

330/2014. (XI. 14.) Kt. határozat 1. melléklete

A határozat M-1 jelű melléklete

Pécel Város Településszerkezeti tervi telülvizsgálata és módosítása 2014-ben történt, melyet a Képviselő testület a 320/2014.(X.9.) önkormányzati határozattal elfogadott. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

Jelen településszerkezeti teevi leírás a változással érintett területfelhasználási változásokat ismerteti.

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

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

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Falusias lakóterületek	Lf	0,5
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,8
Hétféligázás üdülőtérület	Üh	0,5
Különleges terület-egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü	1,9
Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	0,3
Különleges terület -közműterület	Kkm	0,2
Különleges terület -termálfürdő területe	Ktf	2,0
Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt	0,2

4. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - b) Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - c) Zöldterületek, (Zkp, Zkk---)
 - d) Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
 - e) Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
 - f) Vízgazdálkodási területek (V)

- g) Különleges beépítésre nem szánt területek
 - temető területe – (Kbt)
 - hulladékkezelő, -lerakó területe – (Kbhull)
 - honvédelmi terület – (Kbhon)
 - tájképvédelmi tanyás terület – Kbt

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén többségében a teljes családházias beépítési forma felel meg, ezért a jelenlegi falusias lakóterületi kategóriáinak egy része tervezett területfelhasználás módosítással kertvárosias és kisvárosias területi kategóriába került átsorolásra, ahol intenzívebb beépítést megengedő lakóépületek is elhelyezhetők. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

Jelenleg lakóterületi tartalék áll rendelkezésre kertvárosias lakóterület fejlesztésre a falusias lakóterületek mellett kijelölt területen, mely a településszerkezeti terven jelenik meg. Napjainkban mintegy ~400 db beépítetlen építési telek áll rendelkezésre.

Az önkormányzat szándéka:

- A város népesség növekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A település belterülete jelentős lakásépítési tartalékkal, rendelkezik, de rendezni kívánja a hatályos terv és annak tervelözménye során történő beépítésre szánt területhasználatból történő visszalépések „jogi” helyzetét. Vagyis néhány terület esetben a már lakásépítési engedéllyel rendelkező területek lakóterületi visszaállítását támogatja.

A tervmódosítással érintett területek tervezett más irányú felhasználása azonban nem sért sem építészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

Lakóterületfejlesztési szándékok:

- Az 1 terület: Má (általános mezőgazdasági) terület ~3,75 ha → Lke (kertvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül. (A város DK-i határában Hősök útja-Pihenő út közötti területen) A területen 1000 m² telekminimum mellett telkenként egy lakóépületben maximum 2 lakás elhelyezése, kialakítása tervezett. Ebből adódóan a jelenlegi és a távlati telekosztások mellett összesen mintegy ~28-30 db építési telek kialakulásával kell az érintett tömbben számolni.
- Az 4/a terület: KÖu (közút) terület ~0,2 ha → Lke (kertvárosias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 24. számú terület: Zkp (közpark) terület rész ~0,29 ha terület területfelhasználási és övezeti módosítása (Lf) falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe.

1.1.2. b. Településközpont vegyes területek (Vt)

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

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz)

A tervmódosítás keretében új gazdasági területet jelöl ki szabályozási terv a településszerkezeti terv alapján.

- 27/b: terület: 030/19-030/34 hrsz. terület gazdasági terület szabályozása 33,5 ha-on. További gazdasági területfejlesztés lehetőségének biztosítása környezetre jelentős hatást nem gyakorló logisztikai

építmények, csarnoképületek, iroda, üzemi épületek és kiszolgáló épületek, céljára. - a fejlesztési elképzelés szabályozási tervi módosítást igényel.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

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

Különleges beépítésre szánt fejlesztésre tervezett területek:

2-es számú módosítással érintett terület:

- A 2 terület: Má (mezőgazdasági) terület ~2 ha → Kmü (mezőgazdasági üzemi) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervezési terület Pécel belterületének K-i határán, Pihenő utca DK-i szakaszán jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Elképzelések, célok:

- Az állatok gondozása, a nagy értékű gépek és termény őrzése emellett szükségesé teszi legalább 2 szolgálati lakás kialakíthatóságának a biztosítását.
- A meglévő bruttó beépített terület 550 m². A fentiekben leírtak alapján további mintegy 950 m² beépítés tervezett.

