

Pécel Város Önkormányzata



## PÉCEL VÁROS

Pécel Város Településrendezési tervének módosítására  
a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-  
ú ingatlanokat érintően

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:  
Pécel Város Önkormányzata  
2019 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.  
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2  
Tel: +3670 205 5001  
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2024. július hó

**TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP**

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

Bp. – Pécel 2024. július hó

## Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS.....	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS .....	4
3.INDOKLÁS.....	5
4.TERVEZÉSI FELADAT.....	6
5.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK .....	7
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	8
6.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata .....	8
6.2. Településrendezési adottságok.....	11
6.3. A hatályos szabályozási terv Lke-Z/6 övezeteire vonatkozó előírásai (kiemelve a szabályozási tervi módosítás során kezelendő szabályokat).....	12
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	17
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák .....	17
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló.....	18
8.SZAKÁGI JAVASLAT .....	20
8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata .....	20
8.2. Szabályozási koncepció.....	25
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszközök módosításáról .....	26
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról.....	27

## 1. BEVEZETÉS

### Előzmények, Előzetes Önkormányzati intézkedések:

A 3673 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa településrendezési terv módosítására vonatkozó kérelmet nyújtottak be Pécel Város Önkormányzata részre, melynek mellékleteként telepítési tanulmánytervet csatolt a területre és azonos építési övezetbe tartozó környezetére vonatkozóan részletesen bemutatva a módosítási igényeket és tervezői javaslatokat.

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 48/2024.(II.28.) Kt. határozatában döntött Pécel Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének részleges módosítása tárgyában (Lásd: 1. melléklet). A Határozat mellékleteként elfogadta a területre készült telepítési tanulmánytervet, mely alapján készül el a jelen tervi módosítás.

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) bb) alpontja alapján hozta meg az 59.§.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A jelen tervmódosítás kapcsán a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodnak meg a fejlesztés részleteiről és a területfejlesztési vállalásokról.

### A megbízás:

Pécel Város Önkormányzata, a 3673 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és az Area Plan Kft tervezési szerződést írt alá Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Pécel Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv) módosítása a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú területekre vonatkozóan.

## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

### A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településtervezési TSZT-re, HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

#### Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére nincs szükség. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.

#### Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ a szerint.

Pécel Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat felé írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is biztosított a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2024. (VII.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd:2.melléklet)

#### Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

### 3.INDOKLÁS

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

A 3673 hrsz-ú ingatlant és 3670-3680 hrsz-ú környezetét a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Lke-Z/6 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolta. A területen meglévő épületek már a hatályos övezeti paramétereknek sem felnek meg maradéktalanul.

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 mind a 3673 hrsz-ú telek, mind az azonos építési övezetbe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

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 területhasználatnak 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 rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,*

