

a 48/2024. (11.28.) kt. határozat 1. melléklete

## PÉCEL VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

### Telepítési tanulmányterv

3673 HRSZ-Ú INGATLAN,

VALAMINT A TÖMBÖN BELÜLI KÖRNYEZETÉBE TARTOZÓ 3670-3680 HRSZ-Ú INGATLANOK

SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Megrendelő:

Gáspár László

Tervező:

Makkai Krisztina e.v.

TT/ 01-4921



2023. november hó

## TARTALOMJEGYZÉK

### SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS .....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA .....	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, JELENLEGI KIALAKULT BEÉPÍTETTSÉGÉNEK VIZSGÁLATA.....	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK .....	9
5. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV LKE-Z/6 ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI (KIEMELVE A SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁS SORÁN KEZELENDŐ SZABÁLYOKAT) .....	10
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN .....	15
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 3673 HRSZ-Ú TERÜLETRE ÉS 3670-3680 HRSZ-Ú TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN.....	16
8. INDOKLÁS: .....	18
9. TERVEZŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK: .....	22
10. TULAJDONOSI KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS ALAPJÁN:.....	22

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - 3673 hrsz-ú ingatlanon kialakult lakó funkciójú megvalósult építési beruházás kapcsán – helyi építési szabályzat módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi.

A tanulmányterv a 3673 hrsz-ú ingatlan és a tömbön belül Lke-Z/6 jelű építési övezetbe tartozó további ingatlanok (3670-3680 hrsz-ú) területére 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdése értelmében a módosítási területként legalább telektömböt kell lehatárolni, azonban a 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt, a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.

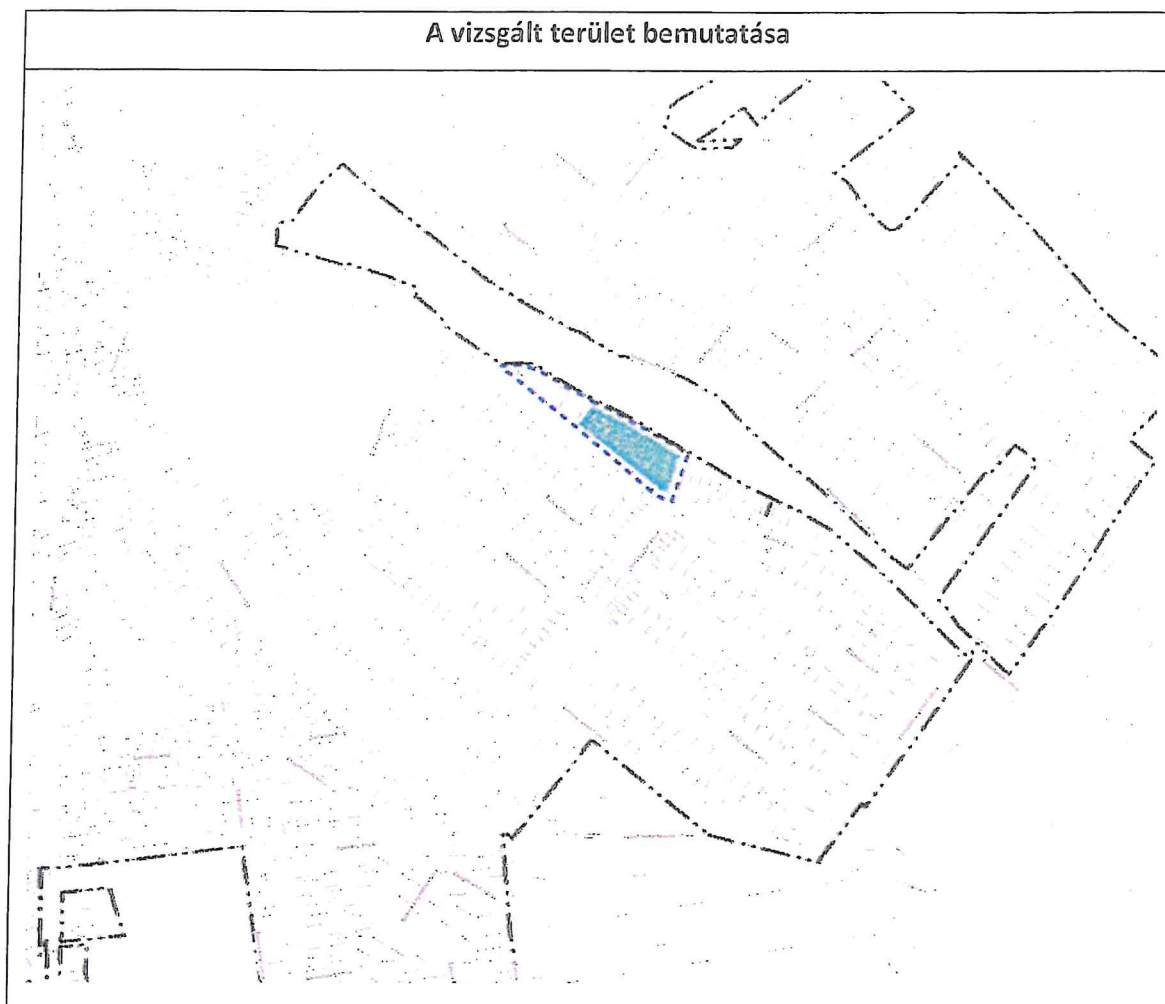
### 2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A Csatári utca út mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan jelenlegi (Lke jelű) kertvárosias lakó területen az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új kisvárosias lakó (Lk) övezet kialakítása tervezett, melyben szállás és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