A terv 0125/501, 0123/7 hrsz. területét, a Kmü különleges mezőgazdasági üzemi területbe javasolja sorolni. Az OTÉK alapján lehetőséget ad a mezőgazdasági termeléshez szükséges géppark és gabona tárolására, valamint az állattartás lehetőségének megfelelő kialakítására a szolgálati lakás kialakítása mellett.

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

1.1.3. a. Zöldterületek (Zkp)

A tervezett módosítások zöldterületet nem érintenek.

1.1.3. b. Erdőterületek (E)

A település területén erdő az elsődleges rendeltetési célja szerint: védelmi, gazdasági és közjóléti erdő területfelhasználásba sorolja a terv.

A tervezett módosítások meglévő erdőterületet nem érintenek. Az egyéb más módosítások során előálló biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálása céljából kerülnek a tervben új erdőterületek kijelölésre.

1.1.3. c. Mezőgazdasági területek (M)

A módosítási területek mindegyike érint mezőgazdasági területet. A mezőgazdasági területből történő átsorolások közül a két jelentősebb, az 1. és 2. sz. módosítási szándékok, ahol lakóterület fejlesztés és különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása a tervezett cél.

Mezőgazdasági fejlesztésre tervezett területek:

3. számú módosítási terület:

A Pécel 0132/79-84,86-94,102,104,105 hrsz-ú területeit a Pihenő út mentén olyan mezőgazdasági övezetbe sorolja, amely lehetővé teszi annak OTÉK szerinti beépíthetőségét a legalább 6000 m² nagyságú telkein mintegy 9,24 ha-on.

26. számú módosítási terület:

A Pécel 077/10, 077/20-23, 077/14 hrsz-ú területeit olyan mezőgazdasági övezetbe sorolja, amely lehetővé teszi annak OTÉK szerinti beépíthetőségét a legalább 6000 m² nagyságú telkein mintegy 3,66 ha-on.

Önkormányzati elképzelések, célok:

- A Pécel 0132/79-84,86-94,102,104,105 hrsz-ú területeket olyan mezőgazdasági övezetbe sorolja, amely lehetővé teszi annak OTÉK szerinti beépíthetőségét a legalább 6000 m² nagyságú telkein.
- A kialakult helyzet okán a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges a Pihenő utca menti tömb övezeti besorolását illetően. Javasolt új övezet (Má-2) létrehozása, mely az 5 ha-os beépíthető telekterületet 6000 m²-re csökkenteni, illetve a minimális telekszélességet minimum 20 m-ben határozza meg.
- A terület közmű- és útfejlesztési igényét saját költségén megtervezteti, engedélyezteti és kivitelezi.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

A település vízgazdálkodási területbe sorolt térségi jelentőségű felszíni vízfolyása a Rákos-patak. Pécel Város vízgazdálkodással összefüggő területei a folyóvizek és az állóvizek medre és parti sávja. A terv módosítása során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások nem történtek.

1.1.3.e Természetközeli területek

Meglévő és tervezett természetközeli területek besorolású terület nincs a településen.

1.1.3.f. Beépítésre nem szánt különleges területek

Olyan területek, amelyek funkciójukat tekintve egyediek, más területfelhasználási egységbe nem sorolható, jellemzően nem beépített vagy beépítésre szántak. Pécel város közigazgatási területén ilyen a

- temető területe – Kbt
- hulladékkezelő, -lerakó területe – Kbhull
- honvédelmi terület – Kbhon
- tájképvédelmi tanyás terület –Kbtt

A terv módosítása során új *beépítésre nem szánt különleges területek* kijelölése nem történik.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

A tervezett módosítások természeti értékvédelem alatt álló területet nem érintenek és a tervmódosítások során a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra.