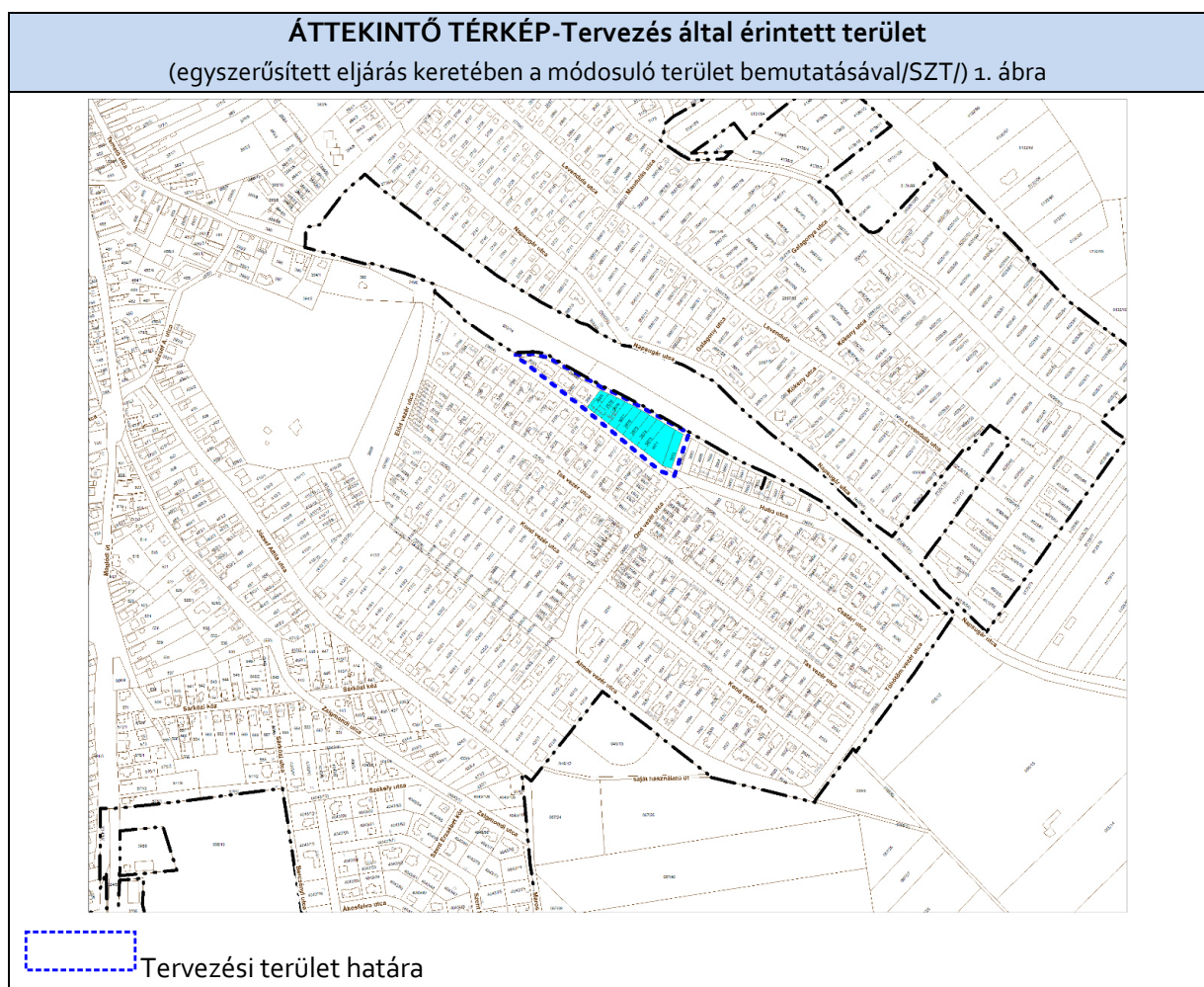
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,”

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli, mivel övezetváltás szükséges a módosításhoz.

A jelen tervmódosítás kapcsán, a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodtak meg a terület és településfejlesztési vállalásokról.

#### 4. TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás az 1. ábrán bemutatott területre terjed ki. A módosítási alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.



A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A változásokat a TSZT 1:10.000 és SZT módosítást 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

**CÉL:**

A Csatári utca út mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan jelenlegi (Lke-Z/6 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 ingatlanon és azonos építési övezetbe tartozó környezetében új Lk kisvárosias lakó övezetbe sorolása tervezett
- Bemutatandó a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonosok és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület szabályozási módosítási lehetőségei.

## 5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 25/2022.(X.26.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 18/2023.(IX.08.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 15/2023.(VI.01.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) részterületekre vonatkozóan

A HÉSZ rajzi mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT</b>	<b>Szabályozási terv</b>	<b>M= 1:4.000</b>

## 6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 6.1. 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 métereseek. (Csatári utca, Csatári dűlő) Ezen a szinte teljesen beépült területrészen viszonylag sűrű 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.

