

PÉCEL VÁROS

A 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú külterületi ingatlanokra vonatkozó



Telepítési tanulmányterv

2020. augusztus hó

Megrendelő: Sztankay András és Kóródi János
magánszemélyek



ALÁÍRÓLAP

Megrendelők:	Sztankay András és Kóródi János magánszemélyek	
Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai jog. szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657 kamarai nyilvánt. szám: 01-2020/057536/007	

2020. augusztus hó



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 5 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	- 6 -
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA	- 7 -
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása	- 7 -
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök	- 8 -
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 8 -
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	- 11 -
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv	- 14 -
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv	- 15 -
1.3 Területhasználat vizsgálata.....	- 17 -
1.4 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata	- 18 -
1.5 Környezetvédelem vizsgálata	- 18 -
1.5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	- 18 -
1.5.2 Levegőtisztaság és védelme.....	- 18 -
1.5.3 Zajterhelés.....	- 20 -
1.5.4 Hulladékkezelés.....	- 20 -
1.6 Épített értékek vizsgálata	- 20 -
1.7 Közlekedés vizsgálata	- 20 -
1.8 Közművizsgálat.....	- 21 -
1.8.1 Víziközművek.....	- 21 -
1.8.2 Energiaközművek	- 22 -
1.8.3 Táv – és hírközlés	- 22 -
1.9 Fotódokumentáció.....	- 24 -
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE.....	- 25 -
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában.....	- 25 -
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában.....	- 25 -
2.3 A területhasználat vonatkozásában	- 25 -
2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban.....	- 25 -
2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban	- 25 -
2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban	- 26 -



2.7	A közlekedéssel kapcsolatban	- 26 -
2.8	A közműellátottsággal kapcsolatban	- 26 -
3.	A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA.....	- 27 -
3.1	A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése	- 27 -
4.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	- 31 -
4.1	A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata	- 31 -
4.1.1	A TSZT leíró részének módosítási javaslata.....	- 31 -
4.1.2	A fejlesztési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata	- 32 -
4.2	A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata.....	- 32 -
4.2.1	A fejlesztési területet ábrázoló SZT tervlap módosítási javaslata.....	- 33 -
5.	SZAKÁGI JAVASLATOK.....	- 34 -
5.1	A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei.....	- 34 -
5.1.1	Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat	- 34 -
5.1.2	A fejlesztési terület telken belüli közlekedési javaslata.....	- 34 -
5.1.3	Közmű infrastruktúra	- 34 -
5.2	Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások	- 35 -
5.3	Táji- természeti és örökségi értékek védelme	- 36 -
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	- 37 -
6.1	A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása.....	- 37 -
6.1.1	Mezőgazdasági térség növekménye	- 37 -
6.1.2	Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele	- 37 -
6.1.3	Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szinten tartása	- 38 -
7.	EMLÉKEZTETŐK.....	- 39 -



BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányterv (TT) az ingatlan tulajdonosainak megbízásából készült a Pécel délkeleti részén található, **0135/7 és 0135/8 hrsz-ú** telkekre vonatkozóan. Az ingatlanok a településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába és övezetbe soroltak, melyek jelen tanulmány készítésekor- végleges más célú hasznosításra tervezett, művelés alóli kivonás alatt álló sz5 minőségű szántók.

A TT célja a tervezett hasznosítás megvalósítását megalapozó, a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslatának kidolgozása Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntésének előkészítéseként.

A Fejlesztők célja a tulajdonukat képező, **0135/7 és 0135/8 hrsz-ú** ingatlanokon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása. A telkek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett rendeltetés szempontjából kedvezően elszeparáltak és a közlekedési infrastruktúrához kapcsoltnak helyezkednek el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a tulajdonosok elsősorban egészségügyi-rekreációs területhasználatban látják az ingatlanban rejlő fejlesztési potenciált.

A telepítési tanulmány készítésének célja a

- az Önkormányzat Képviselő-testülete TSZT, HÉSZ módosítására vonatkozó elvi támogatásának elnyerése a tervezési program ismeretében, KT határozatban foglaltan,
- a Fejlesztők és az Önkormányzat között kötendő, településfejlesztési szempontú településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása,
- a terület-, és településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak, valamint a változtatás irányának, elemeinek megfelelően készült.



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A telepítési tanulmánytervben feltárássra és ismertetésre kerülnek a fejlesztői elképzelések megvalósítását megalapozó feltételek:

terület-, és településtervezési szempontból:

1. KT határozat hozatala a jelen Tanulmánytervben rögzített fejlesztési célok támogatásáról.
2. KT határozat birtokában a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása.

termőföld védelme és BIA egyensúly megtartásának szempontjából:

3. Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell végezni.

természetvédelmi szempontból:

4. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a különös feltételeket nem állítja a tervezett hasznosítással szemben. A tervezett területhasználat megvalósítását beépítésre nem szánt kategóriában jogszabály nem tiltja az ökológiai hálózat puffer területén. A területen védett fajok nem találhatók. A tájképvédelmi érintettség okán az épületek tájba illesztésének építészeti követelményei a város településképi rendeletében rögzíthetők.

közlekedés infrastruktúra szempontból:

5. A terület közterületi kapcsolata biztosított, ugyanakkor a 0124/3 hrsz-ú út tulajdonosi szempontú rendezése javasolt, mely az Önkormányzat feladatkörébe tartozó szükségesség. A közlekedési kapcsolatok rendezett kialakításának feltételeit TRSZ-ben szükséges rögzíteni.

közmű infrastruktúra szempontból:

6. A fejlesztési terület közműellátását teljes kiépítettséggel, a meglévő hálózatok fejlesztésével közüzemi hálózatról és/vagy egyedileg kell biztosítani TRSZ-ben részletezett feltételek szerint.

Honvédelem védőövezetének érintettségének szempontjából:

7. A Honvédelmi Minisztérium illetékes osztálya -a területükön álló adótornyok védőövezetének érintettsége okán- a tervezett telekhasználatra vonatkozóan elvi hozzájárulást adott azzal, hogy hatósági szakaszban kéri a részletes építészeti tervdokumentációk bemutatását.



1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

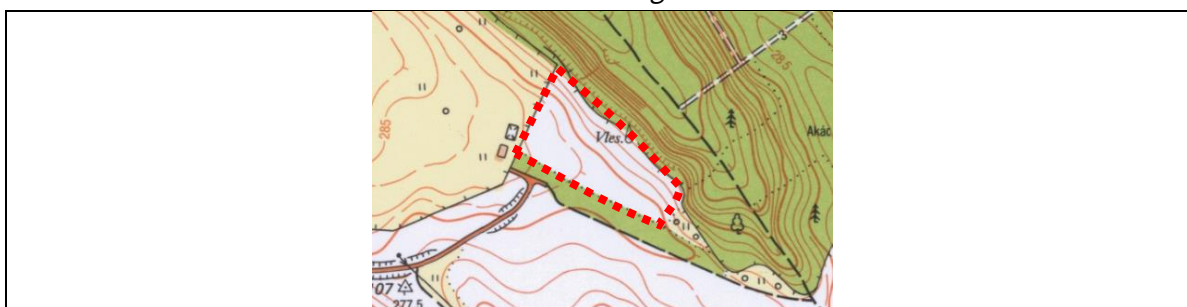
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal,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

A tanulmánytervben vizsgált fejlesztési terület a budapesti agglomerációs térség dél-keleti szektorában, az M0 autópályától keletre található Pécel külterületének középső részén. A fejlesztéssel érintett területet a **0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkek** képezik, melyet megközelíteni a Pécel városközpontja felől a Pihenő utcáról lehet. A terület jelenleg beépítetlen. A fejlesztési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek környezetében igen változatos területfelhasználási egységek jelennek meg. Az érintett területet déli irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, míg nyugati irányból különleges honvédelmi terület, észak-keleti irányból pedig erdőterületek veszik körbe.