1.3. A zöldfelületi rendszer

A tervezett módosítások a település kialakult zöldfelületi rendszerében alapvető változást nem hoznak.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ műemléki nyilvántartása szerint Pécel Város területén 4 db.műemlék védelem alatt álló épület található.

A település jelenleg nem rendelkezik külön helyi értékvédelmi rendelettel, a védelmemre javasolt helyi épületeket, építményeket a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat helyi védelemre kijelölt védett épített értékeként nevesíti.

A művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint az országos és helyi védelem objektumai.

Jelen tervmódosítás műemléket, műemléki környezetet, nyilvántartott régészeti lelőhelyet illetve helyi védelem alatt álló értéket nem érint, de a hatályos településszerkezeti, és szabályozási tervlapon ábrázolja ezeket.

1.5. A közlekedés

1.5.1. A módosítással érintett területek közötti fejlesztési igényei:

1-3. A Hősök útja – Pihenő utca közötti terület

A terület megközelítését biztosító Hősök útja Vadász utcai kapcsolatának és útpályájának kialakításához min. 12 m szabályozás szükséges.

A Pihenő utca megfelelően kiépített.

4. A helyi gyűjtőút szakasz 16 m-es szabályozási szélességgel a szomszédos mezőgazdasági területen tervezett.

27/a: 030/5 hrsz. módosítási terület közlekedési célú közterület 0,15 ha-on. Közlekedési funkciójú terület kialakítása távlati buszforduló, vagy parkoló terület kialakítása céljára. – a fejlesztési elképzelés településszerkezeti és szabályozási tervi módosítást igényel.

1.6. A közműellátás

1-es számú terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet határoló utcák irányából a prognosztizált közműigények várhatóan biztosíthatóak lesznek, szükség esetén az Iharos utcában a terület észak-keleti oldala mentén földgázellátó- és szennyvízelvezető hálózat kiépíthető.

A terület teljes kiépülése esetén 54 m³/nap vízigény, 51 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 188 nm³/h földgázigény, valamint 450 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 132 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 315 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

A tervezési terület mentén az előírások szerinti tűzcsapok felszerelése szükséges lesz.

2-es számú terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet prognosztizált közműigényei a Pihenő utcai hálózatok meghosszabbításával biztosíthatóak.

A terület teljes kiépülése esetén 7,4 m³/nap vízigény, 7 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 17 nm³/h földgázigény, valamint 123 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 12 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 86 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

A tervezési terület mentén az előírások szerinti tűzcsapok felszerelése szükséges lesz.

3-as számú terület: A tervezett beépítésre nem szánt területen elméletileg a hiányos közműellátásból csak a villamosenergiát kellene biztosítani, de a területet határoló utcák irányából a teljes közműellátás biztosítható. A prognosztizált közműigények várhatóan biztosíthatóak lesznek.

A terület teljes kiépülése esetén 6,7 m³/nap vízigény, 6,3 m³/nap elvezetendő szennyvíz valamint 28 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 19 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

A tervezési terület mentén az előírások szerinti tűzcsapok felszerelése szükséges lesz.

4-es számú terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet határoló utcák irányából a prognosztizált közműigények várhatóan biztosíthatóak lesznek.

A terület teljes kiépülése esetén 3 m³/nap vízigény, 2,8 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 10,3 nm³/h földgázigény valamint 25 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 7,2 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 17,3 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

24. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani.

A terület teljes kiépülése esetén 4,1 m³/nap vízigény, 4 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 14,4 nm³/h földgázigény, valamint 34,5 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 10 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 24,2 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

27/a. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani.

A terület teljes kiépülése esetén 666 m³/nap vízigény, 633 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 1543 nm³/h földgázigény, valamint 11107 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 1080 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 7775 kW-ra mérséklődik.

27/b. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani.