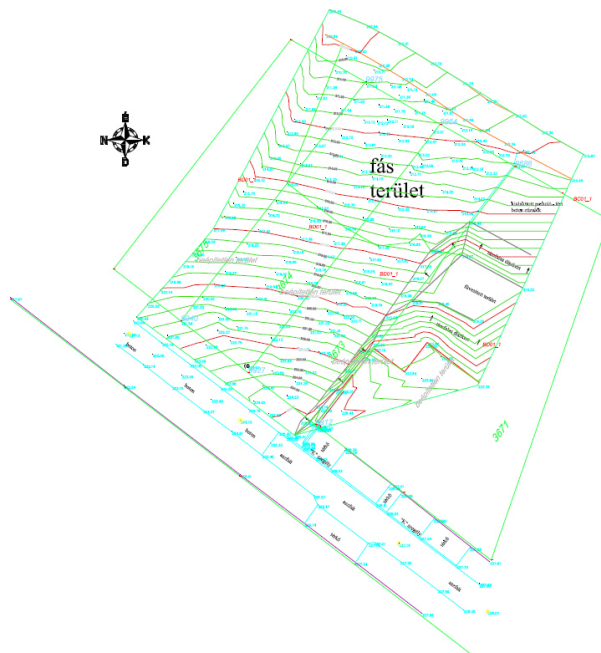
A beépítések előkert határvonalai alapvetően 5 méterrel kezdett kialakulni, de a további beépítések során az előkertek is beépültek pl. garázsbejárat, beálló és a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes sűrű beépítési zónát eredményezett, magasabb beépítési arányokkal és funkciókkal. A Csatári 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 telekvégek 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)**