Ezen belül:

- Csatári utca mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan új Lk kisvárosias lakó övezetbe sorolása tervezett
- A tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonos és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület szabályozási módosítási lehetőségeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Tulajdonos és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület rendezésére. Ezt követően az önkormányzat és a tulajdonos által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási terv módosításába.



### 3. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata

#### Területi adottságok:

Az érintett ingatlanon és a Csatári utca vizsgált telektömbjében jelentős szintkülönbség tapasztalható. A vizsgált tömböt minden oldalról közút terület veszi körül, melyek szabályozási szélességei 12 és 6 méteresek. (Csatári utca, Csatári dűlő) Ezen a részlegesen beépült területre viszonylag sűrű és rendezetlen beépítés valósult meg. A telkek ÉK-i irányba lejtnek. A 3673 hrsz-ú telek mintegy 44 méteres telekmélységén belül 12,5 méteres szintkülönbség van. Vagyis a telek lejtése mintegy 29%-os.

A beépítések előkert határvonalai alapvetően 5 méterrel kezdett kialakulni, de a további beépítések során az előkertek is beépültek pl. garázsbejárat, beálló és a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes sűrű beépítési zónát eredményezett, magasabb beépítési arányokkal és funkciókkal. A Csatári utca mentén ebben a tömbben a Csatári utca irányába és a Csatári dűlő irányába számos támfalas és homlokzatos beépítés jött létre a közterületi telekhatártól eltérő beépítési távolságokat tartva.

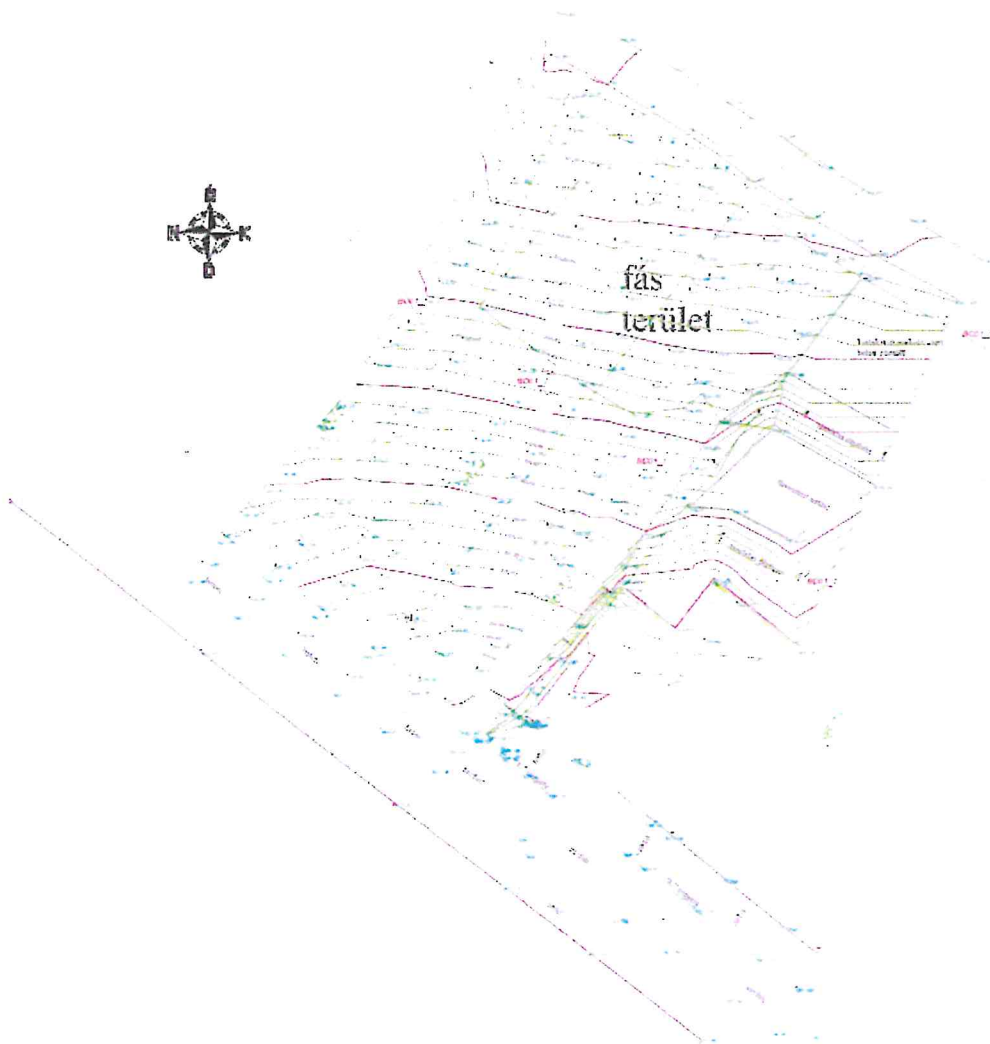
A támfalas építések indikátorai voltak a támfalra épülő pl. garázs és lakó, szállás rendeltetés kialakításának a telekvégék területén is. Ezzel a tömb néhány épülete túlnőtt az építési övezetben megengedett maximális beépítési százalék, építési hely és épületmagassági értékeken, valamint a