A terület teljes kiépülése esetén 1509 m³/nap vízigény, 1434 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 3494 nm³/h földgázigény, valamint 25154 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 2446 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 17608 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

1.7. A Környezetvédelem

A tervezett módosításoknak a termőföldvédelmi, valamint levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata nem jelentős. A meglévő környezetállapot fenntartása, illetve javítása érdekében a meglévő intézkedések megtartása és betartatása szükséges.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

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

- M0 autópálya, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m, 250-250 m
- országos közutak védőtávolsága: tengelytől mért 50-50 m
- vasút (Budapest- Hatvan vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- a Barátság kőolajvezetékek védősávja (10-10 m)
- nagyközépnomású földgázvezeték és Barátság kőolajvezeték közös védősávja (65 m)
- 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték védősávja (14-14 m)

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- temetőn belül a koporsós temetést korlátozó védősáv
- szennyvíztisztító védőterülete (300 m-es sugár)

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

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

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- országos védelem alatt álló épületek és műemléki környezetük
- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- Helyi művi védelem épületei

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partéleitől 6 m szélességű sáv szabadon kell hagyni.
- Honvédelmi célokat szolgáló adótorony (1000 m), és a nagytarcsai honvédelmi célú anyagraktára (1000 m).

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Pécel a településrendezési eszközökön kívül, külön rendeletben kezeli a sajátos jogintézmények korlátozásait.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS -ELSŐ MEGKERESÉS EREDMÉNYÉ ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERTI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK				
	sorszám	Terület	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás

		ha	hrsz.	hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	3,53	0131/46, 0131/82, 0131/83, 0131/85, 0131/86, 0131/97, 0131/103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 0131/84, 0131/100, 0131/101 hrsz.	(Má) mezőgazdasági terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	2.	2,0	0125/501, 0123/7 hrsz.	(Má) mezőgazdasági terület	(Kmü) jelű: különleges mezőgazdasági-üzemi terület
	4/a	0,2 ha	425/70-71	KÖu közút terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	24.	0,29 ha	024/14	Zkp közpark terület	Lf falusias lakóterület
1. Összesen:-		6,02			
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	---	---	---	---	---
2. Összesen:					
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	27/a	0,15	030/5 hrsz	27/a:(Gksz) gazdasági terület	27/a:(KÖu) közlekedési terület
3. Összesen:		0,15			
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	4/b	0,15 ha	0129/1	(Má) mezőgazdasági terület	KÖu közút terület
	28/b BIA	2,4	077/8, 082 hrsz.	(Má) mezőgazdasági terület	Ev véderdő terület
	1/b	0,219	0131/46	(Má) mezőgazdasági terület	Zkk közkert
4. Összesen:		2,769 ha			
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		8,93 ha			

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(teljes eljárás keretében a településszerkezeti tervet érintő módosításai területek bemutatásával)

1. ábra



3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

2017 évi tervmódosítás (Teljes eljárás keretében)

Területfelhasználás	2015 évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2017. évi változásai (ha)	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	37,729		37,729
Kertvárosias lakóterület (Lke)	152,28	+3,53 ha	155,81
Falusias lakóterület (Lf)	288,43	+0,29 ha	288,72
Hétvégiházas üdülőterület (Üh)	1,99		1,99
Településközpont terület (Vt)	100,36		100,36
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	99,19	-0,15	99,03
Különleges beépítésre szánt területek (K)	26,91	+2 ha	28,91
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	16,38	-0,29 ha	16,309
Zöldterületek (közpark) (Zkk)		+0,219 ha	
Védelmi erdőterületek (Ev)	641,02		
Gazdasági erdőterületek (Eg)	142,95		
Közzélzeti erdő terület (Ek)	<u>+77,95</u>	+2,4 ha erdő	864,32
	861,92		
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2644,56	-3,53 ha, -2,0 ha -0,15 ha, -2,4 ha <u>-0,219 ha</u> -8,29 ha	2636,27
Vízgazdálkodási területek (V)	14,49		14,49
Különleges beépítésre nem szánt terület: (Kb)	64,012		64,012
Közüti közlekedési terület (KÖu)	40,42	-0,2 +0,15	40,37
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	15,0		15,0
ÖSSZESEN:	4363,65	0	4363,65

