alábbi adatokkal rendelkezik:

Megvalósított lakóépület:	472,53 nm (29%)
Legnagyobb szintterületi mutató:	0,581 (korábbi engedély alapján)
Zöldterületi mutató:	652,95 nm (40,15%)
Építménymagasság:	7,27m (korábbi engedélyben rögzítettek alapján)

Jelenlegi övezeti paraméterek

A Pécel Város Önkormányzat Képviselő testületének 12/2022. (VI.22.) Önkormányzati rendelet Pécel Város Építési szabályai értelmében, a 4079-es helyrajzi számú ingatlan LK-SZ/9 övezeti besorolású, amely lehetővé teszi a nevelési intézmény - óvodai intézmény létesítését. A további tervezési területbe bevonni kívánt telkek egyrészt közkert- Zkk, vagy út besorolásúak. A Zkk besorolás lehetőséget biztosít a bevont területen a játszóeszközök telepítésre, úgy, hogy a legkisebb zöldfelületi minimum 60%, az alábbi jogszabályi környezet értelmében. Az alábbi feltételeket is figyelembe vettük a koncepció elkészítésekor.

„25. Zöldterületek, zöldfelületek kialakítása (Z)

165. § Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek.

166. § Zkk/1 jelű közkert övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) beépítési mód: szabadonálló,

b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,

c) legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,

d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²,

e) megengedett legkisebb zöldfelület: 60 %,

f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.”

A korábban kivitelezett épület szabadonálló, így a meghatározott övezeti paramétereknek az épület építési helyen belül és a meghatározott övezeti előírások betartásával épült.

Közműellátottság:

A korábbi kivitelezés során a közműhálózat kialakítása megtörtént, az épület elektromos hálózatra kötése, víz-és csatornaszolgáltatása jelenleg is aktív. Az épület engedélyezésekor elvi megkeresés történt a közműszolgáltatók irányába – a kapacitás jelenleg megfelelő. A rendeletetismódváltás figyelembevételével a közműszolgáltató megkeresése az építési folyamat része lesz, és az óvodai funkció indukálja a közműkapacitás bővítését is, illetve a parkolók elhelyezésével a közvilágítás bővítése mindenképpen szükségessé válik.

Zöldfelületi terület:

A koncepció kialakításakor figyelembe vettük, hogy mely területek bevonása milyen mértékben szükséges a kialakítandó játszóudvar, parkoló, zöldfelület kapcsán. Figyelembe vettük a terület adta környezetet és törekedtünk arra, hogy minél több zöldfelületet alakítsunk ki, illetve a bevont területeken egy zöldrehabilitációs – növénytelepítési hozzunk létre.

Tervezett adatok: Hrsz: 4079-es, 0370/259; 0370/263, 0370/196 együttes területtel

Teljes telekterület:	2627nm
Beépítés:	472,53nm (eredeti kialakítás – változatlanul)
Tervezett summa zöldfelület:	1493,34 nm
Burkolt felület:	661,10 nm
Parkoló telken belül:	12 darab
Parkoló telken kívül:	18 darab
Zöldfelület telken kívül:	420 nm

Az alapadatokból jól látszik, hogy a bevonni kívánt (0370/259;0370/263) területekkel együtt a korábbi „fallabdapálya” építési engedélyében rögzített épület bővítését nem tervezzük, és a zöldfelületet nagymértékben növelni kívánjuk, úgy, hogy a parkolók és a játszóudvaron is többszintes zöldtelepítést hajtanánk végre, így építve a környezetet.

A játszóudvaron a jogszabály adta 4 csoportos óvoda szerinti kötelező játszóeszközök lettek sematikusán telepítve.

Vasúti pálya elhelyezkedés

Az épület közvetlenül a vasúti pálya mellett helyezkedik el. Ez a sínpálya a Magyar Államvasutak által korszerű rézsús pályaszerkezetre lett cserélve a tavalyi év folyamán, így a zajhatás jelentősen csökkent. A legközelebbi útpálya középtengelytávolsága 35,89 méterre van az épület legközelebbi kontúrjától. Az előírások szerint minimum 50 méter távolság a kötelező távolság, azonban a jelenlegi 35,89 m-es távolságból fakadó esetlegesen felmerülő zajokat zajvédő fal/növényzet telepítésével a megadott Db alá lehet csökkenteni. A zajszint mérése a kivitelezési dokumentáció szerves része és annak mérési eredménye a dokumentációba beépítendő.