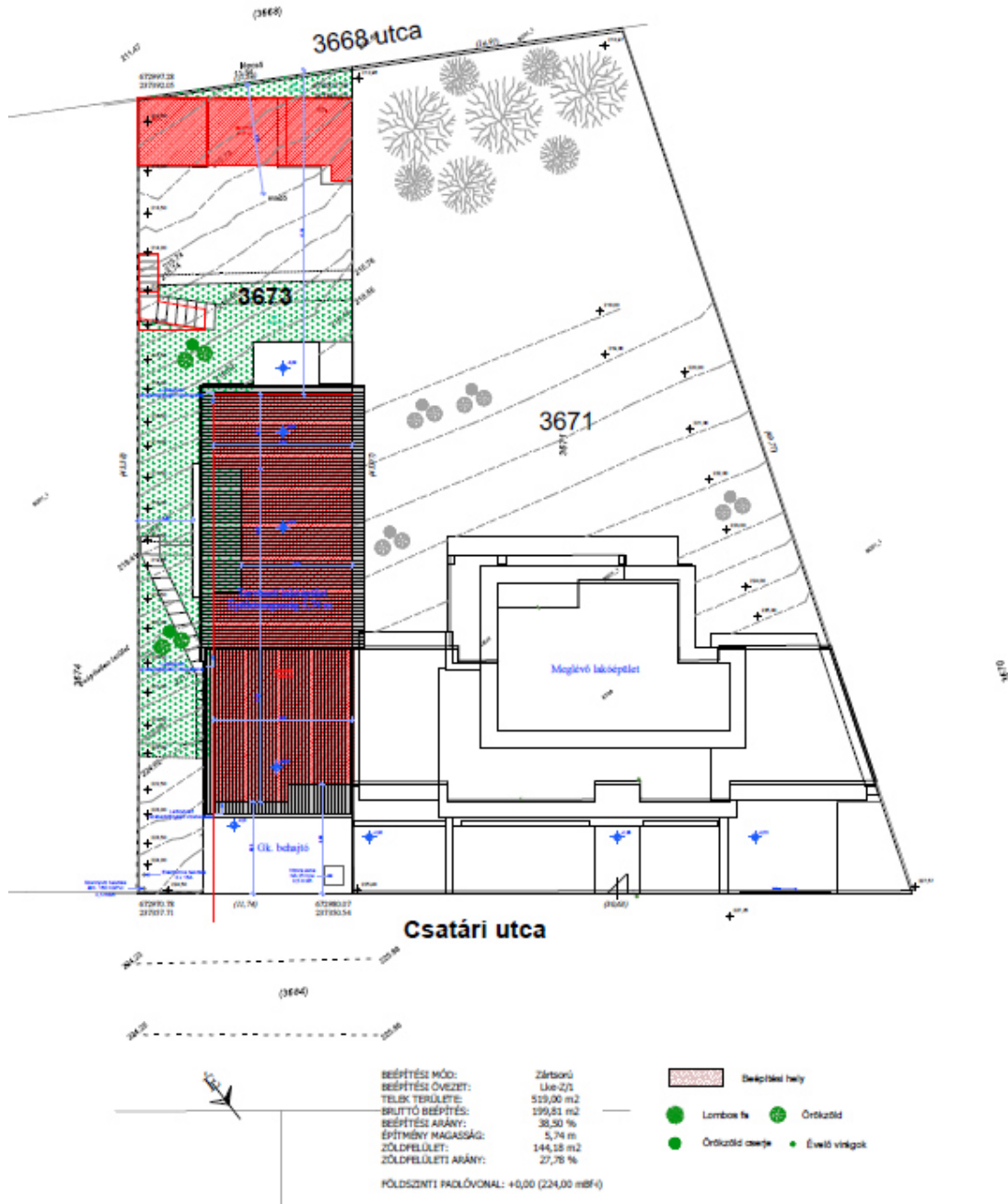




A telek területe: 519 m<sup>2</sup>  
 A telken kialakult beépítés mértéke: 38,50%  
 A telek kialakult zöldfelületi aránya: 27,78%  
 A kialakult épületmagasság: 5,74 m

### 3673 hrsz-ú telek eredeti beépítési vázlatterve (helyszínrajz)

#### HELYSZÍNRAJZ M=1:200



3673 hrsz-ú telek és szomszédos beépítése a Csatári utca irányából



3673 hrsz-ú telek és a Csatári utca utcaképe



3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról



3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról



3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából



3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából



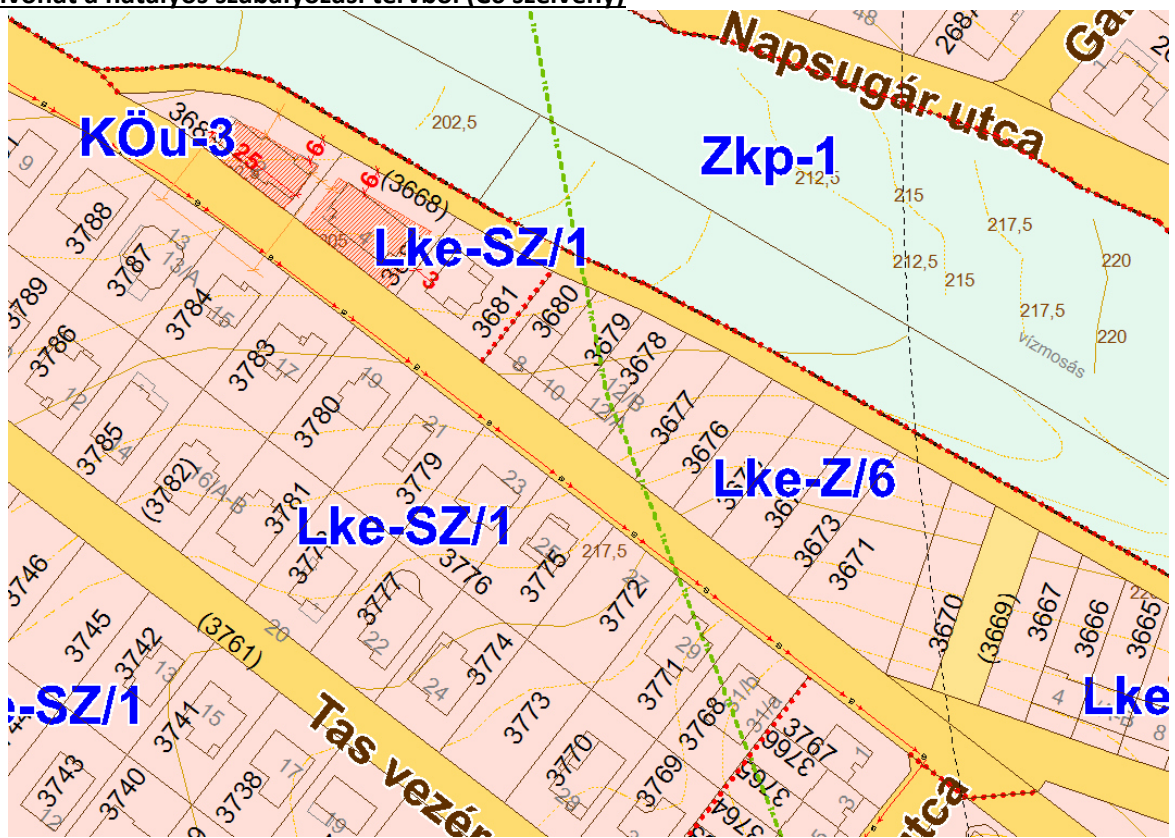
3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából a szomszédos épülettel

3673 hrsz-ú telek homlokzata



6.2. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (C6 szelvény)





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

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

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)		terepszint felett	terepszint 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 rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.