2022 évben jóváhagyott felülvizsgált szabályozási terv tereprendezési és támfal szabályai sem tarthatók a területen.

A Csatári utca összközművel rendelkező burkolt út. A Csatári dűlő közművesítetlen földút terület.

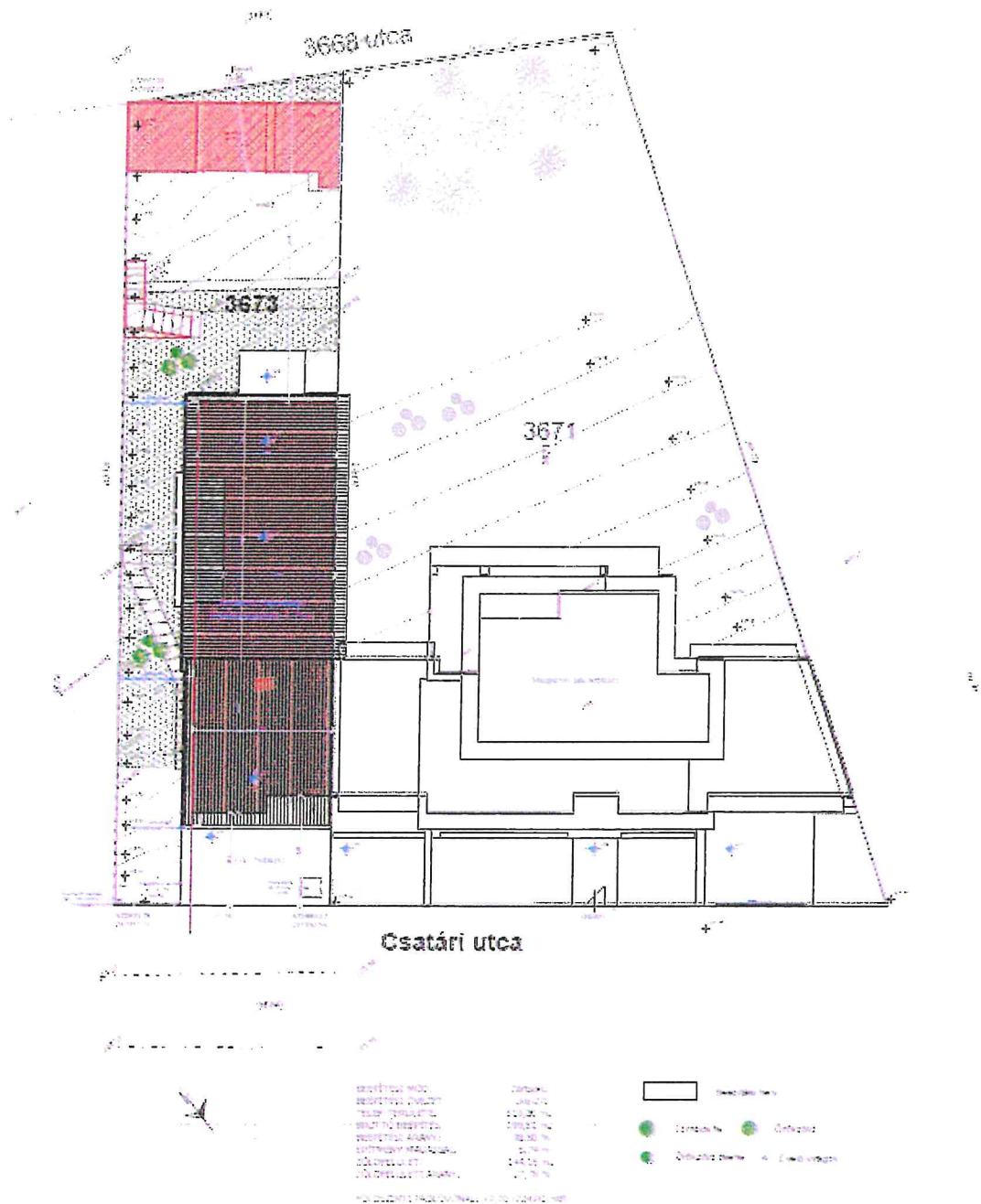
A Csatári utca mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan és a közvetlen környezetében beépült ingatlanok rendezése érdekében az építési szabályok finomítására van szükség. Ennek keretében szükségesnek látjuk a terepszint feletti és terepszint alatti építés szabályainak, az előkert szabályainak, a beépítési intenzitás mértékének és rendeltetések átgondolását, a kialakult állapotot is figyelembe véve.