Tervezési program:

A 4 csoportos óvoda koncepció kialakításánál figyelembe vettük a jelenlegi kialakult szerkezetet és állapotot, továbbá a jogszabályokban, szabványban rögzített kötelező előírásokat, eszközöket, helyiségeket.

A tervezés során figyelembe vettük a meglévő épület adta szerkezeti kötöttségeket és a szükséges falakat úgy mozgattuk át, hogy az a kialakítandó funkcióknak megfelelő legyen.

A földszinten a tervezett 4 csoportos óvodának 2 csoportját helyeztük el, illetve az ehhez tartozó kiszolgáló és a jogszabályokban rögzített kötelező helyiségek közül is több ezen a szinten kapott helyet.

A másik 2 csoport az emeleten kapott helyet, illetve az ehhez kapcsolódó kiszolgáló helyiségek, fejlesztő szobák.

Az épületben a földszint akadálymentesen megközelíthető.

Helyiséglista:

	Helyiség neve	Terület
földszint		
	Akadálymentes és szülői wc	4,32
	Általános tároló	5,57
	Csoportszoba	50,45
	Csoportszoba	50,45
	Előtér	19,18
	Gyermek mosdó	18,65
	Gyermek öltöző	31,87
	Közlekedő	12,15
	Közlekedő	45,37
	Lépcsőház	6,94
	Melegítőkonyha	19,76
	Moslék raktár	1,08
	Mosókonyha	8,5
	Nevelőtestületi szoba	14,04
	Orvosi szoba	7,68
	Óvodavezetői iroda	9,44
	Öltöző	5,5
	Sószoba	12,07
	Sportszertár	16,88
	Személyzeti öltöző	6,54

Tejtermék raktár	1,08
Tornaszoba	63,55
WC	1,11
WC	1,11
Zöldség raktár	1,08
1.emelet	
Csoportszoba	50,51
Csoportszoba	50,51
Egyéni fejlesztő szoba	15,54
Egyéni fejlesztő szoba	27,2
Gyermek mosdó	18,17
Gyermek öltöző	49,33
Hősziv.kp. takszer	4,93
Közlekedő	43,08
Lépcsőház	13,01
Személyzeti helyiség	18,51
Személyzeti mosdó	6,87
Személyzeti mosdó	9,04
Tároló	8,93
WC	1,13
WC	1,13

Rétegredek:**RP1 1. Földszinti padló hidegburkolattal**

- 1 cm ragasztott K6 kopásállóságú R10 csúszásmentességi osztályú greslap burkolat CG2/Ar/W kategóriás fugázóval fugázva
- 5 mm C2TE kategóriás, flexibilis, vékonyagyazású ragasztóhabarcs
- >6 cm legalább C20 minőségű vasalt aljzatbeton
- 1 rtg. 0,2 mm vastag polietilén fólia technológiai szigetelés
- 10 cm expandált polisztirolhab hőszigetelés/úsztatóréteg
- 1 rtg. 10 mm. vtg. fátyollal kasírozott nagy teherbírású dombornyomott műanyag lemez felületszivárgó védőréteg
- 1 rtg. 4 mm vtg. SBS modifikált bitumenes vízszigetelő lemez poliészterfátyol hordozóbetéttel
- 1 rtg. hideg bitumenmáz kellősítés
- 15 cm monolit vasbeton aljzatlemez
- 10 cm szerelőbeton, legalább C16-as minőségben
- >25 cm tömörített zúzottkő feltöltés
- termett altalaj

RP-1.2. Emeleti padló hidegburkolattal

- 1,2 cm ragasztott K6 kopásállóságú R10 csúszásmentességi osztályú greslap burkolat
- 0,8 cm C2TE kategóriás, flexibilis, vékonyagyazású ragasztóhabarcs
- 6 cm szálerősítésű cementesztrich aljzat
- 1 rtg. 0,2 mm vastag PE fólia technológiai szigetelés a szigetelő réteg védelmére
- 5 cm EPS T2 termékosztályba tartozó expandált polisztirolhab úsztató réteg
- 22 cm monolit vasbeton födém szerkezet

RT-1.1. Zárófödémén egyenes rétegrendű nem járható tető

- >8 cm élesszemű bazalt zúzalék leterhelő réteg (az attikák mentén a sarokmezőkben és a szélmezőben és a gépészeti, karbantartási igényekhez igazodóan a víznyelőknél, felépítményeknél) a járófelületeken 2 sor 5 cm vastag 40*40 cm méretű fagyálló beton járólappal kiegészítő leterheléssel és járófelülettel)