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1, A BATrT Szerkezeti terv és a Péceli Trt módosítás területi mérlege:

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Pécel közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv és BATrT terve szerint öt területfelhasználási egység érinti. **A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!**

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területi a (1. , 2 számú)módosítási területen összesen 5,75 ha-on növekszik jelenlegi mezőgazdasági területen. Ezen területek a BATrT-ben mezőgazdasági térségi területfelhasználású térségben vannak.

PMTTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek jelentős része,- amely beépítésre szánt kategórián belül változik, a városias települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik, és a beépítésre nem szánt területfelhasználási igények az előírt határértékeket nem haladják meg. A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény BATrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásainak megfelel.

Települési térség	
OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
– BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek	1016,15 ha
BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%)	20,649 ha

Települési térségek a városias települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség: 1016,15+ 16,30 ha = 1032,45 ha X 0,02	
A TSZT-ben 2014 évi módosításkor igénybe vett terület: 2,15 ha	2,15 ha
A TSZT-ben 2016 évi módosításkor igénybe vett terület: (2. mod.ter.) 2 ha	2,0 ha
A TSZT-ben 2014-2016 igénybe vett terület aránya.	20,09%
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (20,649-2,0-2,15)=	16,49 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem éri el az igénybe vett terület aránya!	
Magas zöldfelületi arányú települési térség	
BATrT 5.§. (8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület, b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.	16,30 ha
- beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület	4,89 ha
- beépítésre nem szánt terület	11,41 ha
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre szánt különleges területbe sorolt területek nagysága:	0,84 ha
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre szánt különleges területbe sorolt területek aránya:	5,16%
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre nem szánt területek nagysága:	15,46 ha
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre nem szánt területek aránya:	94,84%
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel a 70-30% -os arány biztosított!	
Erdőgazdálkodási térség	
OTrT 6.§ (2) a) - Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet. (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.	
- BATrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	858,87 ha
- Az erdőgazdálkodási térség 85%-ának megfelelő területnagyság	730,039 ha
A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő és természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága: 57,80 ha (Ek), 137,53 ha (Eg) 559,43 (Ev)/	754,78 ha
- A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek aránya:	87,88 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 85%-ot meghaladó az erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba és természetközeli területbe sorolt területek aránya!	
- A TSZT-ben erdő és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága 77,95 ha (Ek), 142,95 ha (Eg) 641,02 (Ev)/	861,94 ha
- BATrT Szerkezeti tervében erdő területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága:	128,83 ha
- A TSZT-ben a 2016 évi módosításkor igénybe vett terület: -0 ha	0 ha
- A TSZT-ben bármely további területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság	128,83 ha
A BATrT erdőgazdálkodási térség területei	
Országos Erdőállomány Adattár	
OTrT 7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	

– Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő (védelmi, gazdasági, vagy közjóléti elsődleges rendeltetésű) területek nagysága védelmi erdő:713,34 ha gazdasági erdő:31,5 ha egyéb részlet:44,23 ha	789,09 ha
– Az adattári erdőterület 95%-ának megfelelő területnagyság	749,63 ha
A változások országos erdőadattár szerinti erdőterületet nem érint, ezért a vonatkozó igazolást a 2014 felülvizsgálatban szereplő adatok alapján közöljük: – A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	753,18 ha
– A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	95,44 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya!	
Mezőgazdasági térség	
BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2438,67 ha
– A mezőgazdasági térség 90%-ának megfelelő területnagyság (mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület céljára)	2194,8 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (mindkét eljárás módosítását figyelembe véve)	2373,96 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásba sorolt területek aránya:	97,34 %
– A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 90%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	
– A mezőgazdasági térség 10%-ának megfelelő területnagyság (bármely területfelhasználás céljára)	243,86 ha
A TSZT-ben mezőgazdasági és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága Mg: 2638,81 ha	2638,81 ha
A TSZT-ben a 2016 évi módosításkor igénybe vett terület: 2. mód ter, 28/b. mod. ter, 4.mod.ter	2+2,4+0,15 ha
A TSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság:243,86-2-2,4-0,15=	239,31 ha
Építmények által igénybevett térség	
OTrT 6.§ (1) f) az építmények által igénybe vett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható. (2) f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
BATrT Szerkezeti tervében építmények által igénybevett térségbe sorolt területek	33,29 ha
A TSZT-ben a BATrT szerinti építmények által igénybevett térség honvédségi terület, ennek megfelelően a településszerkezeti terven Kbhon (a belterülettől délkeletre) illetve Má (Nagytarcsa mellett, a 3102. jelű út mentén) területfelhasználási egységekbe lettek sorolva.	33,29
A TSZT megfelel az építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe sorolásnak.	
Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 8.§ (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.	
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet a település területét nem érinti!	
A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.	

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszteréről a NEBIH-nek kellett volna adatot szolgáltatni, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Kijelenthető, hogy a település nem érintett a OTtT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak. (Részleges információ a FÖMI honlapról származik)	
Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter érintettség	
OTtT 8.§ (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.	
Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszteréről a NEBIH-nek kellett volna adatot szolgáltatni, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Kijelenthető, hogy a település nem érintett a OTtT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet a település területét nem érinti!	

A BATtT és az OTtT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	+	--
vízgazdálkodási térség	+	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) (Az ökológiai hálózatot beépítésre szánt területfelhasználási változás nem érinti.)	+	--
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján jó termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén egy helyen tart nyilván.	+	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (NEBIH adatszolgáltatás alapján) A szerkezeti terv módosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.	+	--
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján) (Az 1 és 4 számú beépítésre nem szánt módosítási terület érinti a tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet, ezért a helyi építési szabályzat előírásainál és a beépítés során figyelembe kell venni.)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület		
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)	+	--
nagyvízi-meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe		
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	+	--
Budapesti Agglomeráció 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
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	--	--

nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	X	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	-	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	X
vízgazdálkodási térség	--	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FÖMI adatszolgáltatás alapján)	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (NÉBIH adatszolgáltatás alapján)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete OTrT megszüntette, de az OTrT szerinti térségi övezetként Erdőtelepítésre javasolt terület övezete néven szerepel eltérő területi lehatárolással. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatszolgáltatás alapján mutatjuk be. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatszolgáltatás alapján mutatjuk be. A 24. és 27/a. sz. módosítással érintett területek érintik.	X	X
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	--	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az OTrT szerint egy térségi övezet érinti. A BATrT alapján térségi övezet nem érinti a módosítási területeket.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

5, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásértékek főbb összesített adatai:

A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, Pécel Város Településszerkezeti Terve.

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg és kompenzáció:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	Biológiai aktivitás-érték szorzó	tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás-érték szorzó	Biológiai aktivitás-érték változás
1.	3,53	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Lke kertvárosias lakó terület	2,7	-3,53
1/b	0,219	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Zkk közkert terület	6	+0,5
2.	2	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Kmű mezőgazdasági üzemi terület	0,7	-6,00
4/a.	0,2	KÖu közút terület	0,6	Lke kertvárosias lakó terület	2,7	0,42
4/b.	0,15	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	KÖu közút terület	0,6	-0,47
25.	2,4	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Ev védelmi erdőterület	9	12,72
Biológiai aktivitásérték változás összesen:						3,64

Megjegyzés: A táblázatban szereplő területfelhasználás változások eredményeként előálló biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálására a táblázat utolsó (28/b. sz. módosítási szándék) sorában szereplő mintegy erdőterület átsorolás szolgál.

A módosítások egyenlege pozitív, így kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

PÉCEL VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

[illegible]