A fejlesztési terület lehatárolása – Google Earth kivágat



MEPAR kivágat





1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképvédelmi rendelet (TKR)

1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

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

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

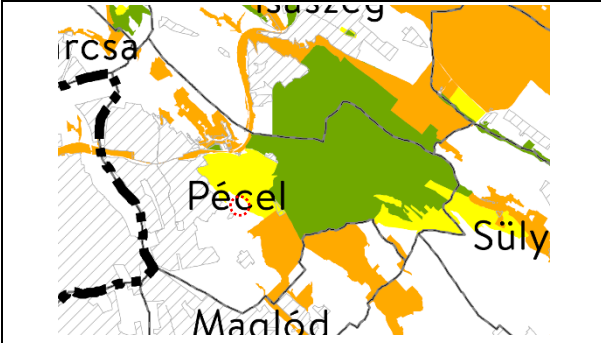
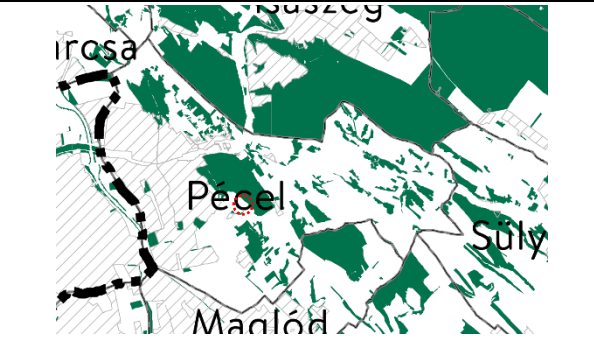
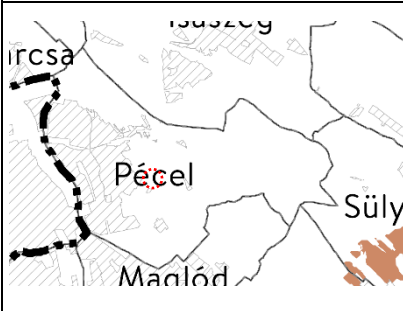
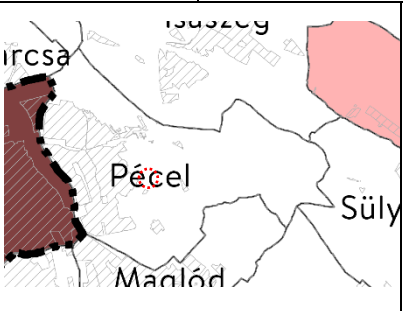
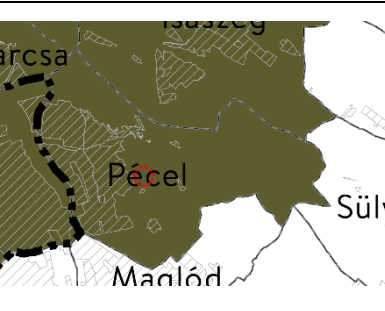


Pécel nyugati határán fut az Mo gyorsforgalmi autópálya, amely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati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

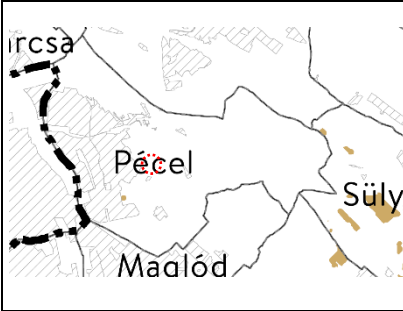
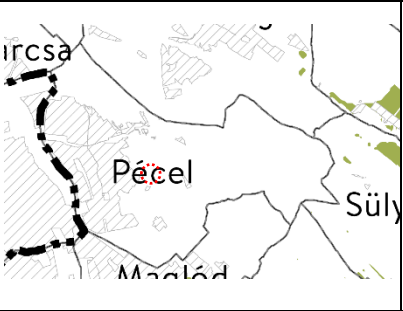
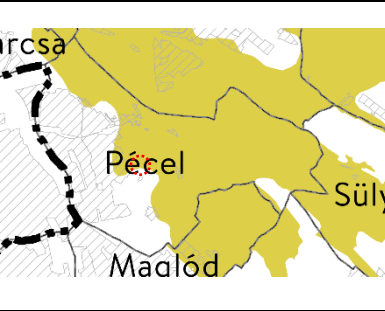
A fejlesztési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.



Pécel érintettsége az országos övezetekkel:

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

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

		
Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból



Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

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

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a fejlesztési területet az Ökológiai hálózat puffterületének övezete, a Honvédelmi és katonai célú terület övezete és a Tájképvédelmi terület övezete érintik.



Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

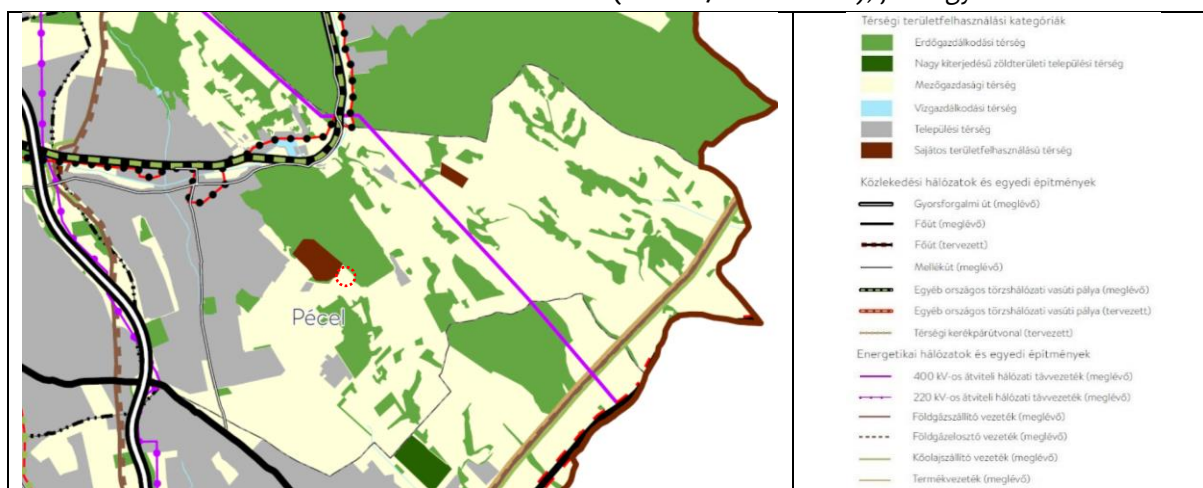
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a fejlesztési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A települést érintő közlekedési és energetikai hálózati elemek:

- Mo gyorsforgalmi út
- 31. sz. főút



- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Földgázelosztó vezeték (nagynyomású)
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

A fejlesztési területet a településen áthaladó közlekedési és energetikai hálózati elemek **nem érintik.**

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettség a településnek:

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

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

A fejlesztési terület a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel nem érintett.