**A terület szintvonalas geodéziai felmérése (2,5 méteres fő szintvonal)**



A telek területe: 519 m<sup>2</sup>  
A telken kialakult beépítés mértéke: 38,50%  
A telek kialakult zöldfelületi aránya: 27,78%  
A kialakult épületmagasság: 5,74 m

**3673 hrsz-ú telek eredeti beépítési vázlatterve (helyszínrajz)**  
**HELYSZÍNRAJZ M=1:200**



<b>3673 hrsz-ú telek és szomszédos beépítése a Csatári utca irányából</b>	<b>3673 hrsz-ú telek és a Csatári utca utcaképe</b>
	
<b>3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról</b>	<b>3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról</b>
	
<b>3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából</b>	<b>3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából</b>
	

3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából a szomszédos épülettel



3673 hrsz-ú telek homlokzata



3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári dűlő irányába



3673 hrsz-ú telek a szomszédos telek irányából



3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári dűlő irányába



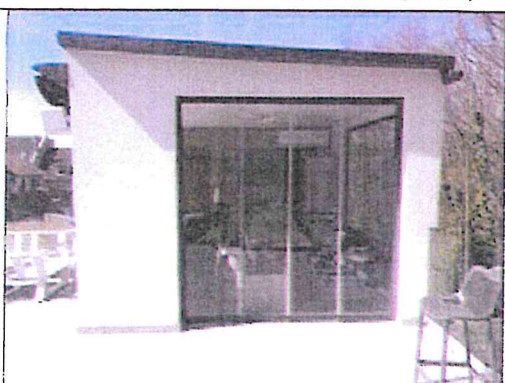
3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári utca irányába



3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári utca irányába



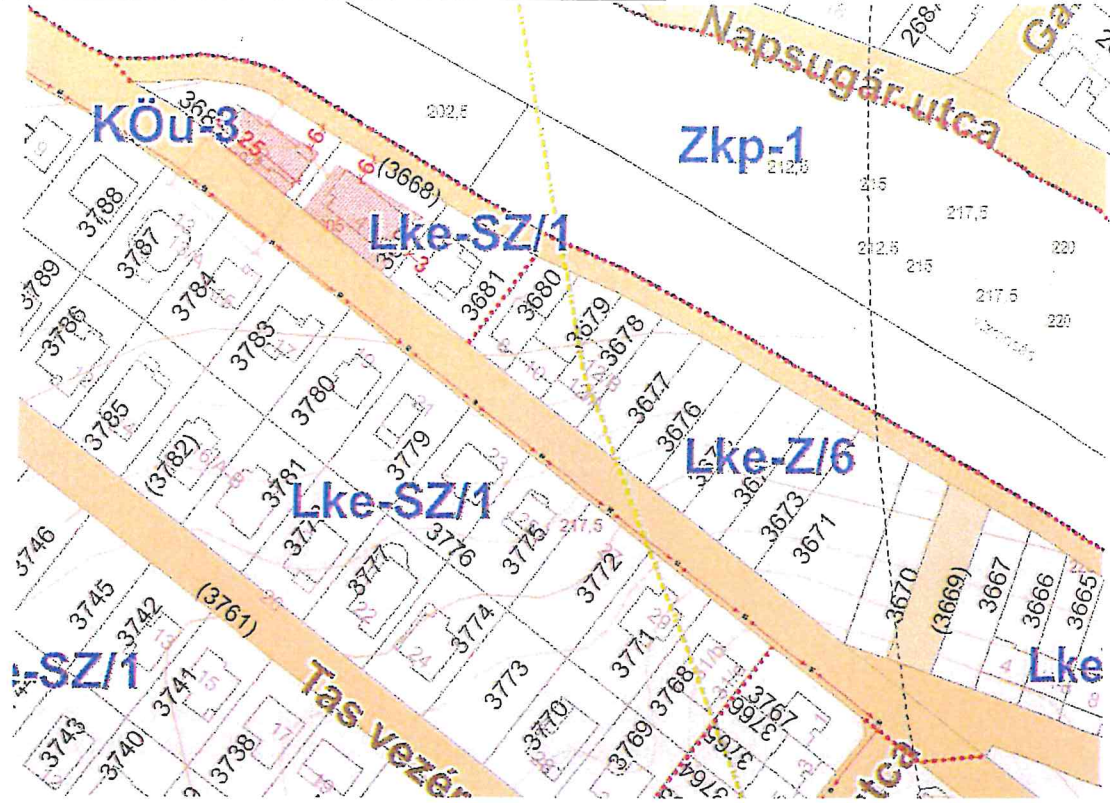
3673 hrsz-ú telek belső része a Csatári dűlő építményével