- 1 rtg. nyomásálló drén réteggént és védőréteggént elhelyezett zárt polietilén fóliából drain lemez gyárilag kasírozott fátyolszövet szűrőréteggel
- 1 rtg. 300 g/m² felülettömegű elválasztó-, védőréteg
- 1 rtg. legalább 1,8 mm vastag FLL, LDA eljárás alapján gyökérállónak minősített FPO-PP műanyaglemez szigetelés, leterheléses rögzítéssel
- 1 rtg. 300 g/m² felülettömegű aljzatkiegyenlítő, elválasztó filc, 15 cm-es átlapolásokkal lazán fektetve
- 2-12 cm 2 %-os lejtésképző, ékbevágott lépésálló PIR hab hőszigetelés kötésben fektetve
- 12 cm vastag hőszigetelés alsó réteggént, poliuretán hab hőszigetelés
- 1 rtg. 3,5 mm vastagságú üvegfátyol erősítésű alufólia és poliészter betétes modifikált bitumenes lemez páraelleni védelem és légzárás
- 1 rtg. hideg bitumenmáz kellőssítés, 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
- 22 cm monolit vasbeton födém szerkezet
- beltéri felületképzés

RF-1.1. vakolt, külső téglafal rétegrend

- 1 cm feldolgozásra kész, cementmentes, diszperziókött és pasztifikált simítómasszába majd ugyanezen anyaggal átsimított 4 mm rácsosztású (lyukbőségű), műanyagbevonatú, lúgálló üvegszövet felületerősítő és feszültségkiegyenlítő réteg + az így elkészített felületre felhordott szilikonos vékonyvakolat és színezés, építész tervek szerint (a kilátszó épületszerkezeteknél)
- 17 cm áványgyapot hőszigetelési rendszer táblaként min 6 helyen fémszeges rögzítő dűbellel rögzítve THR irányelvek szerint
- 0,5 cm ásványi alapú ragasztóhabarcs, a hőszigetelés rögzítésére, a hőszigetelő rendszerű homlokzati vakolat részeként
- 1 cm légzáró-felületkiegyenlítő alapvakolat
- 44 cm Porotherm vázkitöltő téglafalazat
- 1 cm felület folytonos felületkiegyenlítő, lég és párazáró habarcssimítás
- beltéri felületképzés

Látványtervek:



RENDELTETÉSMÓD VÁLTÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2119 Pécel, Párhuzamos út 1 Hrsz.: 4079 vegyes használatú épület











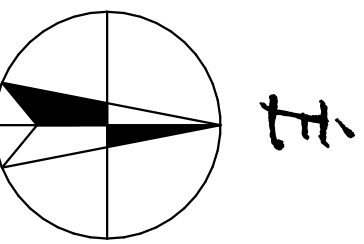
Felelős tervező:

Szabó Bálint

É 01-4253

Pilisvörösvár, Templom tér 2/a

Pilisvörösvár, 2024. szeptember 27.



Munka megnevezése:
Szent Erzsébet Katolikus Óvoda
 2119 Pécel, Párhuzamos út 1.
 hrsz.:4079

Megbízó neve és címe:
Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
 2600 Vác, Magazzi Kristóf tér 1.

Tervező neve és címe:
Opus-Invest Kft.
 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.

Architectum Kft.
 2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a

Tervezők:		
Építész:	Szabó Bálint	É/1 01-4253
	Lovaa Anna	É-13-1437
	Magy Sándor	É-13-1800
	Kaszalay Orsolya	É-13-1396

