

.../2024.(.....) Kt. határozat 1. melléklete

Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 192/2022.(VI.30.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi. (TSZT 3. módosítása)

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

1.1.2.a) *Lakóterületek (L) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:*

Beépítésre szánt kisvárosias lakóterület:

1. A jelen módosítással érintett 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú intézményi területbe tartozó családiházakkal beépült építési telkek, 0,5 ha-os területének kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületbe (Lk) sorolása a terület kialakult beépítési intenzitása figyelembevételével.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

A 2. változások, beavatkozások című fejezet kiegészül az alábbi 2.3.alpottal.

2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m ²	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
				Lke	Lk
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1	5172	3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680	Lke	Lk
Összesen:		5172			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE fejezet 3.1.táblázatának adatai az alábbiak szerint módosulnak.

sorszám	Területfelhasználás	2014 év	2022 év	2022 óta
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	32,75	38,73	35,94+0,5172=36,45
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	149,73-0,5172=149,21

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA fejezet 4.3 alponttal egészül ki.

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.

IGAZOLÁS –ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffterületének 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 termódosítási 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	--	--
klimaváltozásnak 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 termódosításokat 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.