#### 4. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (C6 szelvény)



[https://wego.here.com/hungary/pecel\\_felvetel](https://wego.here.com/hungary/pecel_felvetel)

**5. A hatályos szabályozási terv Lke-Z/6 övezeteire vonatkozó előírásai (kiemelve a szabályozási tervi módosítás során kezelendő szabályokat)**

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

**27. Általános építési előírások**

**30.§**

(3) Az Lf, Lke, Lk jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 m lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(6) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken és építési helyen belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

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

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

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

a) legfeljebb 2 m magas és

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

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

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

(15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.

(16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.

(17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(20) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.

(22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.

(23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet.

(26) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

#### **Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályai**

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

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

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

c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;

d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;

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

ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,

eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.

(4) Építési helyen kívül lévő épület megtartható, felújítható, de bővítése - beleértve a tetőtér beépítését és az emeletráépítést is - csak az övezeti előírások betartásával, építési helyen belül lehetséges.

(5) A hátsókert a 15 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,

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

c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

#### **29. Tereprendezés, támfal, lejtős terep**

32. §

(1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.

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

a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,

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

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

### **32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai**

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.
- (2) A lakóépületben a lakórendelattéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.
- (3) Önállóan, lakórendelattéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.
- (4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.

### **33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai**

37. § (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a 2. melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhetőek, figyelembe véve a 30. és 31. § rendelkezéseit.
- (2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.
- (3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein
- a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;
- b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.
- (4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.
- (5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.
- (6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

### **34. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai**

38. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.
- (2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.
- (3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.
- (4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.
- (6) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
- c) sport
- rendeltetés is létesíthető az építési övezetek 2. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem helyezhető el.
- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
- b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,

- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 4. mellékletben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.
- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.
- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m<sup>2</sup> alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobbak lennie.
- (10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemenyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 350 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
  - b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,
  - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.
- (18) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.
- (19) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
  - b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (20) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben szereplő, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

### 35.A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

39. §(1) Lke-SZ/1 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2) Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-O/6, Lke-Z/7 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

**Hatályos OTÉK terepszint alatti építményekre és támfalakra vonatkozó előírásai:**

„123. Terepszint alatti építmény: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is - a bejárat felőli oldal kivételével - legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.”

„45. § (1) \* Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetés szerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Amelynek hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

(2) A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

(3) \* A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.

(4) \*

(5) Ha a telken rézsű létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”

**Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása az előkertti beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.**

## 6. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

### A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi.

A BATRT Térségi területfelhasználása nem módosul, a tervezéssel nem áll összefüggésben.

### **A BATRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:**

### A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége

(2018. évi CXXXIX törvény)

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

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 3673 HRSZ-Ú TERÜLETRE ÉS 3670-3680 HRSZ-Ú TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

Pécel helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó módosítási javaslat

A 3670-tól 3680 HRSZ-ú területen javasoljuk a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a terepadottságok és a Csatári utca jellemzően kialakult beépítései miatt:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő 37 §. (7) bekezdéssel egészül ki:

„37. § (7) A *Lk-Z/12* építési övezetekben:

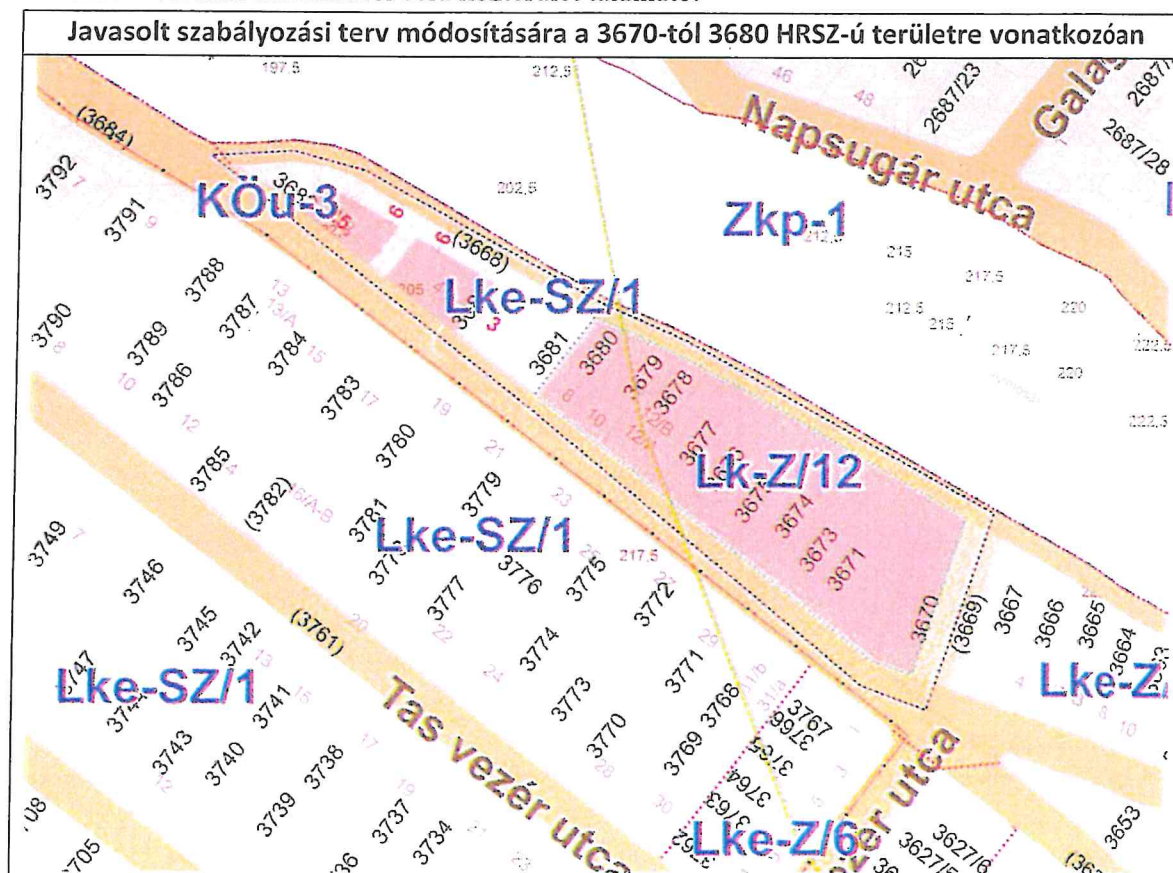
- a) A HÉSZ 36.§-tól eltérően *Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető.*
- b) *Az építési övezet területén melléképület elhelyezhető.*
- c) *Az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el.*
- d) *A HÉSZ 31.§ (1) e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal.*
- e) *A Csatári utca utcáfronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhetők el a HÉSZ 36.§-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével*
- f) *Önálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el. A 40 méternél kisebb mélységű teleknek az a t3670elek számát, amelynek a legrövidebb oldala kisebb, mint 40 méter.*
- g) *A HÉSZ 30.§ és 32.§ -ának előírásaitól eltérően:*
  - fa) *az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet.*
  - fb) *a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,*
  - fc) *a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet.*
  - fd) *Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 3,5 méter lehet.*
  - fe) *Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 méter lehet.*



	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
13.	Lk-Z/12	300	10	zárt sorú	50	50	25	6,5	0,8

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	zárt sorú	zárt sorú
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	300	300
beépítettség legnagyobb mértéke	30	50
a szintterületi mutató	0,6	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	60	25
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,5
az előkert mérete	7	0

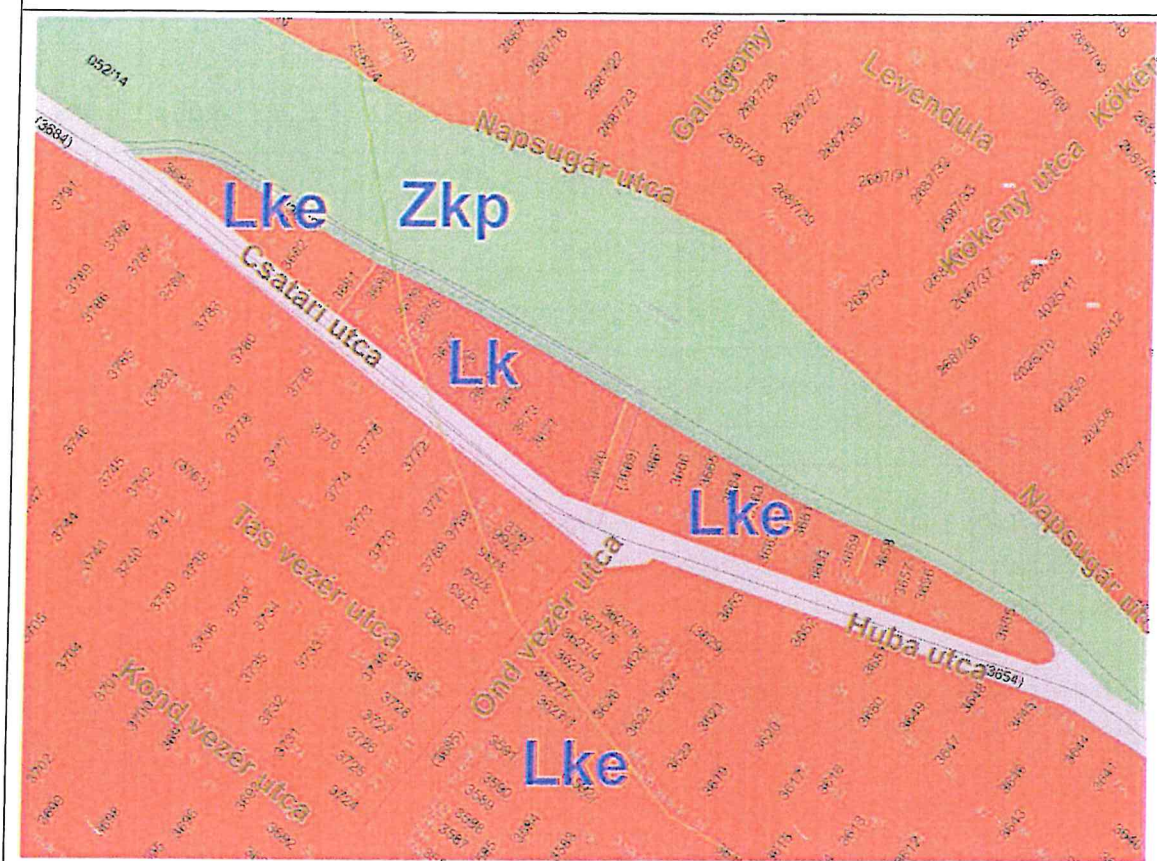
Az építési hely a HÉSZ 30.§ (3) és 31.§ (6) alapján a kerül meghatározásra és ábrázolásra. Zárt sorú beépítés esetén jelen új övezet területén 0 méter előkert előírásával. Ezzel a teljes telek területe építési helynek minősül -az előírt beépíthetőség figyelembevételével-, mivel a tömb 2 oldalán közlekedési célú közterület található.



Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti és a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ kiegészítését igényli.

A tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítása során mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

**Javasolt településszerkezeti terv módosítására a 3670-tól 3680 HRSZ-ú területre vonatkozóan**



## 8. Indoklás:

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 3673 hrsz-ú telek épülete, és a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokon részlegesen kialakult beépítések a Csatári utcában található.

A 3673 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Lke-Z/6 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem fel meg maradéktalanul a 3. fejezetben leírt területjellemzés alapján.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, a terepviszonyból adódó elvégzett tereprendezés, támfal kialakítás és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

A telken és környezetében kialakult beépítések, valamint a terepadottságok a hatályos építési előírások átgondolását tették szükségessé.

Az ingatlan (ok) kialakult beépítettségének fennmaradása érdekében az övezeti besorolás és építési paraméterek módosítása és rendeltetések módosítása javasolható.

Tervezői javaslat szerint új Lk alövezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, a rendeltetés

kiegészítésével, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználtnak megfelelően.

A javasolt módosítás az OTÉK 50.§ (2) figyelembevételével történhet, mely szerint „*építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az*

- a) *ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendelkezésszerű és biztonságos használhatóságát,*
- b) *méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,*
- c) *ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,*
- d) *ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit.”*

A tervezett szabályozások alapján az alábbi további beépítések lehetségesek az E-közmű térképéről mért adatok és helyszíni terepszemle alapján.