Tervezői koordinátor és műszaki ellenőr:
 Perger Krisztina ME-É-13-62720

RENDELTETMÓD VÁLTÁS

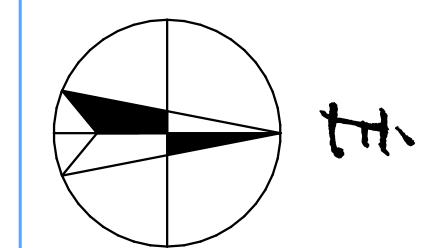
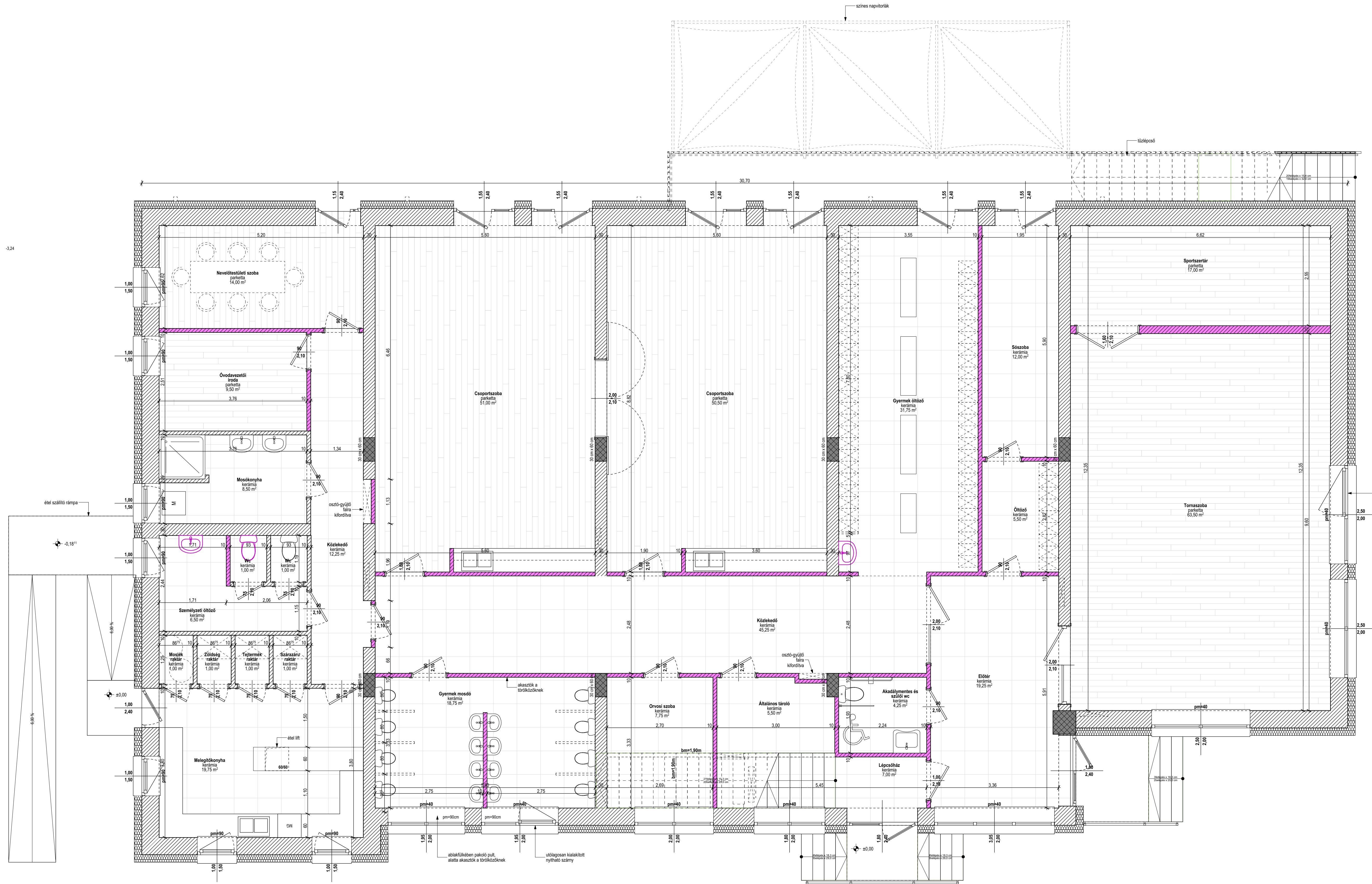
TÉ-A-00

Rajz neve:

Helyszínrajz

Méretarány: **M=1:50**

Dátum: **2024. 09. 27.**



Munka megnevezése:
Szent Erzsébet Katolikus Óvoda
 2119 Pécel, Párhuzamos út 1.
 hrsz.:4079

Megbízó neve és címe:
Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
 2600 Vác, Magyazi Kristóf tér 1.

Tervező neve és címe:
Opus-Invest Kft.
 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.

Architectum Kft.
 2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a

Eplékeszet:
 Szabó Bálint É/1 01-4253
 Lovas Anna É-13-1437
 Magy Sándor É-13-1800
 Kaszabai Orsolya É-13-1396

Tervezői koordinátor és műszaki ellenőr:
 Penger Krisztina ME-É-13-62720

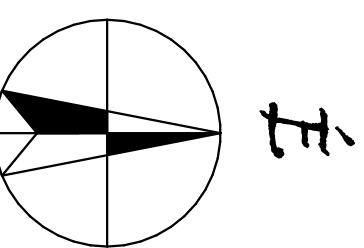
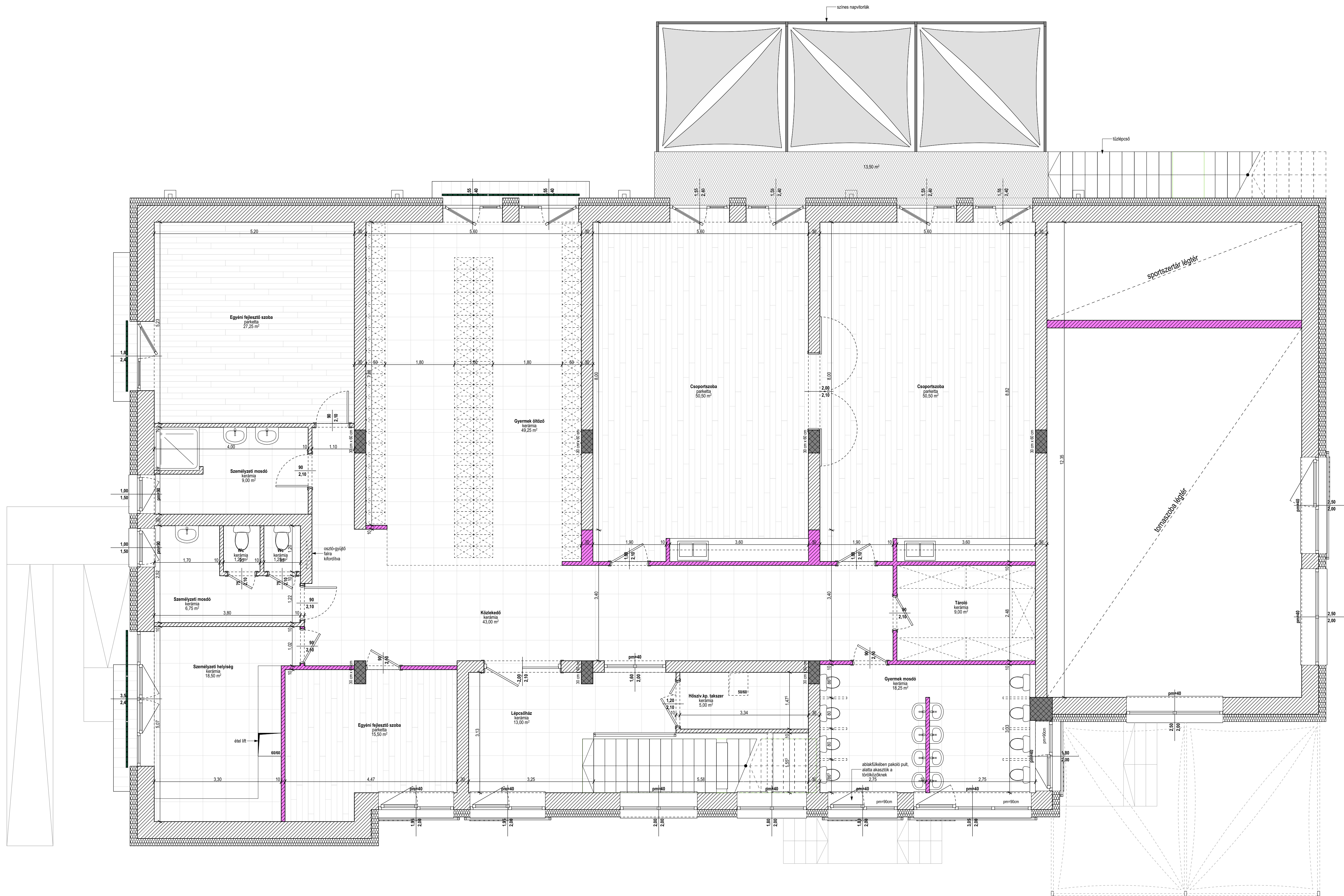
RENDELLETÉSMÓD VÁLTÁS

TÉ-A-01

Rajz neve:
Földszinti alaprajz

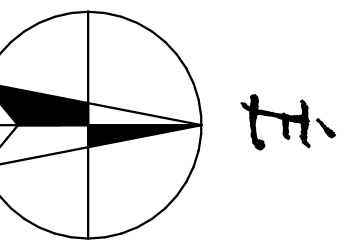
Méretarány:
M=1:50

Dátum:
 2024. 09. 27.



Munka megnevezése: Szent Erzsébet Katolikus Óvoda 2119 Pécel, Párhuzamos út 1. Irsz.:4079		
Megbízó neve és címe: Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága 2600 Vác, Magazzi Kristóf tér 1.		
Tervező neve és címe: Opus-Invest Kft. 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.		
Architectum Kft. 2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a		
Tervezők:	Szabó Bálint	É/1 01-4253
Építész:	Lovás Anna	É-13-1437
	Magy Sándor	É-13-1800
	Kaszásy Orsolya	É-13-1396
Tervezési koordinátor és műszaki ellenőr:	Perger Krisztina	ME-É-13-62720

RENDELTESMÓD VÁLTÁS	
TÉ-A-02	
Rajz neve:	Emeleti alaprajz
Méretarány:	M=1:50
Dátum:	2024. 09. 27.



Munka megnevezése:
Szent Erzsébet Katolikus Óvoda
 2119 Pécel, Párhuzamos út 1.
 hrsz.:4079

Megbízó neve és címe:
Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
 2600 Vác, Mígazsi Kristóf tér 1.

Tervező neve és címe:
Opus-Invest Kft.
 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.

Architectum Kft.
 2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a

Tervezők:	Szabó Bálint	É/1 01-4253
Építész:	Lovás Anna	É-13-1437
	Magy Sándor	É-13-1800
	Kazacsay Orsolya	É-13-1396

Tervezői koordinátor és műszaki ellenőr:
 Penger Krisztina ME-É-13-62720

RENDELTETMÓD VÁLTÁS

TÉ-H-01

Rajz neve:

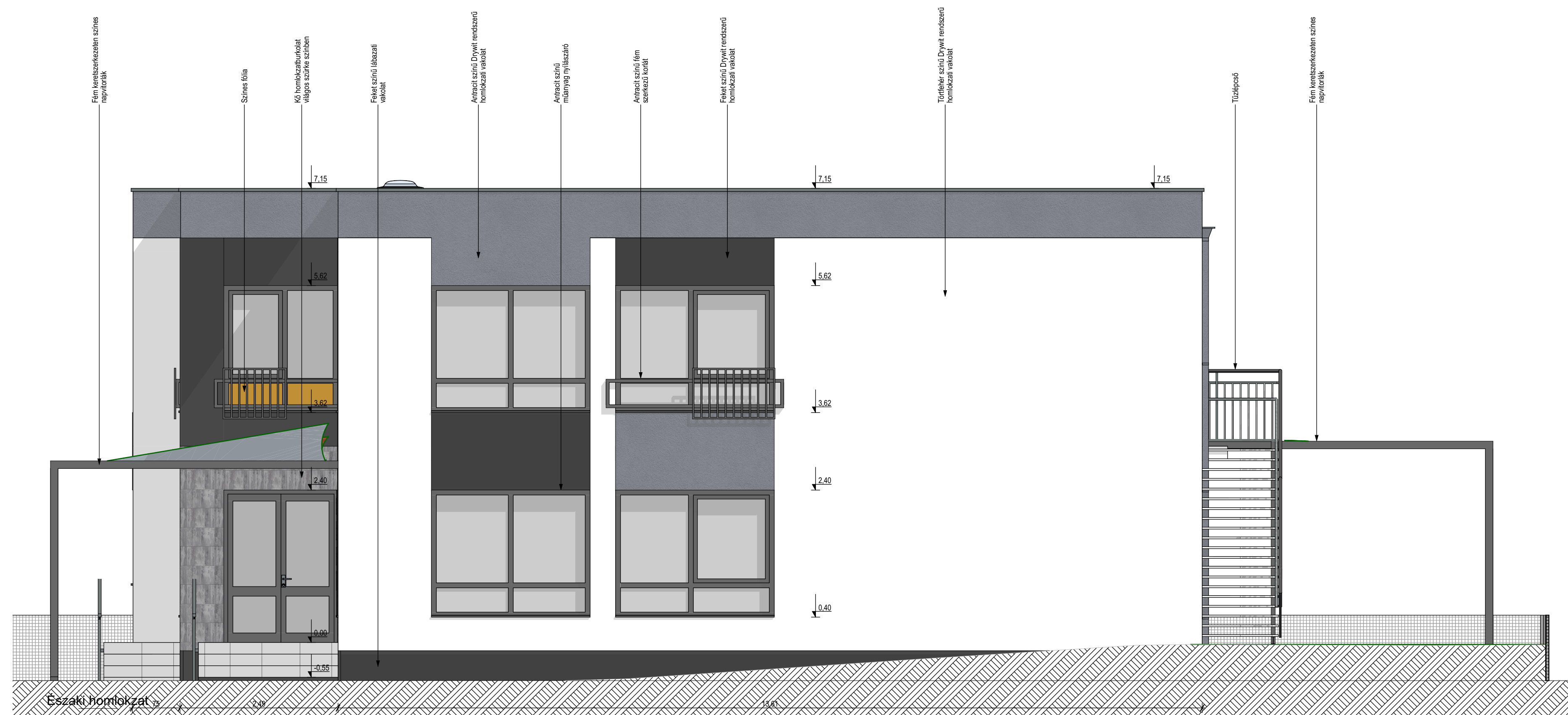
Keleti és déli homlokzat

Méretarány: **M=1:50**

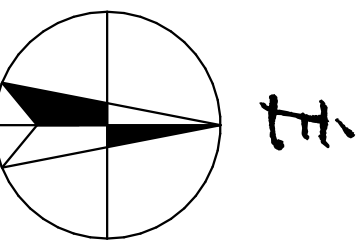
Dátum: **2024. 09. 27.**



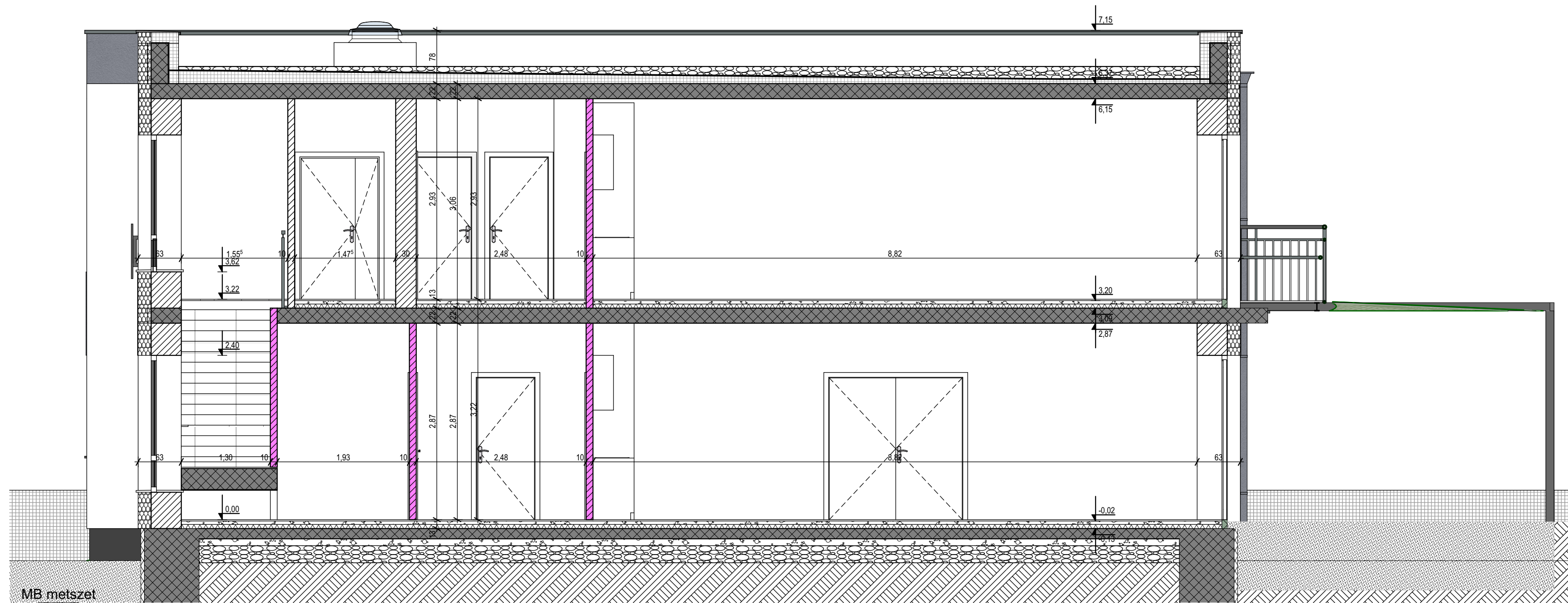
Nyugati homlokzat



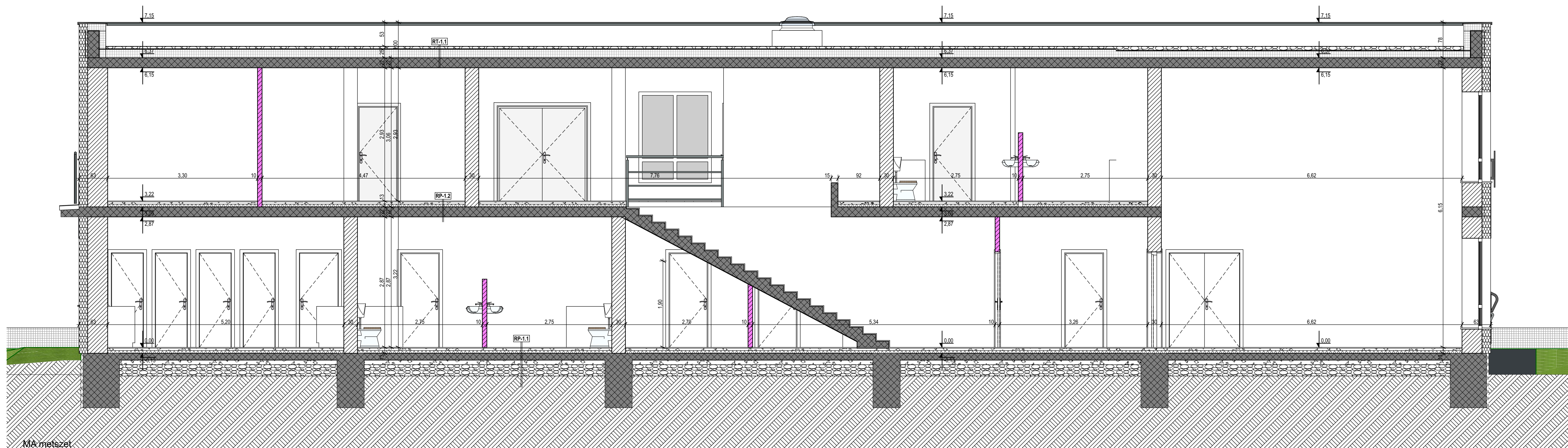
Északi homlokzat



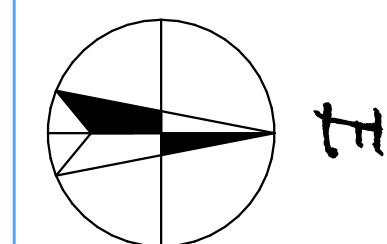
Munka megnevezése:	
Szent Erzsébet Katolikus Óvoda 2119 Pécel, Párhuzamos út 1. Irsz.:4079	
Megbízó neve és címe:	
Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága 2600 Vác, Mígazsi Kristóf tér 1.	
Tervező neve és címe:	
Opus-Invest Kft. 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.	
Architectum Kft. 2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a	
Tervezők:	
Szabó Bálint	É/1 01-4253
Lovás Anna	É-13-1437
Magy Sándor	É-13-1800
Kazacsay Orsolya	É-13-1396
Tervezői koordinátor és műszaki ellenőr:	
Perger Krisztina	ME-É-13-62720
RENDELTESMÓD VÁLTÁS	
TÉ-H-02	
Rajz neve:	
Nyugati és északi homlokzat	
Méretarány:	M=1:50
Dátum:	2024. 09. 27.



MB metszet



MA metszet



Munka megnevezése: Szent Erzsébet Katolikus Óvoda 2119 Pécel, Párhuzamos út 1. Irsz.:4079		
Megbízó neve és címe: Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága 2600 Vác, Mígazsi Kristóf tér 1.		
Tervező neve és címe: Opus-Invest Kft. 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.		
Architectum Kft. 2085 Pilisvörösvár, Templom tér 2/a		
Építész:	Szabó Bálint	É/1 01-4253
	Lovás Anna	É-13-1437
	Magy Sándor	É-13-1800
	Kazacsay Orsolya	É-13-1396
Tervezői koordinátor és műszaki ellenőr:	Péger Krisztina	ME-É-13-62720

RENDELTETMÓD VÁLTÁS

TÉ-M-01

Rajz neve:

Metszetek

Méretarány:

M=1:50

Dátum:

2024. 09. 27.