Az OTrT és a BAtRt térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Az OTrT és a BAtRt a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a **településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”



Honvédelmi és katonai célú terület övezete

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a fejlesztési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.

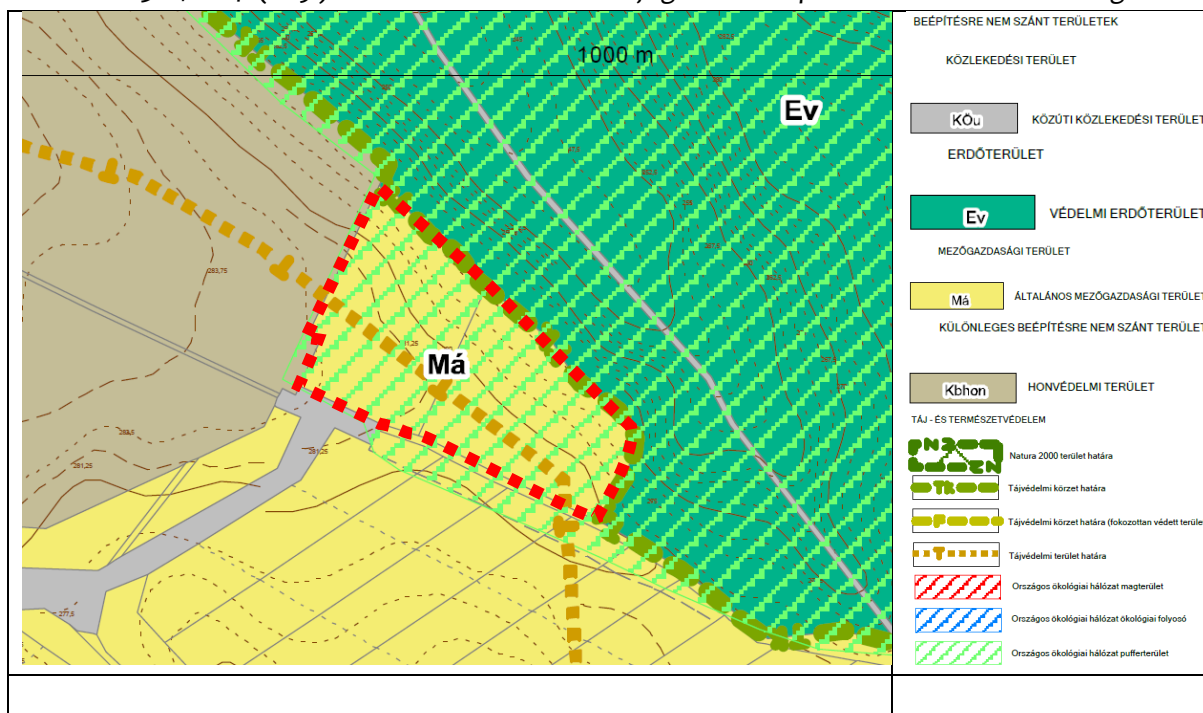
A fejlesztéssel érintett területet nyugati irányból különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület (Kbhon) határolja, északról és kelet felől (Ev) – Védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg délről további Általános mezőgazdasági területek (Má) veszik körbe.

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület északi és keleti határvonalán fut végig a Tájvédelmi körzet (Tájképvédelmi terület) határa. A fejlesztési terület közepéig a Tájvédelmi terület határa nyúlik be. A két telek teljes területét lefedi az Országos ökológiai hálózat puffertérülete.



A fejlesztési terület megközelítését jelenleg a 0124/3 hrsz-ú (Köu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Pihenő utca adja, mely Pécel városközpontjából dél-keleti irányba haladva kb. 2,5 km-re kifelé található külterületen.

Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv

Pécel Város képviselő testülete a 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a fejlesztési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

A területet északról és keletről Ev védelmi erdőterület övezet határolja, délről pedig további Má jelű általános mezőgazdasági övezet veszi körbe. Nyugati oldalról beépítésre nem szánt honvédelmi terület (Kbhon-SZ/2) határolja.

Észak és kelet felől a fejlesztési terület a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határával határos. A területtől nyugati és déli irányba található az országos Ökológiai Hálózat puffer területének határa, mely a fejlesztési területet teljes egészében magába foglalja. A terület továbbá honvédelmi létesítmény 1000 méteres védősávján belül helyezkedik el.

A területet csak déli irányból lehetséges megközelíteni, a 0124/3 hrsz-ú Köu jelű közúti közlekedési terület, Pihenő utca irányából. A fejlesztési terület Pécel külterületén a városközponttól dél-keleti irányba kifelé kb. 2,5 km-re található.



Pécel 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv - kivágat



forrás: www.njt.hu



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

A fejlesztési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

„171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

172. § Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a



mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,

- d. csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- e. A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a. a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lőtartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
- c. a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d. a beépítés módja szabadonálló,
- e. az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f. a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.

1.3 Területhasználat vizsgálata

A fejlesztéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település középső részén fekszik. A területet északról és keletről erdőterületek határolják, délről mezőgazdasági területek, nyugatról honvédelmi területnek kijelölt beépítetlen területek.

A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi telkek képezik a maguk összesen 2,93 hektárnyi szántóként nyilvántartott területével. A terület a hatályos TSZT alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába tartozik. A Földhivatali nyilvántartás szerint a tulajdoni lapokon szereplő ingatlanok művelési ága és minőségi osztálya az alábbiak szerint alakul:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (m ²)	Terület (ha)
0135/7	szántó	5	14 595 m ²	1,46 ha
0135/8	szántó	5	14 658 m ²	1,47 ha
Összesen:			29 253 m ²	2,93 ha

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű földterületeket, azaz az 1-4 minőségi osztályba sorolt szántó termőterületeket.

Összeségében elmondható, hogy a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkek 2,93 hektárnyi területe Sz5 minőségi osztályba sorolt **átlagosnál nem jobb minőségű** termőföldként nyilvántartottak, melyek termelésből való kivonása folyamatban van.



1.4 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A fejlesztéssel érintett területet európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint.

A területet azonban teljes egészében lefedi az országos Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és Tájképvédelmi terület övezete részlegesen érinti. A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület északi és keleti határvonalán fut végig a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa.

1.5 Környezetvédelem vizsgálata

1.5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.

Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². A Rákos-patak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú.

A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.

A tervezési területen belül, valamint annak közvetlen környezetében felszíni vizek nem találhatóak és talajszennyezés, valamint felszín alatti vizeket érintő szennyezőforrás sincs.

1.5.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.)



VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO², PM₁₀ tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor a fejlesztési területre nem ad értékelhető adatot, ugyanis csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg.

Pécelen és környékén sem állandó, sem időszakos légszennyezetségi mérés nem történik. A területhez legközelebb eső mérési pontok Százhalombattán, Budapesten, valamint Cegléden találhatóak.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területen nem található légszennyező pontforrás.

Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább a Pesti út - Rákos utca - Isaszegi út mellett, továbbá a Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A település levegőminőségére legnagyobb hatással a szomszédos fővárosban és Mo autóúton keletkező károsanyag kibocsátás van.

Diffúz légszennyezés

További légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés állapítható meg. A fűtési eredetű károsanyag emisszió inverziós időszakban a települést befedi.

Jelentős légszennyező forrás a felületi poremisszió, mely elsősorban a laza feltalajú mezőgazdasági területekről és a növényzettel nem fedett felületekről származik.