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

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

a) legfeljebb 2 m magas és

b) a szomszédos telek felé eső 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 elegendő;

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 lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szinterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől 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 rendeltetesként
- 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 bejaratú, 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 üzemanyagotöltő 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 rendeltetészerű 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 3. és 4. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása az előkert beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.**

### **Közlekedési adottságok:**

A terület közúti kapcsolatát a 12 méter széles Csatári utca biztosítja. A telektömb hátsókerti telekrészén 6 méter széles kiépítetlen közterületi földút halad, melynek fejlesztése nem tervezett.

Parkolás:

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

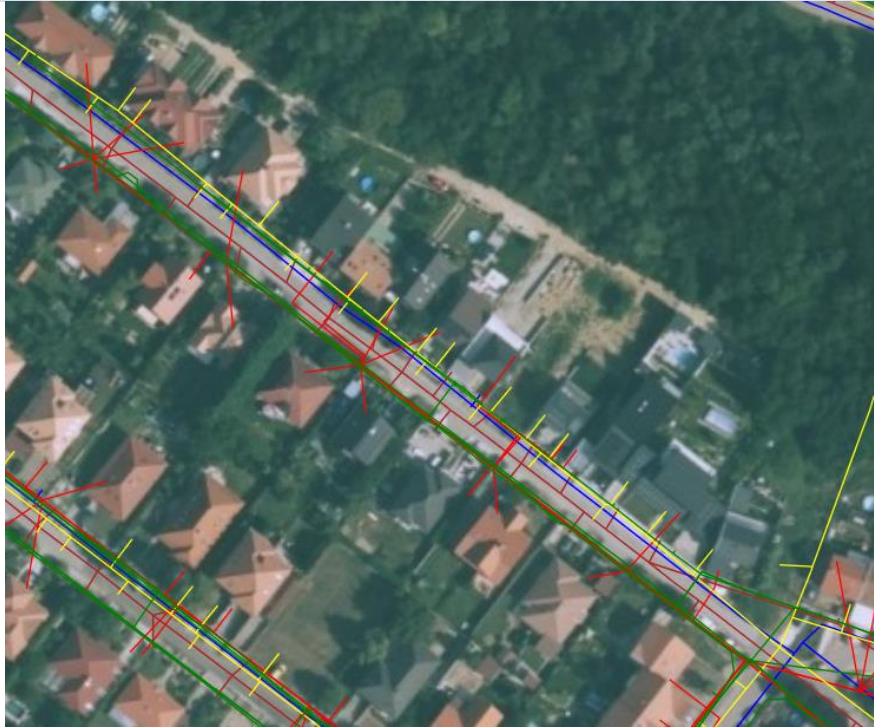
### **Közművesítési adottságok:**



A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás a Csatári utcáról rendelkezésre áll.

A 3670-3680 hrsz-ú kertvárosias lakóterület övezeti módosítása nem generál új közterületi kapcsolat kiépülését, vagy új közműbekötéseket.

#### Kivonat az E-közmű nyilvántartásából



#### Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az érintett 3670-3680 hrsz-ú területen helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, régészeti terület, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

#### Táj és természetvédelmi szempontok:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei által érintett.

## 7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

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

Az előírásnak a 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás megfelel.

## 7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	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.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

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

### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő tervmódosítási szándék beépítésre szánt és beépült lakó terület területfelhasználási és övezeti módosítást határoz meg.

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

#### Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

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

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

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

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

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

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

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

#### VI. Nyilatkozat

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök  
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. július 03.

## 8.SZAKÁGI JAVASLAT

### 8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt a kertvárosias lakóterület (Lke) és Lk kisvárosias lakó övezeti kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, hogy az alkalmazott övezet és annak beépítése a településképi elvárásokkal is összhangban legyen.

A településrendezési illeszkedés követelmények való megfelelés biztosítása érdekében a magasabbrendű jogszabályok előírják, hogy azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg (OTÉK. 7.§.(2)).