HRSZ	Terület (m <sup>2</sup> )	Előkert (m)	Főépület mélysége	Terasz	További épületnövelési lehetőség <u>20 méteres</u> főépületelhelyezés mellett	Megjegyzés
3670	-584	5,00	7,0	2,50	-50,0 m <sup>2</sup>	Beépíthetősége jelentős átalakítással esetleg az épület mögött lehetséges mintegy 50 m <sup>2</sup> .
3671	-1057	5,00	12,0	2,55	-60,0 m <sup>2</sup>	Beépíthetősége esetleg a garázsok mögött lehetséges Nagysága -60,0 m <sup>2</sup> .
3672	Megszűnt					Összevonva a 3671 számra
3673	-518	5,00	22,28	3,00	-	Beépíthetősége lehetetlen. Elfoglalja az építési helyet.
3674	-499	5,00	10,0	1,00	-35,0 m <sup>2</sup>	Beépíthetősége jelentős átalakítással esetleg az épület mögött lehetséges mintegy 35 m <sup>2</sup> .
3675	-480	5,00			-180 m <sup>2</sup>	Jelenleg beépítetlen. 15x 12 méteres épület építésére van lehetőség= 180 m <sup>2</sup> 37%-os beépíthetőséget eredményez a tervezett szabályozás
3676	-460	5,00	14,0		-	Beépíthetősége építés alatt van, szinte elfoglalja a beépítési helyet, bővítése nem mértékadó
3677	-436	5,00	15,0	-7 m	-	További beépítésre nincs lehetőség.
3678	-410	7,00	14,0		-	További beépítésre nincs lehetőség.
3679	-381	5,00	8,0	-6 m	-	Beépíthetősége esetleg a

						garázsok felett lehetséges nem növeli a beépített területet
3680	~347	5,00	15,0		-	További beépítésre nincs lehetőség.




A 40 méternél nagyobb mélységű ingatlanok (4 db) (3671, 3673, 3674, 3675 hrsz.) esetén ezekből is a további épületbővítési lehetőség a táblázatban foglaltak szerint lehet.

A 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú ingatlanokon a kialakult beépítések *Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méteren belül vannak.*

Beépíthetőségük esetleges növelése a (3678, 3679 hrsz-ú ingatlanok esetén ~35,00-40,00 m<sup>2</sup> nagyon komoly átalakításokkal- *teraszbontás stb.*- lehetséges.

Vagyis a tervezett új övezetbe tartozó ingatlanok beépíthetőségének növelésére nincs vagy minimális lehetőség áll rendelkezésre, ami ugyan a javasolt 50%-os beépíthetőséget nem tudja kihasználni, azonban a kialakult állapotú melléképülettel is beépített ingatlan(ok) helyzetét a HÉSZ-előírásokkal összhangba hozza.

A terület beépítésének fotókkal igazolt beépítettsége.

3670 hrsz	3671 hrsz
	
3673 hrsz	3674 hrsz
Lásd a 3. fejezetben bemutatott fotókat	
3675 hrsz	3676 hrsz



3677 hrsz



3678 hrsz



3679 hrsz



3680 hrsz



## 9. Tervezői megállapítások:

A Tulajdonos (befektető) által az Önkormányzattal előzetes folytatott egyeztetések során az egyes építési paraméterek módosításának kezdeményezése, a 3673 - hrsz-ú telek tulajdonosával megkötendő településrendezési szerződést követően lehetséges.

A szabályozás egyik alapelve, hogy normatívnak kell lennie és többek között nem biztosíthatnak kedvezményeket vagy hátrányokat a szabályozási tervtől függetlenül megkötendő polgárjogi szerződéshez.

Mivel a vizsgált telek és Lke-Z/6 jelű építési övezetbe tartozó 3670-3680 hrsz-ú környezete hasonló adottságokkal bír, ezért javasolt a tömb Lke-Z/6 jelű építési övezetének Lk-Z/12 jelű építési övezetre történő módosítását az OTÉK 7.§(2).bekezdése figyelembevételével, mely 10 db telket foglal magába. A melléképület építésének lehetősége azonban csupán 4 db 4,0 méternél nagyobb mélységű telket fog érinteni a tervezett övezeti előírások betartásával.

Tehát javasoljuk az új övezet létrehozását meghatározott 3670-3680 hrsz-ú telkekre történő alkalmazását.

A Tulajdonos kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

## 10. Tulajdonosi kötelezettség vállalások településrendezési szerződés alapján:

- településrendezési tervmódosítás költségeinek vállalása
- Pénzbeni településfejlesztési hozzájárulás mértéke a további megbeszélések figyelembevételével

Budapest, 2023. október 09.

Makkai Krisztina

.....

Makkai Krisztina

Településtervező

TT/01-4921