1.5.3 Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.

A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. Az Mo-ás autóút vonalas zajforrásnak tekinthető, mely eleve nagy forgalmú, így az útszakasz közvetlen környezetében mindenképpen magas a közúti forgalomból adódó zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró a Pesti út - Rákos utca - Isaszegi út vonalán. Hasonló szakaszok találhatóak a Maglódi úton is. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő, illetve az iparterület városszéli elhelyezkedése révén is kevésbé zavarók.

A jelenlegi fejlesztési terület környezetében zajterhelés nem jelentkezik, mivel a főbb közlekedési útvonalak a területtől távolabb találhatóak.

1.5.4 Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított. A közszolgáltató szelektíven gyűjti a zöldhulladékot, a csomagolási hulladékot és lehetőséget nyújt házhoz menő lomtalanításra is évi egy alkalommal. **A fejlesztési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.**

1.6 Épített értékek vizsgálata

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület jelenleg beépítetlen szántóterület. A telkek a város belterületétől és épített környezetétől távol esnek, Pécel városközpontjától kb. 2,5 km-re dél-keleti irányba. **A telkeken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlanok helyi védelemmel nem érintettek.**

1.7 Közlekedés vizsgálata

A település Budapesttel szilárd burkolatú közúti összeköttetésben egyetlen útpályával áll (a XVII. kerülettel - Pesti út), és további egy-egy úttal Maglóddal, (Maglódi út) ami egyben a 31. sz. főúttal is összeköt. Pécel fontosabb közlekedési csomópontjai mind a települést érintő országos utak csomópontjai, miközben e meghatározó csomópontok közül egy nincs, egy pedig csak részben van a település közigazgatási területén. Mindkettő az Mo-hoz kapcsolódik, az előbbi a Pesti út és az Mo, az utóbbi a 31. sz. főút és az Mo csomópontja. A város legfontosabb belső csomópontja a Pesti út és a Maglódi út körforgalma a település központjában. A Pécelt Budapesttel összekötő vasúti pálya a település egyetlen kötöttpályás elérhetősége. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőúthálózat. Pécelen külön pályán kiépített, vagy burkolaton



felfestéssel elkülönített kerékpárút nincs. A gyalogút hálózat hossza 41,7 km, aminek 98,7 %-a burkolt járda.

A fejlesztési területet a belterület felől jelenleg csak 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető Pihenő utcáról lehet megközelíteni földúton. A területet északi-déli, illetve keleti oldala felől további szántóföldeket összekötő földutak veszik körbe, de az ezeken való elérhetőség valójában nem releváns.

1.8 Közművizsgálat

Miután az ingatlanok az épített környezettől igen távol találhatók, így a közművesítettség mértéke a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület vonatkozásában nem értelmezhető. Közvetetten a Pihenő utca felől, valamint a Péceli Trianoni Emlékmű környezetében található villamos energia hálózat, egyéb tekintetben teljesen ellátatlan.

1.8.1 Víziközművek

Vízellátás:

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m³ (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302 nem lakossági. A kitermelt és a hálózatból kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A fejlesztési terület vonatkozásában megállapítható, hogy semmilyen ivóvíz-vezetékhalózat nem érinti.

Csapadékvíz-elvezetés:

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákospatak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el.

A fejlesztési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, a vizek a természetes domborzati lejtést követe folynak a vízgyűjtő területek felé.

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákospatak.

A fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.



1.8.2 Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a Budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kétrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szereltn került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A fejlesztési terület vonatkozásában csak közvetetten, távolabb a Pihenő utca felől, valamint a Péceli Trianoni Emlékmű környezetében található villamos energia hálózat. Magán az érintett ingatlanokon villamosenergia ellátás nincs.

1.8.3 Táv – és hírközlés

Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.

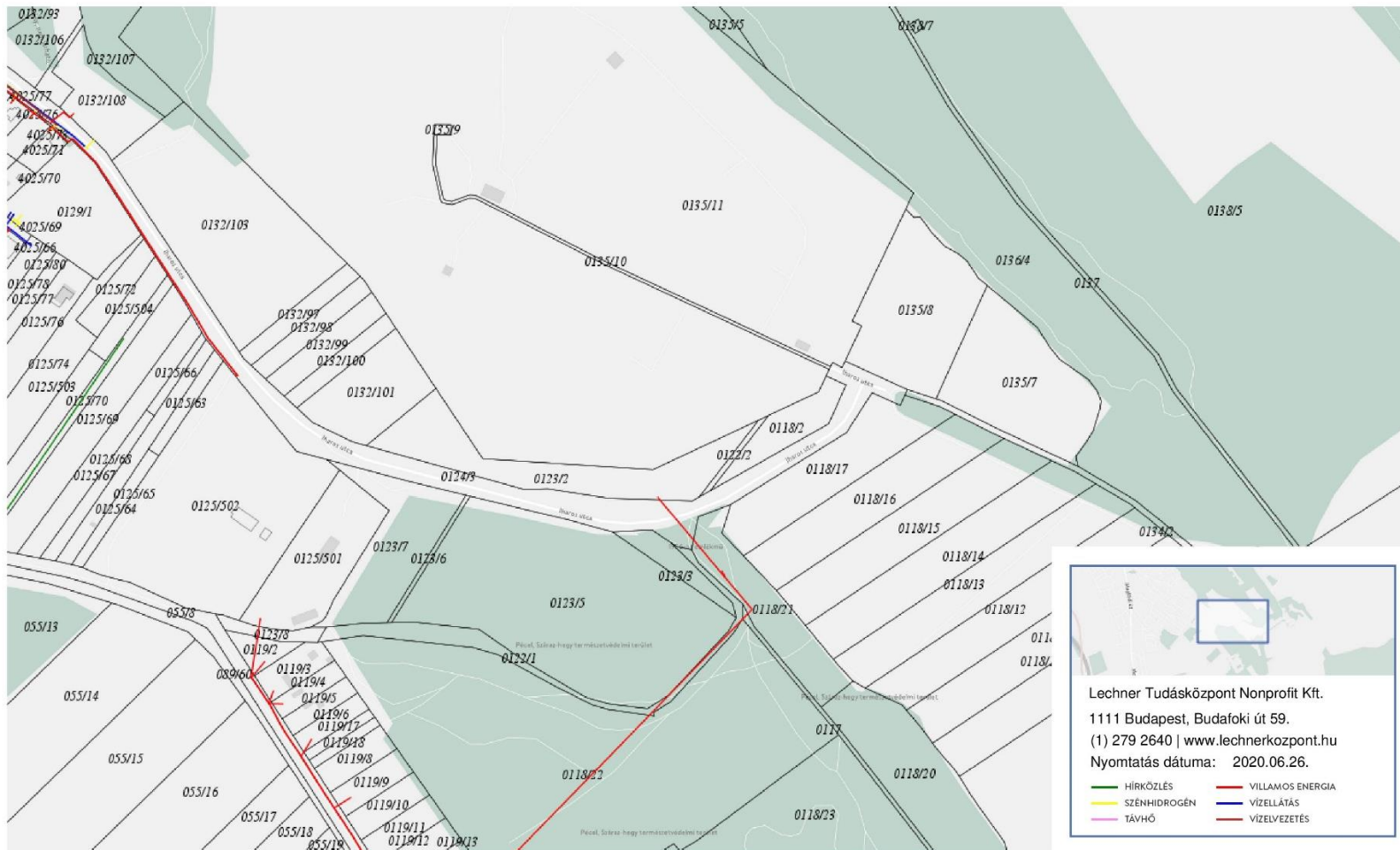
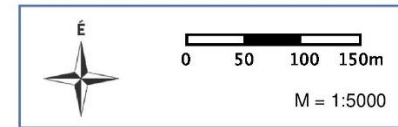
A fejlesztési területen, illetve annak környezetében azonban nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat.



Közművizsgálat – E-közmű térkép



Pécel, külterület 0135/7, /8 hrsz
Megjegyzés: Közművizsgálat légifotóra illesztve





1.9 Fotódokumentáció

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület beépítetlen szántóterületei



A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület felé vezető földutak





2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A fejlesztési területet az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térség térségi övezetbe sorolt, mellyel a területre jelenleg hatályos övezeti rendszer összhangban van.

A módosítás során a fejlesztési területnek beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT:

Az ingatlanok a hatályos előírások alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába soroltak, mely ugyanakkor nem felel meg a tervezett beruházásnak, így a tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében mindenképp szükséges Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása.

A hatályos HÉSZ:

A hatályos HÉSZ a fejlesztési területre Má jelű általános mezőgazdasági övezetet határoz meg. Az övezet ugyanakkor nem felel meg a tervezett fejlesztésnek, így a TSZT-hez hasonlóan szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása is.

2.3 A területhasználat vonatkozásában

A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi telkek képezik a maguk összesen 2,93 hektárnyi szántóként nyilvántartott területével. A földhivatali adatok alapján a terület átlagosnál rosszabb minőségű termőföld.

2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A fejlesztéssel érintett területet európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint.

A területet az országos Ökológiai hálózat puffertületének övezete és a Tájképvédelmi terület övezete érinti, mely a tervezett létesítmények elhelyezhetőségét nem tiltja, azonban felhívja a figyelmet az épületek építészeti megjelenésének tájba illesztési követelményeire.

2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A fejlesztéssel érintett területeken, illetve azok közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű negatív környezeti hatást eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a



levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület jelenleg beépítetlen szántóterület. A telkeken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlanok helyi védelemmel sem érintettek.

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlanokat Pécel belterülete felől jelenleg csak 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető földútban végződő Pihenő utcáról lehet.

2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A fejlesztési terület az épített környezettől távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában nem értelmezhető, a terület nem közművesített.



3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A fejlesztési területen a tulajdonosi szándék szerint egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása a cél. A telek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett funkciók szempontjából kedvezően, elszeparáltan és közlekedési infrastruktúrához kapcsoltan helyezkedik el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenleg mezőgazdasági terület 2,93 hektárnyi területén egészségügyi-rekreációs célú hasznosításban képzelhető az ingatlanokban rejlő fejlesztési potenciál kiaknázása.

Környezetalakítási javaslat:

A tervezett fejlesztés célja, hogy az átlagosnál rosszabb minőségű mezőgazdasági terület helyén az egészségügyi és a rekreációs igényeket egyaránt kielégítő új funkcionális elemek kerüljenek kialakításra, mely ezáltal a város és közvetlen környezete számára is hiánypótló szolgáltatásokat nyújtana.

A beépítési javaslat alapja egy az idősek gondozását és egészségügyi ellátását szolgáló, rekreációs, kulturális és vendéglátási igényeiket is kielégítő komplex funkciók előtérbe helyező rehabilitációs központ kialakításának terve. A kialakított fejlesztési területen az idősek otthonát egy összesen 100 fő elhelyezésére alkalmas apartman házak, valamint egy főépület és rendezvényterem alkotná. Az otthon zavartalan működését segítően egy egészségügyi szolgáltatásokkal és sürgősségi betegellátást is támogató magánklinika állna rendelkezésre. A főépület és a rendezvényteremhez kapcsoltan vendéglátó rendeltetés jönne létre, valamint az ingatlan tulajdonosa számára egy önálló lakó rendeltetés kialakítása biztosított.

A fejlesztési terület 2,93 hektáros területén legfeljebb 10% beépítés megengedett. Az épületek elhelyezése során fontos szempont a meglévő domborzati viszonyokhoz való alkalmazkodás, a tervezett funkciók közterületi kiszolgálásának biztosíthatósága, a tájba és a meglévő környezetbe való illeszkedés.

A fejlesztési terület telkekkel történő felaprózása nem indokolt, ezért a javasolt telekminimum értéke 13 500 m², így a terület legfeljebb két nagyobb telekre osztható az idősek otthona számára, továbbá egy darab 1600 m²-es telek kialakítására van lehetőség a tulajdonos, használó számára szolgáló lakó rendeltetés céljából.

Teljes terület: 29 253 m² - 10%: 2925 m².

A környezetalakítási javaslaton szereplő épületegyüttesben:

- 300 m² klinika, szumma: 160 m² szolgálati lakás
- 1860 m² apartmanház folyosóval együtt
- 605 m² főépület, melyben 210 m² id. otthona, 215 m² fedett rendezvénytérrel és 180 m² vendéglátó étterem kaphat helyet,

Összesen: 2925 m²

Pécel Város
A 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú
külterületi ingatlanokra
vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:1000

JELMAGYARÁZAT:

-  Fejlesztési terület
-  Helyrajzi szám
-  Szintszám
-  Tervezett épületek
-  Útburkolat
-  Kapubehajtó
-  Parkoló
-  Terasz burkolat (apartman)
-  Terasz burkolat (étterem)
-  Burkolt felületek
-  Veteményes kert
-  Fásítás
-  Szintvonal, szintszám
-  Meglévő telekhatár
-  Javasolt telekhatár

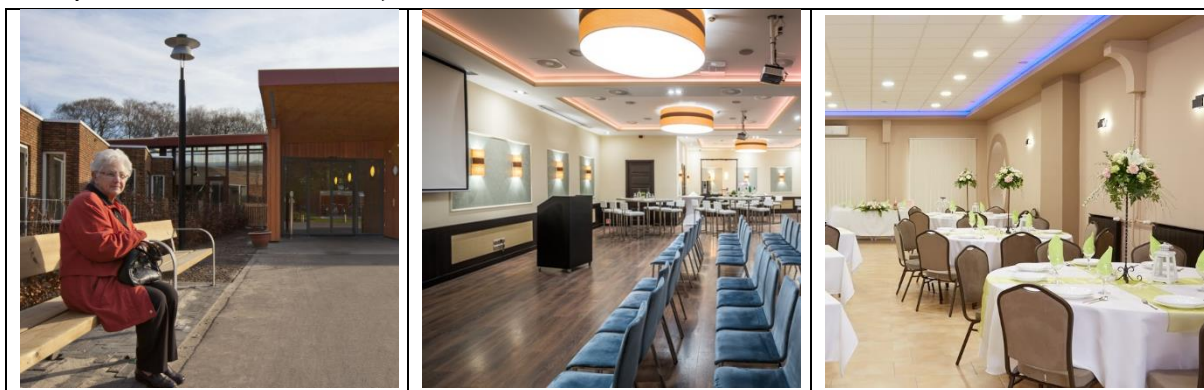




Idősek otthona, rendezvényterem, étterem

A fejlesztési terület északibb részén egy bruttó 210 m²-es idősek otthona épület kiépítése tervezett, melynek elhelyezkedése közel a klinika épületéhez valósulhat meg. Az épület földszintes, lapos tetős kialakítású, napelemekkel felszerelt. A központi épület lehetőséget ad a gondozásra szoruló idősek ellátására, illetve napközi foglalkoztatásra is kiválóan alkalmas. Az otthon minőségi igényeket is kielégítene. A központi épülethez kapcsolódóan déli irányból egy br. 215 m²-i rendezvényterem került ábrázolásra, mely lehetőséget biztosítana az otthonban lakók számára kulturális programok, rendezvények, koncertek, színházi események megtartására és a szórakozás egyéb formáira. Az épülethez délről hozzá csatlakozva egy terasszal rendelkező br. 180 m²-es étterem kiépítése javasolt, ami egyrészt a látogatók étkezési lehetőségét biztosítja, másrészt további rendezvények kedvelt helyszíne is lehet. Az étterem mellett egy kis játszótér biztosíthatja majd az oda látogató fiatal korosztály kikapcsolódási lehetőségét.

előképek, csak illusztrálás céljából:



Apartman házak

A telkek területén kelet-nyugati irányba futó bruttó 60 m²-es alapterületű apartmanházak, az idősek otthona lakóit elhelyezni kívánó funkcionális épülettömegek. Az apartman házak kb. 5 fő kényelmes befogadására alkalmasak. Az apartman házak önállóak, ugyanakkor minden épületet összekötően egy egybefüggő folyosó jelenti a kapcsolatot maguk a házak, és az idősek otthonának főépülete között is, amely az idősgondozáshoz szükséges ellátás zavartalan működését hivatott biztosítani. Ez az építészeti megoldás kínál egybetartozó, de mégis kellően elszeparált teret a használók számára. A nyugdíjas lakók számára minden apartmanhoz tágas terasz tartozik, valamint egy kialakított veteményes kert, melyeknek a gondozása kellemes kikapcsolódásként vagy akár terápiaként is szolgálhat.



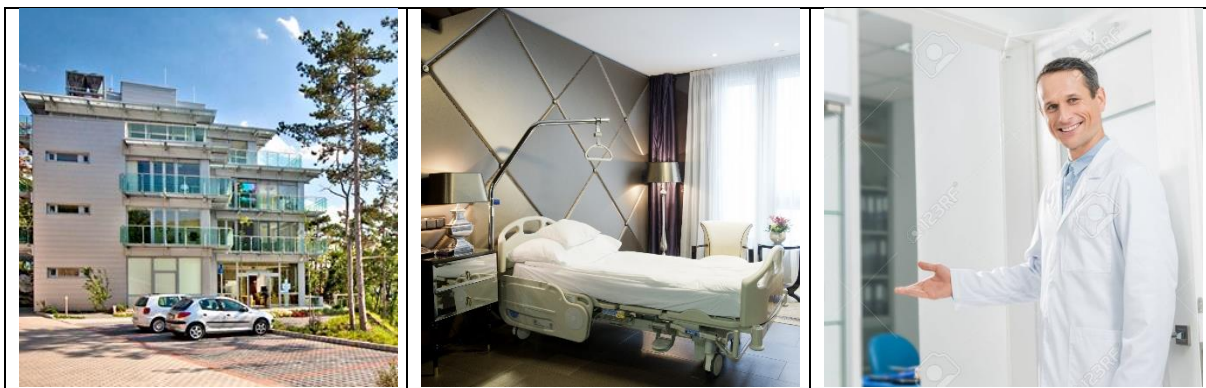
előképek, csak illusztrálás céljából:



Egészségcentrum – magánklinika

A terület nyugati oldalán a belső kiszolgáló út mellett kapott helyet egy br. 300 m²-i F+2 szintes egészségcentrum, mely az otthon lakói és magánjellegű betegellátást szolgál. A magánklinikának hátsó udvar is kialakításra került a gyors és sürgős ellátást kiszolgálóan.

előképek, csak illusztrálás céljából:



Önálló lakórendeltetés

Az ingatlan keleti végében biztosított a tulajdonos kérésére önálló lakófunkciójú ingatlan megteremtése. Az 1600 m²-es telek területén 10%-os beépítés mellett 160 m²-es lakás építhető fel.

előképek, csak illusztrálás céljából:





4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során a 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú ingatlanok beépítésre nem szánt Má – Általános mezőgazdasági területnek beépítésre nem szánt, különleges beépítésre nem szánt Kb-REü – Egészségügyi-rekreációs területfelhasználási kategóriába való sorolása tervezett.

4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A fejlesztéssel érintett 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú területen a Fejlesztői elképzelések szerint a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosításával biztosítható az egészségügyi és rekreációs igényeket kiszolgáló új funkciók létrejötte. A területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználást egy új területfelhasználási kategóriába, a különleges beépítésre nem szánt Egészségügyi-rekreációs terület (Kb-REü) területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.

A változások hatására az Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriára vonatkozó területi mérleg és az új Kb-REü területfelhasználási kategória szerinti területi mérleg is változik.

A fejlesztési területet lefedő pufferterület határa jelenleg a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok déli határvonalán fut végig. A módosítás során az ökológiai hálózat pufferterületének határa nem változik, ez azonban nem befolyásolja a fejlesztés megvalósítását. Az ingatlanokon és környezetükben védett fajok nem találhatók, így a tervezett fejlesztés azok természetközeli élőhelyeit és kapcsolatait nem veszélyezteti.

A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének leíró és rajzi munkarésének módosítása is szükséges miután a módosítás során új területfelhasználási kategória kerül kijelölésre.

4.1.1 A TSZT leíró részének módosítási javaslata

A Településszerkezeti Tervi leírás az alábbi szöveggel szerint pontosul, illetve egész ki:

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) Zöldterületek (Zkp, Zkk)
- c) Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
- d) Mezőgazdasági terület (Má)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Különleges beépítésre nem szánt területek



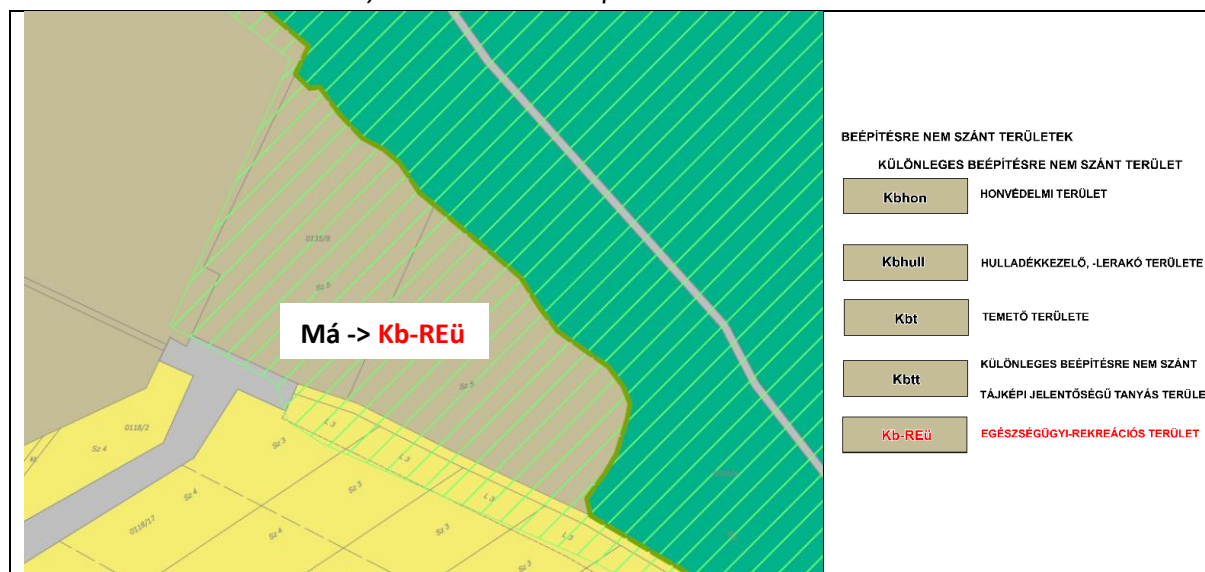
- honvédelmi terület – (Kbhon)
- hulladékkezelő, -lerakó területe – (Kbhull)
- temető területe – (Kbt)
- különleges beépítésre nem szánt tájképi jelentőségű tanyás térség – (Kbtt)
- egészségügyi – rekreációs terület – (Kb-REü)

A Kb-REü, azaz különleges beépítésre nem szánt egészségügyi- és rekreációs területfelhasználási kategória az egészségügyi, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika, vendéglátás), továbbá a tulajdonos és használó számára önálló lakó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló terület.

A közművesítettség mértéke és módja: teljes közüzemű és/vagy egyedi

4.1.2 A fejlesztési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata

A javasolt TSZT tervlap módosítás ábrázolása



4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is. Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban a különleges beépítésre nem szánt Kb-REü/1 – Egészségügyi rekreációs terület jelű övezet bevezetése javasolt.



Az új Kb-REü/1 jelű övezet javasolt előírásai a következők:

A HÉSZ 182.§-a az alábbival egészül ki.

182. § A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

- Kbt jelű különleges temető területe,
- Kbhull jelű különleges hulladéklerakó terület,
- Kben jelű különleges szabadidő- és energiapark területe,
- Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület**

A HÉSZ-ben rögzítendő Kb-REü/1 jelű övezet javasolt paraméterei és előírásai:

190. § (A) A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület:

esősorban egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika, vendéglátás), és a tulajdonos, használó számára szolgáló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

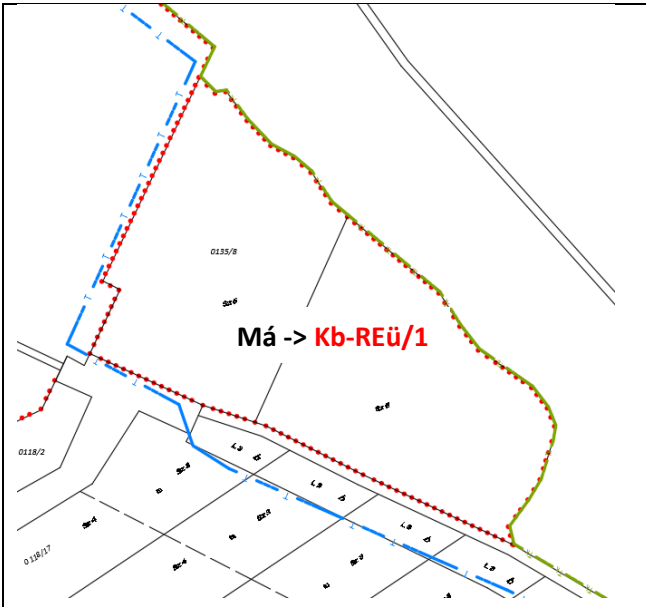
190. § (B) A Kb-REü/1 jelű övezet javasolt beépítési jellemzői:

- a telek beépítési módja: szabadonálló,
- az övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 10 000 m²,
- a beépítettség maximuma: legfeljebb 10 %,
- a telek legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- az épületmagasság legfeljebb 10,5 méter,
- az előkert mérete 5 méter, az oldal és hátsókeret mérete 10 méter, kivétel a Tájvédelmi körzet határával való csatlakozás esetén, amely esetben attól számítottan 25 méter.

4.2.1 A fejlesztési területet ábrázoló SZT tervlap módosítási javaslata

A fejlesztési terület Szabályozási tervlapon lévő javasolt módosítása

JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüti közlekedési terület
KÖk	Kötőttpályás közlekedési terület
Zkk	Közkert területe
Zkp	Közpark területe
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közjóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgyűjtőterület
Kbhon	Honvédelmi terület
Kbhull	Hulladékkezelő, -lerakó területe
Kbt	Temető területe
Kbtt	Beépítésre nem szánt tájképi jel. tanyás terület
Kb-REü	Egészségügyi- és rekreációs terület



A teleket érintő tájképvédelmi övezet okán az épületek tájképbe illesztéséről, építészeti megjelenítésének követelményeiről a településképi rendeletben van mód rendelkezni.



5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

A tervezett tárgyi fejlesztés a meglévő közúti közlekedés-hálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető Pihenő utcáról lehet megközelíteni. A 0124/3 hrsz-ú út tulajdonosi szempontú rendezése ugyanakkor javasolt, mivel az jelenleg a Magyar Honvédség, azaz a Magyar Államkincstár tulajdonában áll. Amennyiben az Önkormányzat tulajdonba kívánja venni az utat –miután több, települési kiszolgáló út is nyílik róla, tehát a település közlekedési hálózatának szerves részét képezi- az Önkormányzatnak kell kezdeményeznie, kérelmeznie annak rendezését.

5.1.2 A fejlesztési terület telken belüli közlekedési javaslata

A területre tervezett magánklinika és idősek otthona épülete észak felé haladva közelíthető meg a telken belüli kiszolgáló útról. A kiszolgáló útról leágazva érhető el a klinika mögött található hátsó burkolt udvar. Az út nyomvonala keleti irányba halad tovább, egy visszafordító kanyarral hurkot képezve az apartman házak körül. Az út legkeletibb pontján található leágazás vezet az ingatlan tulajdonosa számára kialakított saját telek és lakóház felé. A tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról az OTÉK 4. számú melléklete rendelkezik. A parkolók kialakítása telken belül, felszíni parkolók kialakításával biztosítható, nyugat felől a főépületekhez közel.

5.1.3 Közmű infrastruktúra

Miután a közműellátó gerincvezetékek távol esnek a fejlesztési területtől, ezért a fejlesztési terület víziközmű ellátását közüzemi hálózatról kell biztosítani a meglévő hálózatok fejlesztésével. Ez esetben nagyon komoly együttműködés szükséges a közműszolgáltatókkal, illetve a városvezetéssel a közműkontingensek elosztása és a hálózatbővítési hozzájárulás mértékének meghatározása kapcsán. A vízellátás a 0124/3 hrsz-ú Pihenő utcáról továbbvezetett vízvezetékvezeték hálózatról biztosítható.

Az energia (elektromos) ellátást a Pihenő utca felől tovább vezetett és az ELMŰ vezetékéről történő leágazással és/vagy alternatív energiatermelő (napelem) berendezések telepítésével biztosítható, melynek műszaki berendezései lapostetős épületek kialakítása esetén a tető felületen is elhelyezhetők. Az ingatlanok burkolt felületein és tervezett belső kiszolgáló úton keletkező csapadékot telken belüli „vizes zöldfelületen” javasolt felfogni,



ahonnan fokozatos vízszivárogatással vezethető el az elöntéseket követően felgyülemlt csapadékvíz mennyiség. A fejlesztési terület szennyvízellátása a közüzemi hálózatra kötötteen biztosítandó konkrét engedélyezési tervi szintű közmű igények ismeretében.

5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny” területnek számít. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A fejlesztési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsonnába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árokba, csapadékcsatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházás esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni. Az 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok új területhasználata, a kialakítandó új egészségügyi-rekreációs funkciók, létesítmények megjelenése, valamint azok forgalomvonzó hatásánál fogva kismértékű negatív hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. A rekreációs funkciójú terület azonban dús, állandó fedettséget biztosító növényállomány kialakítását feltételezi, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a korábbi diffúz portterhelés megszűnésével jár.

A fejlesztés hatására megnövekszik a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés, mely növekmény azonban sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza. Az esetleges környezeti terhelés az utak menti növényzet fejlesztésével csökkenthető.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő



szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

5.3 Táj- természeti és örökségi értékek védelme

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A korábbi intenzív egybefüggő szántóföldi hasznosítással szemben a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a táji környezet számára is előnyöket hordozó, a környező tájszerkezethez szervesen kapcsolódó, kedvező hatással bíró felhasználás biztosítása a cél.

A területeken átlagosnál nem jobb Sz5 minőségű szántóterületeken beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A javasolt TSZT alapján a beépítésre nem szánt Egészségügyi-rekreációs terület kijelölése nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.

A módosítás során a területet lehatároló országos Ökológiai hálózat pufferterületének és a Tájképvédelmi terület (Tájvédelmi terület) övezetének folytonossága nem sérül.

A fejlesztési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény. A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket sem.



6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület beépítésre nem szánt különleges területre történő hasznosítását településrendezési szempontú előírások nem szabályozzák. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

6.1.1 Mezőgazdasági térség növekménye

A kijelölt fejlesztési terület összesen 2,93 hektár nagyságú mezőgazdasági térségi terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt mezőgazdasági térségen belül marad.

MATrT 11. §

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Miután a törvény az elsődleges mezőgazdasági rendeltetés mellett egyéb, így a különleges beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazását sem tiltja, így a tervezett területfelhasználási mód változással a mezőgazdasági térségnek számító területfelhasználások aránya ennek következtében nem változik a településen.

BATrT 40. § „(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazása nem tiltott és beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett nem beépítésre szánt különleges terület kijelöléssel érintett terület minőségi osztály szerinti eloszlása Sz5. vagyis átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.



11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.”

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szinten tartása

Miután a nem beépítésre szánt mezőgazdasági területnek, szintén nem beépítésre szánt különleges egészségügyi rekreációs területfelhasználási célú hasznosítása javasolt, így a területnövekmény és a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartása biztosított.

Az **Étv 7.§ „(3) b)** bekezdésébe megfogalmazottak szerint “ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik



7. EMLÉKEZTETŐK



Emília Sin <kratu.sine@gmail.com>

Pécel, előzetes, hivatalos eljáráson kívüli egyeztetés, állásfoglalás megkérése

Jakabné Papp Anita őrgy. <anita.papp@hm.gov.hu>
Címzett: Milla Sin <kratu.sine@gmail.com>

2020. július 31. 13:02

Tisztelt Címzett!

Pécel, 0135/7, /8 hrsz-ú telken (a beépítésre nem szánt kategóriát megtartva) egészségügyi, rekreációs területbe történő átsorolás és a területen 100 férőhelyes idősek otthona, ahhoz kapcsolódó szolgáltatásként sürgősségi egészségügyi ellátás, vendéglátás, rekreációs rendeltetési célú épületek elhelyezése tárgyában megküldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam, és annak műszaki részletezettsége alapján, szakhatósági állásfoglalást kiadni nem áll módomban. Szakhatósági állásfoglalás kiadásának (előzetes állásfoglalás esetén is) - elengedhetetlen feltétele a részletes műszaki dokumentáció csatolása.

Megkeresése alapján - figyelembe véve az abban leírtakat, és az előzményeket - a továbbiakról tájékoztatom:

Tárgyi területre vonatkozóan - a rendelkezésemre álló információk alapján - egészségügyi, rekreációs területbe történő átsorolás és a területen 100 férőhelyes idősek otthona, ahhoz kapcsolódó szolgáltatásként sürgősségi egészségügyi ellátás, vendéglátás, rekreációs rendeltetési célú épületek építésének elvi akadályát nem látom.

Amennyiben tárgyi témában részletes műszaki dokumentációval alátámasztott szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordul Hatóságomhoz, az az előírásoknak megfelelően elbírálásra kerül.

Tájékoztatásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 46. § (2) bekezdése alapján, az 55. § (1) bekezdésében és 57. §-ában meghatározottakra való figyelemmel, és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. pontja táblázatának 46. sorában meghatározott feladatkörömről való tekintettel adtam ki.

Kérem, hogy a zavartalan ügyintézés érdekében a kérelem elbírálásához szükséges dokumentumokat (szakhatósági állásfoglalás kérelem és részletes műszaki dokumentáció), valamint adatait (cégnév, székhely, elérhetőségek) a hatosagihivatal@hm.gov.hu e-mail címre szíveskedjék megküldeni.

Tisztelettel:



Jakabné Papp Anita őrnagy

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Honvédelmi Hatósági Osztály

1055 Budapest Balaton u. 7-11.

Email: anita.papp@hm.gov.hu

HM tel.: 22-679

FELJEGYZÉS

Tervező személyesen egyeztetett a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékes előadójával (Mike Eszter) 2020. július 23-án a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban. Az előadó az egyeztetésen hivatalos adatszolgáltatást adott át a telket érintő védelmek ábrázolásáról.

Megállapításra került, hogy védett ürge faj nem érinti a területet és az ökológiai háló puffer területének érintettsége nem tiltja a tervezett fejlesztés megvalósítását. Mindezek mellett a DINPI képviselője nem tartja szerencsésnek az érintett terület bolygatását, mely véleménye szerint a forgalom megnövekedését eredményezné. Elvi állásfoglalásukat személyes bejárás megtételéhez kötötték.

Az egyeztetést követő héten történt bejárás után megállapítást nyert, hogy védett növény vagy állat fajok nem találhatók a területen, így jogszabályi akadálya nincs a tervezett fejlesztésnek, azonban továbbra is fenntartják azon véleményüket, hogy nem tartják kedvezőnek a beépítetlen terület fejlesztését és alkalmasabbnak vélik a területtől délebbre eső területek ez irányú fejlesztését. (szóbeli, telefonos visszajelzés alapján).

Tervezői megjegyzés: A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, jogszabályi előírás nem tiltja annak megvalósítását. A tervezett beépítés 10% alattira tervezett és a forgalom jelentős megnövekedésével nem jár. A környezet egyébként is kedvelt kiránduló hely a 100 méteren belül található trianoni emlékmű és kilátó hely okán.

Feljegyzést össze állította: Sin Emília vezető településrendező tervező

Melléklet: Természetvédelmi érintettséget ábrázoló térkép

Készült, Budapest, július 31.



0118/14
1:2 000
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus/DS, USDA, and the GIS User Community

Jelmagyarázat

• adatok

☐ közigazgatási határ

▨ országos jelentőségű védett természeti terület

▨ tájképvédelmi terület övezete

• ökológiai hálózat övezet

▨ magterület

▨ ökológiai folyosó

▨ puffertérület

N