Ezen irányelv alapján a módosítás tárgyát képező 3673 hrsz-ú ingatlan környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy a szomszédos már építményekkel rendelkező 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok övezetével azonos besorolás javasolható.

Vagyis a területre a szomszédos építési övezetekkel azonos Lk/Z/12 jelű kertvárosias lakó építési övezet alkalmazása javasolt, ami megfelel az építési törvény településrendezési illeszkedés követelményének is.

#### **A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása:**

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Új Lk-Z/12 építési övezet létrehozása	3670-3680	5172 m <sup>2</sup>	Lke Kertvárosias lakó terület	Lk kisvárosias lakóterület	Lke-Z/6 kertvárosias lakó övezet	Lk-Z/12 Kisvárosias lakó övezet

#### **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 HÉSZ 36.§-től eltérően *Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető.*
- Az építési övezet területén *melléképület elhelyezhető.*
- Az építési övezet területén *telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el.*
- A HÉSZ 31.§ (1) e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala *nem kötelező építési vonal.*
- A Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben *helyezhetők el a HÉSZ 36.§-ban felsorolt rendeltetési célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.*
- Önálló melléképület a 40 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el.*

A 40 méternél kisebb mélységű teleknek az a t<sub>3670</sub>elek számít, amelynek a legrövidebb oldala kisebb, mint 40 méter.

g) A HÉSZ 30.§ és 32.§ -ának előírásaitól eltérően:

ga) 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.

gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,

gc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet.

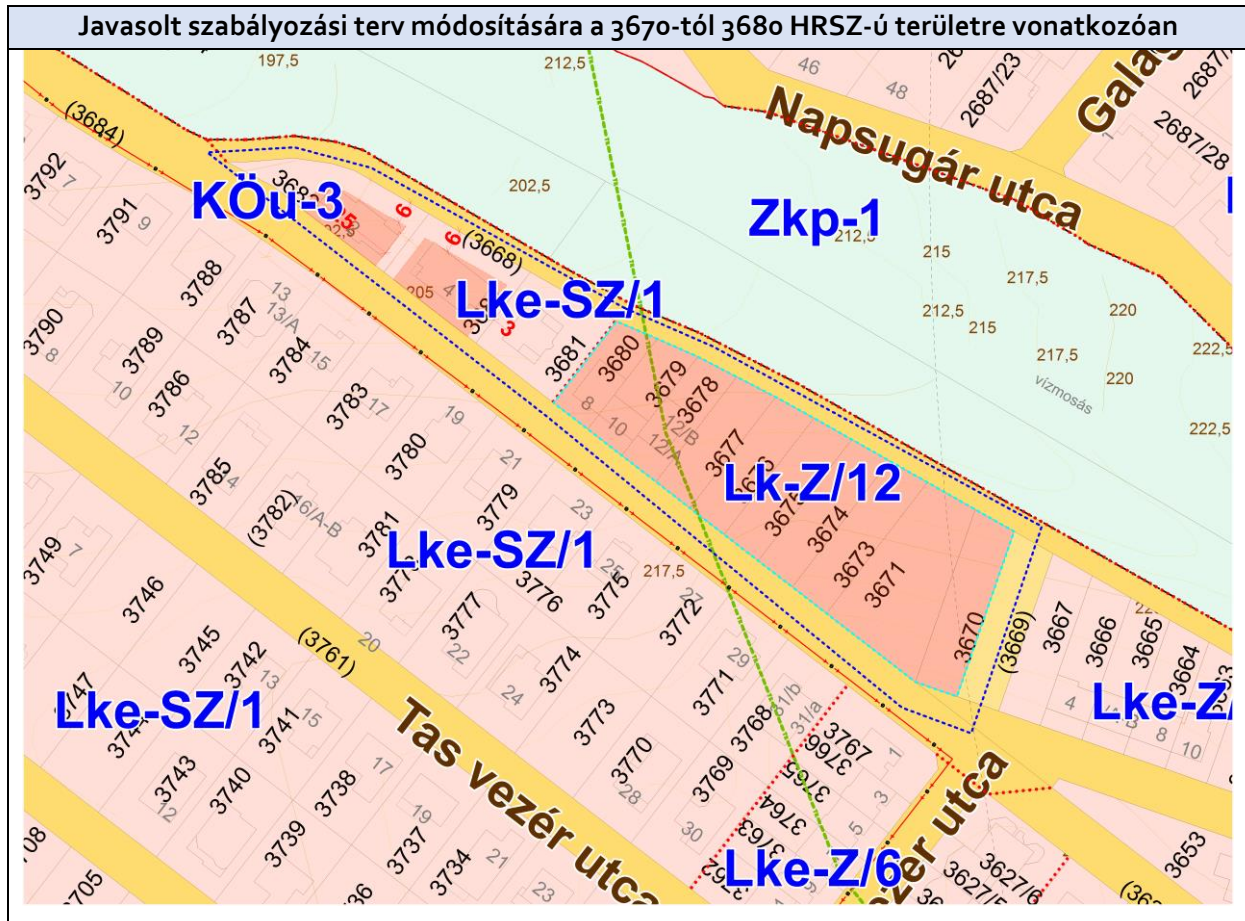
gd) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 3,5 méter lehet.

ge) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 méter lehet.

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

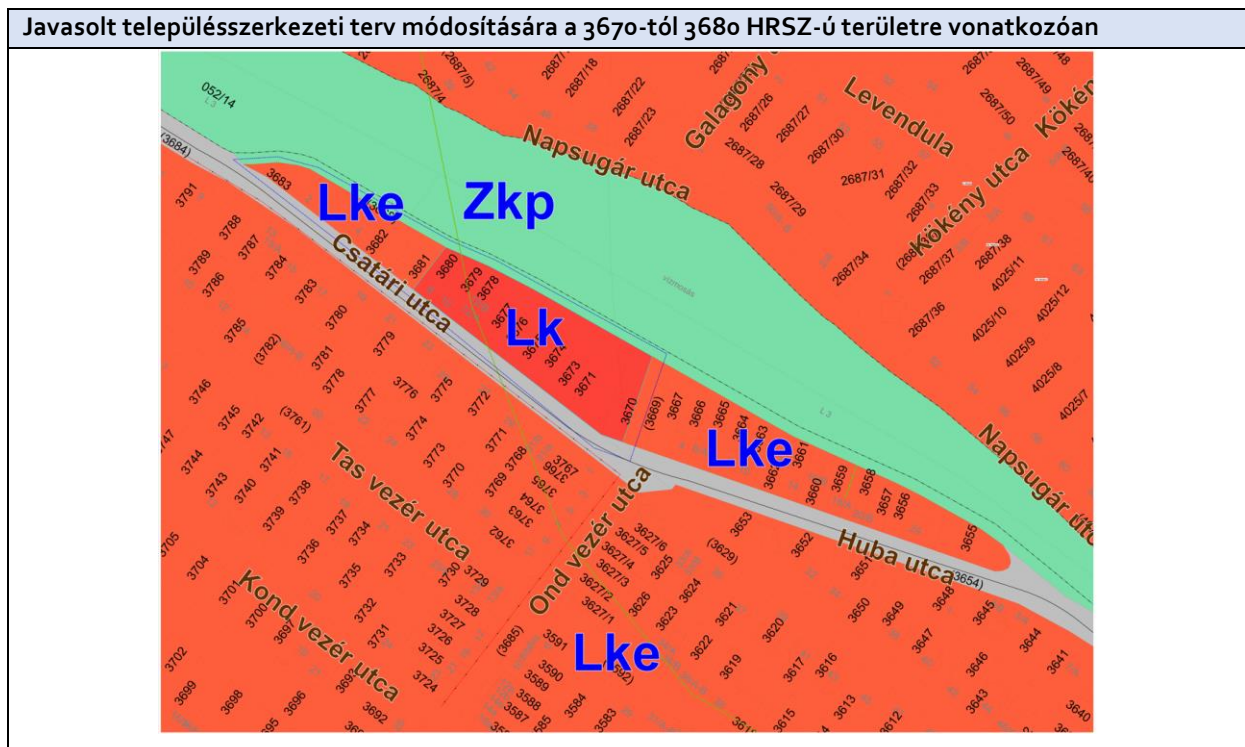
	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	zárt sorú	zárt sorú
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	300	300
beépítettség legnagyobb mértéke	30	50
a szintterületi mutató	0,6	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	60	25
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,5
az előkert mérete	7	0

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 mellé-, 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.



**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> <b>37%-os beépíthetőséget eredményez a tervezett szabályozás</b>
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.

<p>3670 hrsz</p> 	<p>3671 hrsz</p> 
<p>3673 hrsz</p> <p>Lásd a 6. fejezetben bemutatott fotókat</p>	<p>3674 hrsz</p> 
<p>3675 hrsz</p> 	<p>3676 hrsz</p> 
<p>3677 hrsz</p> 	<p>3678 hrsz</p> 
<p>3679 hrsz</p> 	<p>3680 hrsz</p> 



### A tervezés során figyelembe kell venni:

- 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 40 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 Terület közterületi kapcsolata kiépült és teljes közműellátása biztosított.
- Funkcióváltás nem történik, kizárólag a terület építési paraméterei és terepadottságokból eredő szabályozás módosul.
- Mivel új beépítésre szánt terület sem településszerkezeti sem szabályozási szinten nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A terület az Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül a Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett. A Tájékvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.
- A kialakult telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása megtörténik.
- Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:  
„(2) \* Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíttességük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. „
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK beépítésre nem szánt telekre vonatkozó előírásaival.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe beilleszthető, és annak módosítása szükséges a fejlesztési cél megvalósításához. A HÉSZ, a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosul.

### 8.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (m2)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	5172 m2	3670-3680	Lke-Z/6 kertvárosias lakó övezet	Lk-Z/12 Kisvárosias lakó övezet

A szabályozási terv módosítása az SZT-C5 és SZT-C6 jelű szabályozási tervlapokat érinti.

# 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

## KIVONAT

**Készült:** Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. február 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:**

### 48/2024. (II. 28.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlan (2119 Pécel, Csatári utca 22.) tulajdonosa által készített – a határozat 1. mellékletét képező – 'Pécel Város Szabályozási tervének módosítását megalapozó Telepítési tanulmányterv 3673 helyrajzi számú ingatlan, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 helyrajzi számú ingatlanok szabályozási tervi módosítási javaslata' címet viselő telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Telepítési tanulmányterv) szerinti fejlesztési célokkal egyetért.
- a természetben Pécel, Csatári utca 22. szám alatti, 3673 helyrajzi számú ingatlan, valamint a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában – egy új építési övezeti besorolás meghatározásával, valamint a kialakult beépítés szabályossá tétele érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításával (a továbbiakban: HÉSZ) – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté (a továbbiakban: Fejlesztési terület) nyilvánítja. A településtervek módosításával érintett ingatlancsoport lehatárolása a Telepítési tanulmánytervben került feltüntetésre.
- elfogadja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdése a) pontja alapján a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának (a továbbiakban: Tulajdonos) a határozat 3. mellékleteként csatolt vállalásait a településfejlesztési hozzájárulásról. A hozzájárulás teljesítésének részleteit a későbbiekben megkötendő településrendezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) tartalmazza.
- a Szerződésben rögzíteni szükséges a Fejlesztési terület ingatlanainak tulajdonosaival, hogy a településfejlesztési cél megvalósítása kizárólag a meglévő beépítés szabályossá tétele érdekében történik, az így keletkező többlet jogosítványok nem alapozzák meg a Csatári utcán kívül a 3668 helyrajzi számú kivett út felől is a kiszolgáló infrastruktúra-fejlesztések önkormányzati megvalósítását.
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a települési főépítész javaslata alapján nem tartja szükségesnek.
- támogatja a Pécel Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022.(VI. 30.) Kt. határozatának, valamint a HÉSZ eseti módosítását a Telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint.
- elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan.
- felkéri a Polgármestert, hogy a határozat alapján készítse elő a Szerződést, valamint a Tulajdonos költségvállalása mellett a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést, továbbá a szerződések elfogadására előterjesztést nyújtson be a Képviselő-testület ülésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester  
Határidő: Településrendezési szerződés: 2024. március 28.  
Tervezői szerződés: 2024. március 28.

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Dátum: 2024 FEBR 28.  
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

  
Horváth Tibor  
polgármester



  
Oláh János  
jegyző



## **2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról**