



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/351-4/2024.

**Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.**

Előterjesztés a Képviselő-testület 2024. június 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatában (1. melléklet) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A fenti Kt. határozatnak megfelelően a településrendezési tervezési folyamat 4 helyszínt érintően a 2022. évben megkezdődött. A módosítással érintett 4 helyszín a következő volt:

A kiemelt fejlesztési terület több részterületet is érint Pécel város közigazgatási területén belül:

- 1. helyszín: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz.-ú ingatlanok területe,

- 2. helyszín: 3467/3-23 hrsz.-ú ingatlanok területe,

- 3. helyszín: 0384/107 hrsz.-ú ingatlan területe,

- 4. helyszín: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú ingatlanok területe.

(A 0 számjeggyel kezdődő helyrajzi számok külterületi ingatlant, a zárójelben lévők közterületi ingatlant jelölnek.)

A településrendezési eszközök - többek között fenti 4. helyszínt érintő - módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárással megtörtént, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámra adta ki záró szakmai véleményét.

Az 1-2-3. helyszínt érintően a településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület 350/2022. (XII. 15.) Kt. határozatával fogadta el, továbbá a Képviselő-testület a 30/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel fogadta el a 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítását.

Pécel Város Önkormányzata a 4. helyszínt érintően a településrendezési eszközök módosítását 2022. évben nem fogadta el. A módosítás tekintetében kiadott záró szakmai vélemény a Tr. 67. § (10) bekezdése értelmében 6 hónapig érvényes, így a PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámú záró szakmai vélemény hatályát veszítette, ezért a Tervezet - 4. helyszínt érintő részét - újra kell egyeztetni.

A Tr. 59. § (2) bekezdése meghatározza a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos korábbi 2022. évi döntés tartalmát, így a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatban a Tr. 59. § (2) bekezdés szerinti kötelező tartalmak is szerepelnek.

Miután kizárólag a 4. helyszínt érintően kidolgozásra került a „Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása” című dokumentum (a továbbiakban: Tervezet - 2. melléklet) ismételt megkezdődött a Tervezet egyeztetése a Tr.-ben foglalt eljárási szabályok szerint.

A Tr. alapján az előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra került, a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a Tervezzel kapcsolatosan a környezeti értékelés kidolgozását egyhangúlag nem tartották szükségesnek (4. melléklet).

A Tr. alapján az E-TÉR felületen a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került, a partnerektől a Tervezzel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat alapján elkészült Tervezet tekintetében hozzon döntést a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről, illetve a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatot a Tr. szerinti tartalommal erősítse meg (kiemelt fejlesztési terület, főépítési feljegyzés).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 59. § (2) bekezdése és a Képviselő-testület 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozata figyelembevételével készülő településrendezési eszközök folyamatban lévő, egyeztetés alatt álló módosításával kapcsolatban úgy határoz, hogy

- a) szükségesnek tartja a hatályos településrendezési eszközök módosítását a Pécel 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú ingatlanokra kidolgozott, a „Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása” című, jelen határozat 1. mellékletét képező dokumentum (a továbbiakban: dokumentum) alapján;
- b) az a) pont szerinti területeket, illetve az ezen ingatlanok jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges ingatlanok összes területét kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;
- c) elfogadja a határozat 2. mellékletét képező főépítési feljegyzést a településtervek módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan; tudomásul veszi, hogy a dokumentum Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat vélemény nem érkezett, így a dokumentum partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- d) a dokumentum az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a Tr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben egyhangúlag nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a jelen határozat szerinti településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra;
- e) felhatalmazza a polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzata képviseletével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

Pécel, 2024. június 20.

Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 253/2022. (IX.29.) Kt. határozat
2. „Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása” című dokumentum (a határozati javaslat 1. melléklete is)
3. főépítési feljegyzés (a határozati javaslat 2. melléklete is)
4. beérkezett szakhatósági vélemények

Az előterjesztést készítette:


Koreny Péter

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Mihaliczkóné Szolnoki Zsóka
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat:

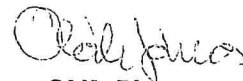
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:


- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
2024. MÁRC 11.
Dátum:
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:

Mikés Dóra
szervezési ügyintéző

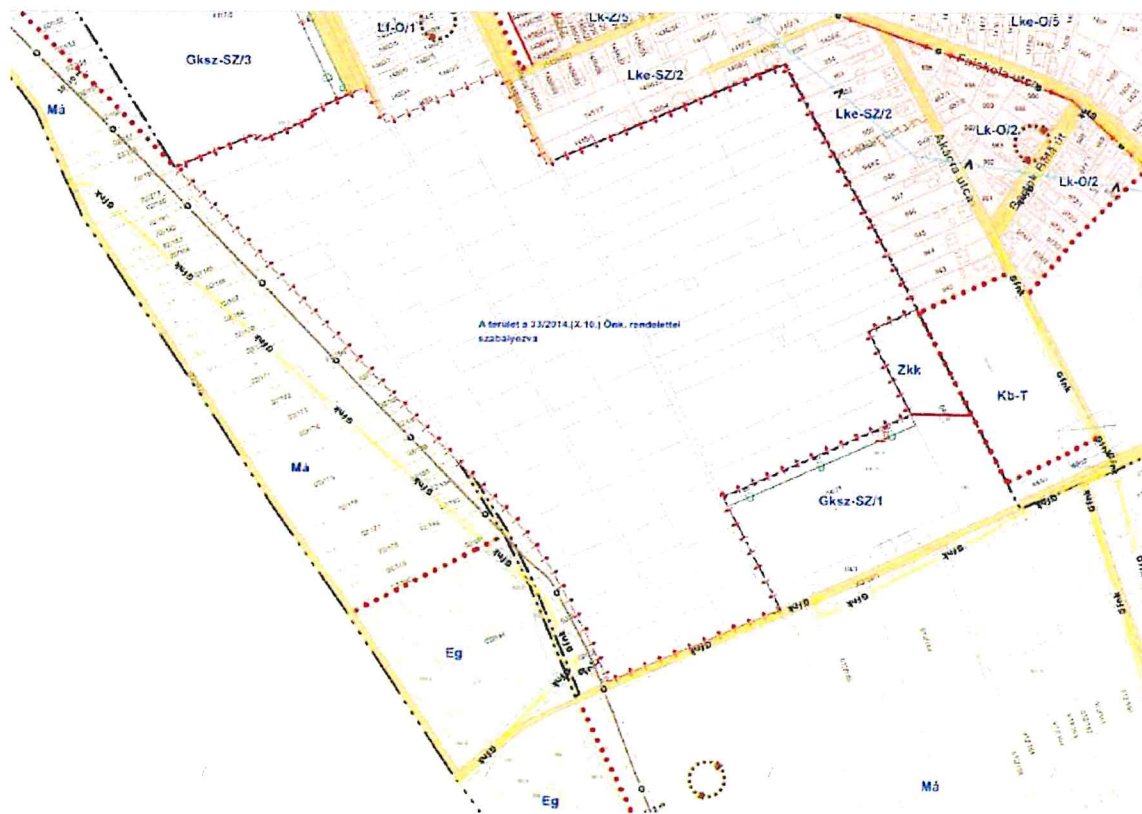


Megrendelő: Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező: Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



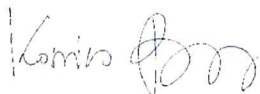
a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre
a módosítás ismételt egyeztetése, a záró szakmai vélemény érvényességének lejáratára miatt

véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére
2024. január

ALÁÍRÓLAP

megbízó

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Horváth Tibor polgármester



vezető tervező

Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231
településrendezési szakértő
SZTT 10-0231
területrendező tervező
TR 01-8941



táj- és településrendezési munkatárs
(jogosultsági gyakorlat)

Mészáros Dóra
okl. településmérnök
táj- és településtervezési gyakornok

1

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. **A módosítással érintett területek**
 - 1.1. A rendezéssel érintett helyszín
 - 1.2. Képviselő-testületi döntések a rendezéssel érintett területek vonatkozásában
 - 1.3. Általános településrendezési vizsgálat
 - 1.4. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 1.5. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 1.6. A hatályos településképvédelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan

2. **Településrendezési javaslat**
 - 2.1. A tervzetet állapot
 - 2.2. Tervezett területfelhasználás változás
 - 3.3. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
 - 3.4. A településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítási javaslata
 - 3.5. Tervezett helyi építési szabályzat módosítása

3. **Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása**
 - 3.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett területek tekintetében
 - 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

2

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. **Határozattervezet**

5. **Rendelettervezet**

III. MELLÉKLETEK

6. 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat

7. Partnerségi rendelet

BEVEZETŐ

Pécel Város Polgármestere a 253/2022. (IX.29.) számú Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Kt. döntésnek megfelelően a településrendezési tervezési folyamat 4 helyszínt, - köztük jelen tervmódosítással érintett területet, - érintően 2022. évben megkezdődött (Terv címe: Pécel településrendezési eszközeinek eseti módosítása több, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre Tervező: APERTE Studio Kft. 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em. 11. vezető településtervező: Kovács Beáta). A módosítással érintett ezen 4 helyszín a következő volt:

„A kiemelt fejlesztési terület több részterületet is érint Pécel város közigazgatási területén belül:

- 1. helyszín: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 2. helyszín: 3467/3-23 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 3. helyszín: 0384/107 hrsz-ú ingatlan területe,
- 4. helyszín: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.”

A településrendezési eszközök fenti 4 helyszíntre történő módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárással megtörtént, Pest Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámom adta ki záró szakmai véleményét.

3

A záró szakmai véleményben foglaltak alapján a tervezetben szükséges pontosítások átvezetésre kerültek, a tervezet jóváhagyásra történő előkészítése megtörtént. A tervezet a 30/2022. (XII. 15.) önk. rendelettel került elfogadásra, azzal, hogy a jóváhagyáskor Pécel Város Képviselő-testülete arról döntött, hogy a 4. helyszíntre vonatkozó tervezett módosításokat 2022. évben nem hagyja jóvá, a jóváhagyást ezen terület tekintetében egy későbbi időpontban teszi meg.

Pécel Város Önkormányzata a 4. helyszíntre vonatkozóan a módosítást, - jelen tervezési és egyeztetési folyamat eredményeképpen - 2024. évben kívánja elfogadni, ugyanakkor a módosítás tekintetében kiadott záró szakmai vélemény a Tr. 67. § (10) bekezdésében foglalt szabály alapján, „A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”, így a PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámú záró szakmai vélemény már nem érvényes, a tervezet – 4. helyszíntre vonatkozó részét - jelen eljárásban újra kell egyeztetni.

A tervezési folyamat indításánál önkormányzati szándék volt a korábbi tartalmi elemek módosítása, új tervi elemek beemelése, de a módosítási tartalomra Kt. döntés nem született, a Tervező iránymutatást nem kapott, így jelen terv a korábbi tervezet tartalmi elemeit változtatás nélkül tartalmazza, a tervi tartalmi követelményekre tekintettel az egyéb területekre vonatkozó módosítások figyelembe vételével.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) számú döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

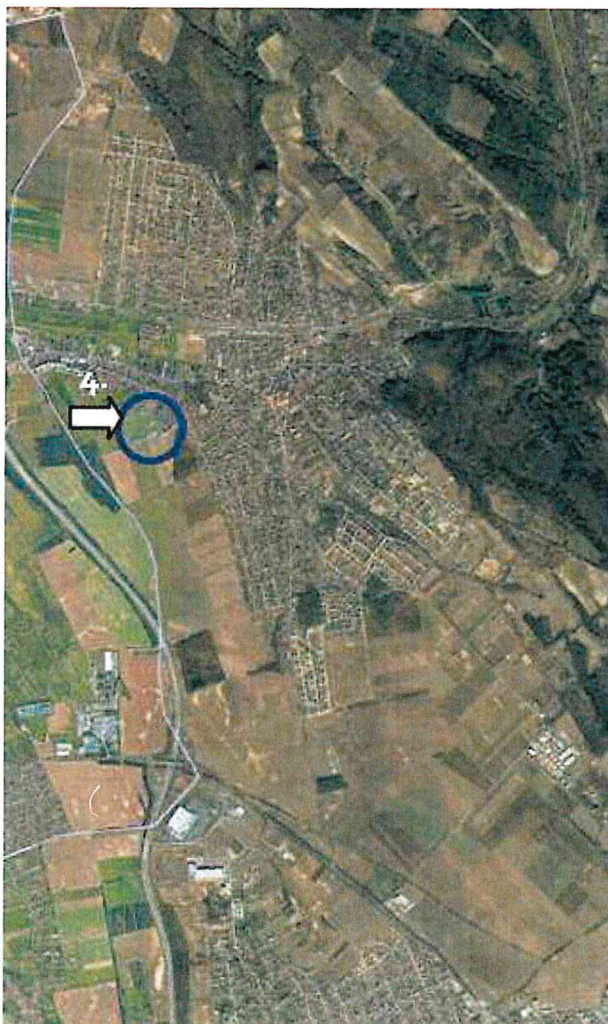
A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervzet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre. A tervzet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik.

A tervzettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



A tervezési területként meghatározott rendezéssel érintett terület 1 helyszínt érint. A korábbi 4. helyszín a belterületől nyugatra, a vasúttól délre található.

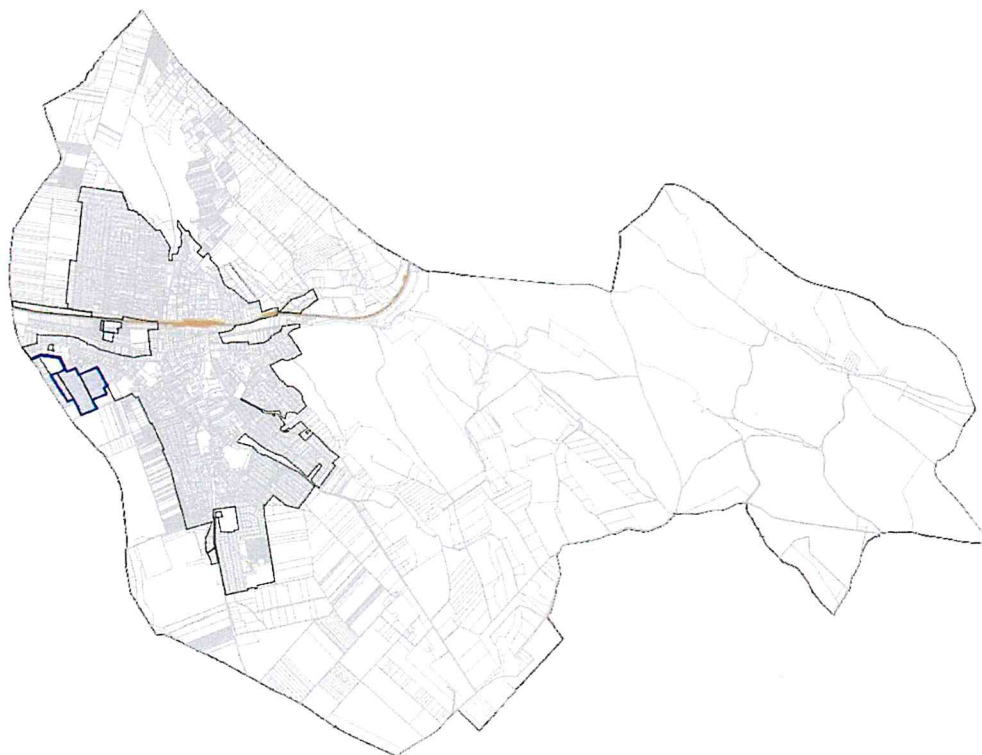
A rendezéssel érintett terület a településrendezési változással érintett terület, amely lehatárolását a hatályos helyi építési szabályzat egyértelműen meghatározza.

5

*a rendezéssel érintett területek elhelyezkedése a településen
(Google Earth)*

1.1. A RENDEZÉssel ÉRINTETT HELYSZÍN

A helyszín által érintett telekcsoportok, telkek a következők: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.



a helyszín elhelyezkedése a közigazgatási területen belül

6

1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. A 13/2019. (IV. 29.) ÖNK. RENDELET

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019-ben úgy döntött, hogy változtatási tilalmat rendel el a település közigazgatási határán belül több területre. A 2014-ben elfogadott és többször módosított helyi építési szabályzatot felülvizsgálták és az új szabályzatot 2022. június 30-án fogadták el, ami a kihirdetést követő 30. napon lépett hatályba, amikor a rendelet a)-k) pontban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom már hatályát veszítette azon területek kivételével, melyeket a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályoz, ezt követően 2022. év decemberében került jóváhagyásra a már említett TSZT és HÉSZ módosítás, amelyek további területek tekintetében érintették a rendeletet. Jelen TSZT és HÉSZ módosítás az i) és k) ponttal érintettek, az alábbiak szerint:

Többször módosított 13/2019. (IV. 29.) önk. rendelet

„1.§ A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2.§ szerinti területekre és ingatlanokra.

2.§ Az 1.§ szerinti változtatási tilalom

....

i) a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra,
j) a Pécel, Má jelű övezetben található ingatlanok összességére

Mj. i-j) pontok: **3. és 4. terület**, 2024. február 27-ig hatályos.

k) a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz építési övezeteire

Mj. k) pont: **4. terület**, 2025. július 1-ig hatályos.

terjed ki.

3.§ A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az e rendelet 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. április 30. napjáig hatályos.

(3) Az e rendelet 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. július 2. napjáig hatályos.

(4) Az e rendelet 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. december 13. napjáig hatályos.

(5) Az e rendelet 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2023. május 1. napjáig hatályos.

(6) Az e rendelet 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. február 27. napjáig hatályos.

(7) Az e rendelet 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2025. július 1. napjáig hatályos.”

A következő ábra jelen tervezési területet - a korábbi 4. helyszínt - mutatja be az érvényes változtatási tilalommal érintett ingatlanok szürke aláfestésével.



a 04-es hrsz-ú telkek (Lke) tekintetében legkésőbb 2024. február 27-ével hatályát veszti a tilalom
a 02-es hrsz-ú telkek (Gksz) tekintetében legkésőbb 2025. július 1-ével hatályát veszti a tilalom

1.2.3. 253/2022. (IX. 29.) ÖNK. RENDELET

A rendezéssel érintett területek tekintetében Pécel Város Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a 253/2022. (IX. 29.) számú Kt. határozatában azok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról döntött. A döntés szerint a Képviselő-testület szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.

A Kt. döntésével támogatta, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az új Tr. szerinti egyszerűsített eljárásban történjen, mellyel összefüggésben kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek területét.

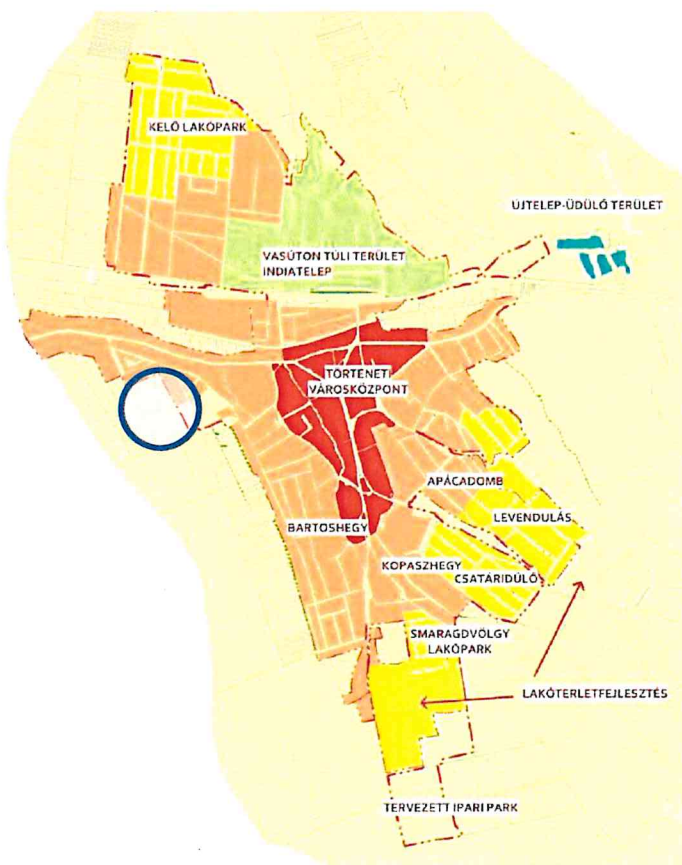
Hasonlóan az előző tervezési folyamathoz, a kiemelt fejlesztési terület egyben a rendezéssel érintett terület is. A vizsgálatok, a tervjavaslat és a településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításának területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.

Ahogy a Bevezető fejezetben már részletesen ismertetésre került, a tervezési területre vonatkozó tervjavaslat 2022. évben már egyeztetésre került, jelen tervezésre és egyeztetésre a már nem érvényes egyeztetés és záró szakmai vélemény miatt került sor.

1.3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

A vizsgálat során figyelembevételre került, hogy Pécel Város megújította településfejlesztési és településrendezési eszközeit a 2019-2022-es időszakban, az új településrendezési eszközök jóváhagyása 2022. évben megtörtént. Ezen településrendezési eszközök és azok megalapozására, alátámasztására készült dokumentumok jelen fejezet kidolgozása során felhasználásra kerültek. A vizsgálatok kidolgozása során Pécel Város Önkormányzata által szolgáltatott adatok kerültek felhasználásra.

1.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT



településszerkezet (TAK)

A tervezési terület a Déli városrész mellett található nyugatra, a település közigazgatási határa és a belterület között, külterületi ingatlanokon. A Déli városrész az országos törzshálózati vasútvonaltól délre fekvő terület, ahol a település első utcái kialakultak. A Rákospatak-völgyében kialakult települést kezdetben körülölelő domboldalak erdővel és szőlő ültetvényekkel voltak betelepítve. A vasút megépülésével indult jelentősebb fejlődésnek a településmag, a lakóterületek keleti és nyugati irányban jelentősen bővültek, felkúsztak a domboldalakra és a főutak mentén nyúltak tovább. A város lakóterületei jellemzően kisvárosi laza és kertvárosias, főként szabadon álló családi házas beépítésűek. A lakóterületek közé ékelődött ipar- és ipari-gazdasági területek lassan megszűntek vagy a település szélei felé tolódtak.

9

A tervezési terület a déli városrész belterületéhez szervesen csatlakozó terület, mely egyrészt részben beépült kiskertes, másrészt főként hasznosítatlan és felparcellázott mezőgazdasági területekből áll. A területet közvetlenül a közigazgatási határ melletti beerdősült területek, továbbá művelés alatt álló szántó területek és lakóterületek határolják.



tervezési terület az ortofotón, az alaptérképpel

10

1.3.2. TELEKVIZSGÁLAT

Az alábbi táblázat az Önkormányzat által szolgáltatott állami alapadatok (ingatlan-nyilvántartási alaptérkép) feldolgozásával készült:

<i>hrsz.</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>telekterület m² (ha)</i>	<i>beépítettség m²</i>	<i>művelési ág</i>
02/184	természetes személy	1135,0802 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/185	természetes személy	1134,4467 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/186	természetes személy	1890,9323 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/187	természetes személy	1513,6642 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

02/188	természetes személy	1892,1892 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/189	önkormányzat	1512,0576 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/190	természetes személy	3784,4812 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/191	természetes személy	1512,2355 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/192	természetes személy	1513,0833 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/193	természetes személy	1513,4256 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/194	természetes személy	1891,0610 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/195	természetes személy	2269,4411 (0,23)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/196	természetes személy	1513,4099 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/211	természetes személy	1055,1173 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/212	természetes személy	1757,4024 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/213	természetes személy	1755,7321 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/214	természetes személy	1402,9101 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/215	természetes személy	1748,1722 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/216	természetes személy	1397,4993 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/217	természetes személy	1743,2522 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/218	természetes személy	1737,8171 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/219	természetes személy	1731,7577 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/220	természetes személy	2185,3258 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4), legelő (L 5)
02/221	természetes személy	1750,8615 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/222	természetes személy	1755,2780 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/223	természetes személy	705,6617 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/224	természetes személy	1413,6613 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/225	természetes személy	1757,7995 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/226	természetes személy	1768,2978 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/227	természetes személy	1979,2115 (0,20)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/228	természetes személy	1761,0697 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/229	természetes személy	1759,7546 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/230	természetes személy	1409,5360 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/231	természetes személy	1409,6736 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/232	természetes személy	1057,2787 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/233	természetes személy	1762,5629 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/234	természetes személy	1764,4603 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/235	természetes személy	1411,7143 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/236	természetes személy	1765,2241 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/237	természetes személy	705,3454 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/238	természetes személy	1766,9778 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/239	természetes személy	1832,6230 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
(02/245)	önkormányzat	1989,2360 (0,20)	beépítetlen	út
02/246	természetes személy	1398,8905 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/247	természetes személy	1412,8525 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/248	természetes személy	1057,2818 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/249	természetes személy	1762,9335 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

02/250	természetes személy	1408,9220 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/251	természetes személy	1055,3131 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/252	természetes személy	1407,8115 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/253	természetes személy	1405,4873 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/254	természetes személy	1756,0659 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/255	természetes személy	702,4150 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/256	természetes személy	2452,4287 (0,25)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/257	természetes személy	1750,0423 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/258	természetes személy	1048,8181 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/259	természetes személy	1048,1373 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/260	természetes személy	1046,6024 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/261	természetes személy	1046,7100 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/262	természetes személy	1471,3200 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/263	természetes személy	1834,8908 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/264	természetes személy	1836,7440 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/265	természetes személy	1836,4246 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/266	természetes személy	1468,3952 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/267	természetes személy	1836,3513 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/268	természetes személy	2571,3881 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/269	természetes személy	1468,2707 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/270	természetes személy	1464,6771 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/271	természetes személy	3310,7150 (0,33)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/272	természetes személy	3672,1849 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/19	természetes személy	1441,0570 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/20	természetes személy	2133,4332 (0,21)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/22	természetes személy	6075,3667 (0,61)	159,0512	szántó (Sz 4), udvar
04/23	természetes személy	1010,7335 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/26	természetes személy	3389,2361 (0,34)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/27	természetes személy	1390,6094 (0,14)	beépítetlen	kert (K 4)
04/28	természetes személy	2205,8574 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/29	természetes személy	2434,4947 (0,24)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04-30	természetes személy	1383,1168 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/31	természetes személy	3663,1959 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/32	természetes személy	870,4928 (0,09)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/33	természetes személy	2599,4539 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/63	természetes személy	1457,8386 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/65	természetes személy	3569,9096 (0,36)	333,6663	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)
04/67	természetes személy	2622,7374 (0,26)	25,1215	szántó (Sz 4)
04/72	természetes személy	3784,6931 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

04/73	természetes személy	3788,3457 (0,38)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/74	természetes személy	7658,7813 (0,77)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/75	természetes személy	1523,7631 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/76	természetes személy	1523,7631 (0,15)	21,2695	szántó (Sz 4), beépítetlen terület
(04/82)	önkormányzat	96,8538 (0,01)	beépítetlen	helyi közút
04/83	természetes személy	923,5678 (0,09)	beépítetlen	közforgalom elől elzárt magánút
04/84	természetes személy	986,6532 (0,10)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/85	természetes személy	1722,7519 (0,17)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/86	természetes személy	946,3315 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/87	természetes személy	946,34731 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/88	természetes személy	785,4631 (0,08)	beépítetlen	beépítetlen terület
(4117/4)	önkormányzat	2146,6655 (0,21)	beépítetlen	helyi közút
(4126/1)	önkormányzat	5129,5207 (0,51)	beépítetlen	helyi közút
(4126/2)	önkormányzat	2368,0888 (0,24)	beépítetlen	helyi közút

1.3.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

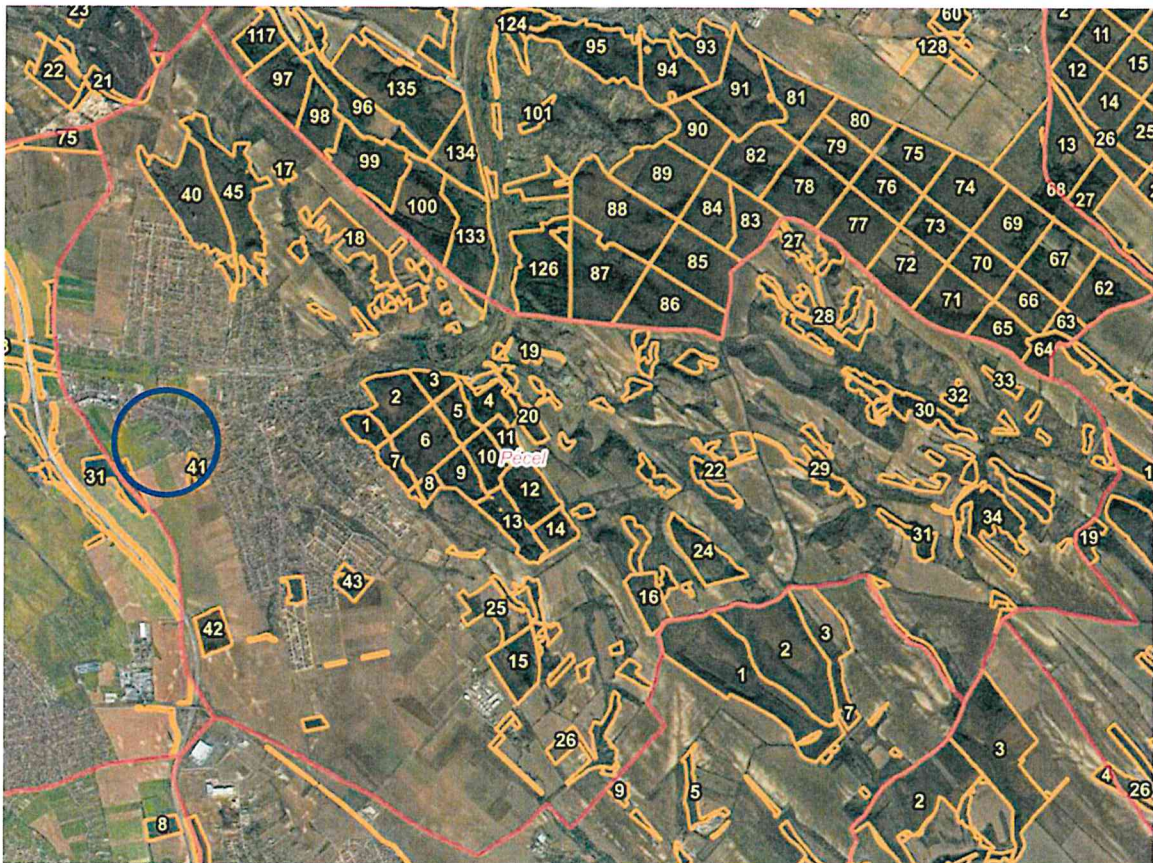
13

Pécel település a Gödöllői-dombság és a Pesti síkság találkozásánál fekszik, mely közel 45 km²-es települési közigazgatási terület felszínére az erdőterületek és mezőgazdasági területek mozaikszerű megjelenése jellemző. Ez a vidék átmenetet képez az Alföld és az Északi-középhegység között. A domborzati adottságokhoz igazodva a beépült és a fejlesztési területek (beépítésre szánt területek) a település nyugati, főként a Pesti-síksághoz tartozó területei.

A település táji-természeti értékekben gazdag, a település területének majdnem fele része a Gödöllői Tájvédelmi Körzetnek, mely az országos tájképvédelmi övezetben fekszik. Pécel külterületének túlnyomó része az országos ökológiai hálózat részét képezi, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési terület is került kijelölésre a település területén.

A várost kettészelő, Ny-K-i irányú Rákos-patak a Gödöllői-dombság egyik legjelentősebb vízfolyása. É-D-i irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át a települést. A terület forrásainak, patakjainak vízhozama folyamatosan csökken, melynek ellensúlyozására élőhely rekonstrukciós programok indulnak.

A Rákos-patak és a vele párhuzamosan haladó vasútvonal erős településszerkezeti elválasztó szereppel bír. A kedvező közlekedési kapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését, és ezzel együtt a beépítésre szánt területek növekedését vonja maga után. A lankásabb területek mezőgazdasági hasznosításúak, míg a művelésre kevésbé alkalmas magaslatokat erdők borítják. A település területének több, mint 15%-a erdősült terület, ami országos viszonylatban átlag alatti érték. Az Mo gyorsforgalmi út közelségében ipari park került kialakításra.

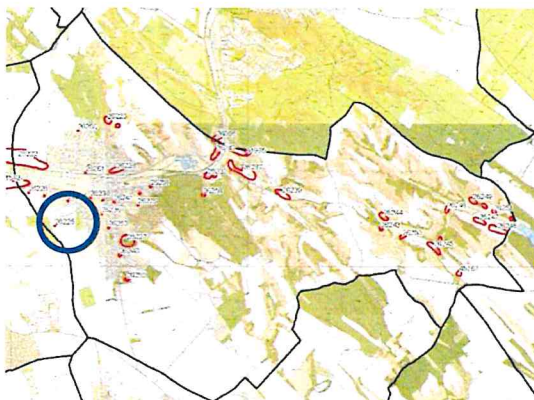


Erdőtagok (NÉBIH Erdőtérkép)

Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Pécel település területének 18%-át tesz ki az országos adattári erdők területi mértéke. Az erdőterületek nagy része a keleti domsági területeken található. Belterülethez kapcsolódó közjóléti funkciót ellátó erdők mértéke csekély. A település Pesti síksághoz tartozó nyugati területein erdők alig fordulnak elő.

A rendezéssel érintett telkeket ilyen erdőterület nem érinti.

1.3.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELK VIZSGÁLATA



Pécel közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a FÖMI topográfiai térképen (PÉCEL ÖHT 2021)

2021-ben az Önkormányzat megbízásából elkészült Pécel Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a művi és régészeti értékvédelem vonatkozásában az Örökségvédelmi Hatástanulmány (a továbbiakban: ÖHT). Pécel közigazgatási területén belül összesen 46 db nyilvántartott régészeti lelőhely van, melyek többsége a vízfolyások mentén találhatóak. Ezen lelőhelyek a leletbejelentések és gyűjtések, a Magyarország Régészeti Topográfiájának készítése során végzett terepbejárások, valamint az egyes közlekedési és közmű infrastruktúra elemek építését megelőző feltárások során kerültek elő.

Kovács Beáta ev.

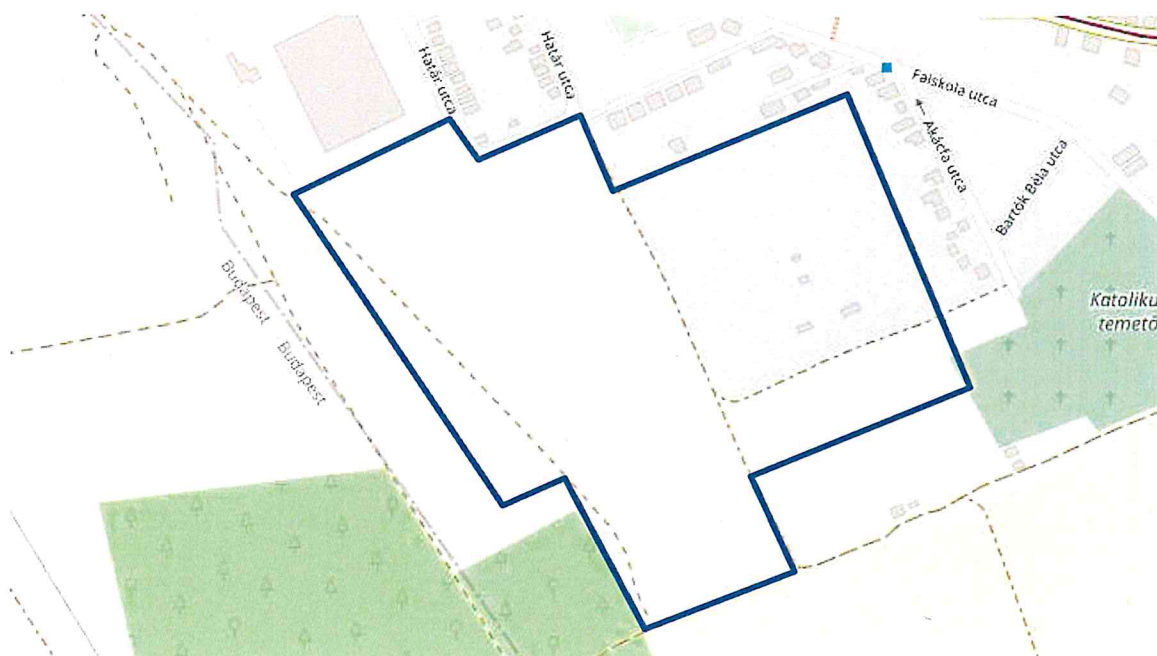
1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A rendezéssel érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhely által nem érintett, azon műemlék vagy építészeti örökség nem található.

1.3.5. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

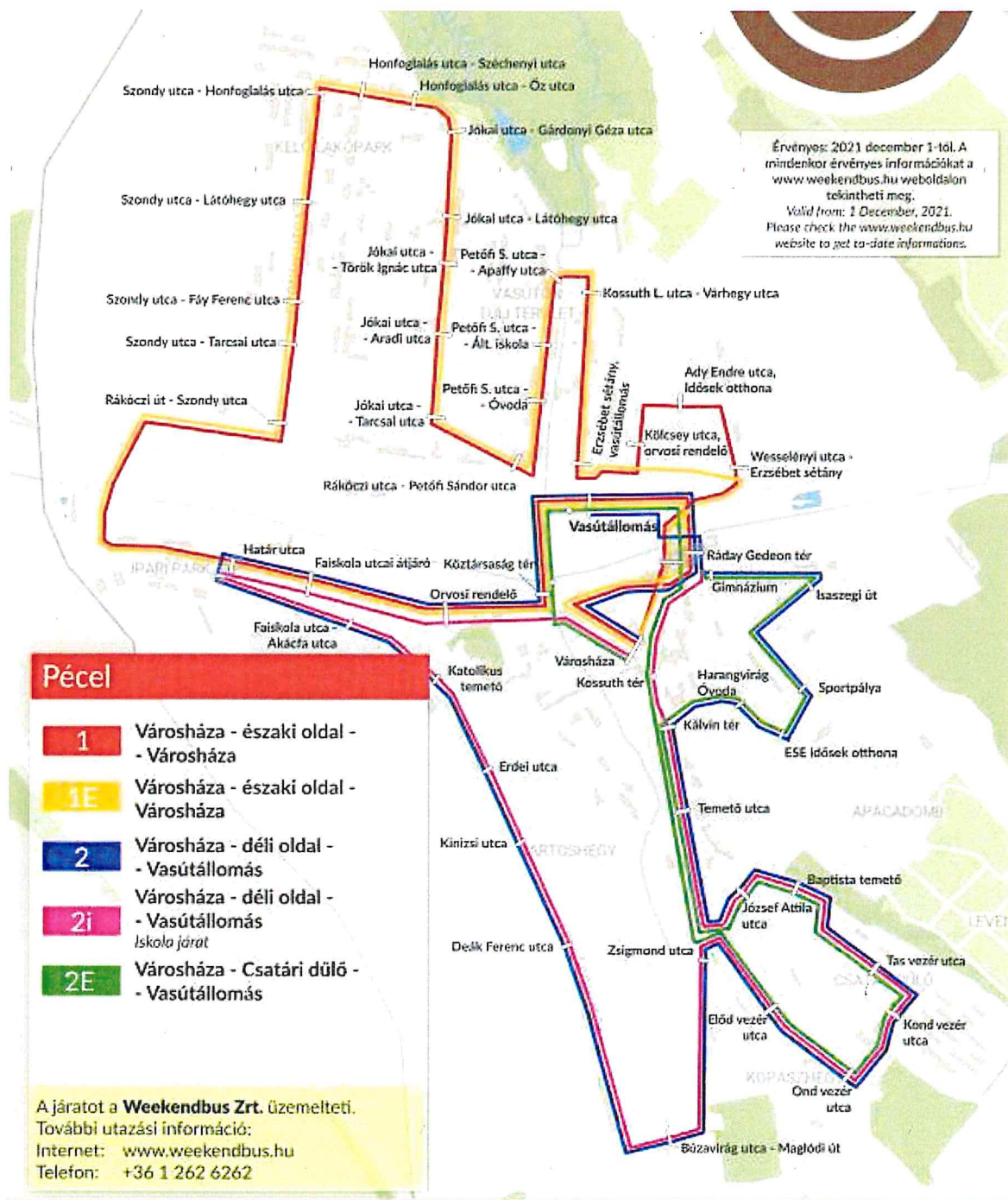
A rendezéssel érintett terület külterületen helyezkedik el.

A terület főként beépítetlen, mezőgazdasági területekből áll, így jelenleg kiépített belső úthálózattal nem rendelkezik.



15

Pécelen összesen öt szolgáltató üzemeltet menetrend szerint közlekedő autóbusz járatot. Ezek közül a Hamsza Kft. által üzemeltetett helyi autóbuszjárat északi és déli útvonalon üzemeltet járatokat. A térségi buszjáratok a Péceli úton (3103 j. autótút) közlekednek, továbbá a maglói Auchan áruházhoz is közlekedik menetrend szerinti autóbusz járat a vasútállomástól.



1.3.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A kedvező útkapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését biztosította, mellyel párhuzamosan a közműellátás is folyamatosan fejlődött, mára szinte településszintű ellátássá vált.

A legkevesbé a csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, melyre a nyílt árkos rendszer jellemző kül- és belterületen egyaránt. Egyedül a település fontosabb utcáiban építettek ki zárt csapadékelvezető rendszert. Kedvező adottsága a településnek a rajta áthaladó Rákos-patak, mely a csapadékvizek befogadjaként rendelkezésre áll. A KDVIKIG kezelésében álló patak, valamint a településen található vízfolyások és árkok mederkarbantartására 3-3 m parti sávot kell biztosítani.

Pécel vízellátását a saját kútjai biztosítják, vízelosztó hálózata 5 nyomáson áll. A hálózat kiépítettsége településszintű, a lakásállomány majdnem 100 %-a csatlakozik a hálózatra. A közüzemű vízellátásra 12 közkifolyó áll rendelkezésre.

Pécel érzékeny vízminőség védelmi területen fekszik, továbbá a saját vízmű kútjainak védelme érdekében is kiemelt feladat volt a szennyvízhálózat és a szennyvíztisztító telep kiépítése. A statisztikai adatok alapján a lakásállomány több mint 90%-a csatlakozik a gravitációs és elválasztott rendszerű csatornahálózatra. 2014-ben befejezésre került a pályázat útján korszerűsített szennyvíztisztító telep, melynek kapacitása 2000 m³/nap és a tisztított víz a Rákos-patakba kerül bevezetésre. A 02/274 hrsz-ú ingatlanon található szennyvíztisztító telep kerítésvonalától számítva 300 méter annak védőtávolsága.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a villamos energia és földgáz áll rendelkezésre, azonban a hagyományos energiahordozók használata is számottevő. A villamos energia szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Kft. A Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település transzformátor állomásait. A település közigazgatási területén áthalad az országos jelentőségű Albertirsa-Göd I-II. 400 kV-os távvezeték, valamint a település területét érinti szintén az országos jelentőségű Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezeték. Pécel földgázellátása az NKM Zrt. nagyközép-nyomású vezetékéről biztosított, melyek bázisai a Kőbányai és a Mátyásföldi gázátadó állomások. A fogyasztói igényeknek megfelelő ellátás telkenként elhelyezett nyomásszabályozóval biztosított. A települést az alábbi gázipari létesítmények és azok biztonsági övezetei érintik:

- a Magyar Gáz Tranzit Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- az FGSZ Földgázszállító Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő úgynevezett Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő:
 - az úgynevezett Bartáság I. DN 450-es kőolaj vezeték és gázipari létesítményei,
 - az úgynevezett Bartáság II. DN 600-as kőolaj vezeték és gázipari létesítményei
 - és az úgynevezett Tiszaújváros - Százhalombatta DN 200-as termékvezeték és gázipari létesítményei.

A megújuló energiaforrások hasznosítása nem okoznak károsító környezeti hatásokat és a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják. A rendelkezésre állásukat a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok befolyásolják. Ezeket a szempontokat figyelembe véve Pécelen főként a napenergia hasznosítására van lehetőség. Nyilvántartás a napkollektoroktól, naperőmű panelekről nem áll rendelkezésre, de szóróanyagosan láthatók az energiatermelő berendezések.

Az Invitel Zrt. biztosítja a vezetékes elektronikus távközlési ellátást, mely a településen belül föld feletti elhelyezésű. A vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltatás megfelelő vételi lehetősége a

településen biztosított. A honvédség területén adóállomás üzemel, melynek védőtávolsága 1000 méter.

A tervezési terület kiskertes telkeinek egy része villamosenergiával ellátott, egyéb tekintetben a terület közműellátással jelenleg nem rendelkezik.



Közműhálózat (E-Közmű)

18

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 328/2019. (X. 11.) sz. határozattal hagyta jóvá Pécel Város Településfejlesztési Koncepcióját (a továbbiakban: TFK).

A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Ennek fényében a város mottója: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA. A mottó kifejezi a munkahelyeket biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezet kialakításának szándékát. Pécel város a fejlesztéseit a fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre és kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. Az előrevetített jövőkép egyaránt tartalmaz társadalmi, gazdasági, valamint környezeti és településszerkezeti szempontokat.

A gazdasági jövőkép szerint elérendő cél

- helyben foglalkoztatottak arányának növekedése,
- Pécel vonzóvá tétele új vállalkozások számára,
- korszerű, energiahatékony, környezetet kevésbé terhelő technológiák előnyben részesítése,
- átgondolt, rendszerelvű fejlődés a környező településekkel, beruházókkal együttműködve,
- pályázati lehetőségek felhasználása.

A település területén korábban kijelölt lakó- és gazdasági területek egy részén a beépítések nem valósultak meg, a területeken beruházás és fejlesztés nem kezdődött el. Az elmúlt időszakban történt gazdasági változások, urbanizációs folyamatok és megvalósult új közlekedési kapcsolatok a település fejlesztési irányainak újragondolását tette szükségessé. Ennek kapcsán döntött úgy a Képviselő-testület, hogy egyes fejlesztési területként meghatározott beépítésre szánt területek területfelhasználását és a kapcsolódó építési övezeteket, övezeteket felülvizsgálja, a település fenntartható fejlődésének biztosítása és annak érdekében, hogy rövidebb és hosszabb távon, a város számára is pozitív hatással bíró településfejlesztési folyamatok indulhassanak meg. A felülvizsgálat eredményeképpen a területek ütemezett területfelhasználását és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldásokat tartotta és tartja előremutató megoldásnak.

A korábbi tervezés eredményeképpen a szóban forgó területek nagy részének rendezése már jóváhagyásra került, egy terület egység maradt fenn, amely jelen egyeztetés eredményeképpen kerül megállapításra.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal.

1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálata 2019-ben kezdődött meg. A korábbi, 2014-es elfogadott településrendezési eszközök elfogadása óta a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat is többször módosult, valamint az azóta eltelt időszakban a magasabb szintű jogszabályok (építésügyi, terület- és településrendezési jogszabályi környezet) tekintetében jelentős változások történtek, melyekkel a településrendezési eszközöket összhangba kellett hozni. Az új településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembevételével kerültek elfogadásra, ezek:

- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) sz. határozattal fogadta el Pécel Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel hagyta jóvá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ nem a teljes közigazgatási területre hatályosult, a jelen rendezéssel érintett területekre a korábbi helyi építési szabályzat maradt érvényben.

1.5.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A településszerkezeti terv a területet Lke jelű kertvárosias lakóterület, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és egy kis részét Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A rendezéssel érintett terület külterületen fekszik, és nyugati, illetve déli területeinek szélén áthalad rajta a Barátság I. és II. kőolajvezeték, Barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel, nagyközépnomású földgázvezeték.

A területet északról és keletről gazdasági és lakó területek határolják, míg délről és nyugatról mezőgazdasági és erdő területek.



hatályos szerkezeti tervlap kivágata

20

A rendezéssel érintett terület vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv nem kerül módosításra, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT módosításában ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya bevezetésre kerül. A módosítási javaslat a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a TR. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.

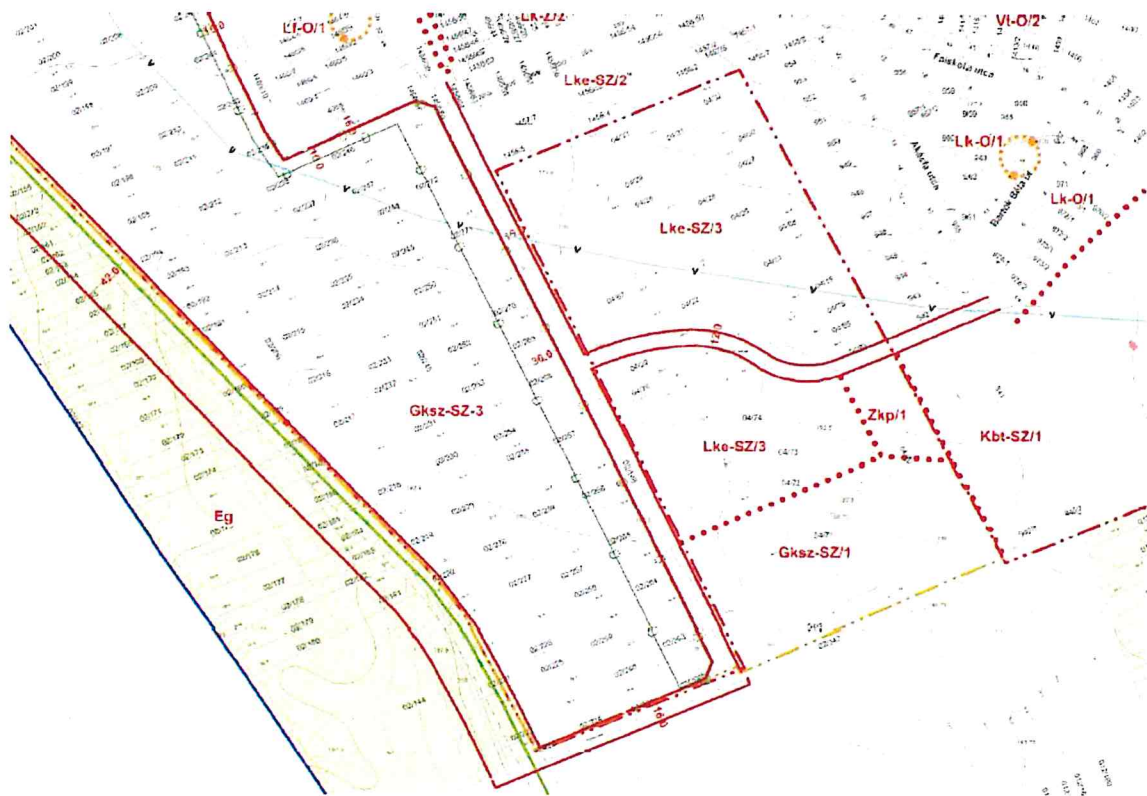
1.5.2. PÉCEL VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A hatályos szabályozási terv a területekre vonatkozóan hivatkozást tartalmaz a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel elfogadott szabályozási tervre. A 33/2014. (X. 10.) szabályozási terv szabályozza jelen tervezési feladattal érintett területet.

A tervezési terület keleti részét Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben határozza meg a szabályozási terv, mely területen egy 12,0 méter széles közlekedési terület került kiszabályozásra. A terület nyugati részén Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet került kijelölésre a tőle északra található további gazdasági területekkel összhangban. A két területfelhasználási egységet egy 16,0 méter széles közlekedési terület választja el egymástól, továbbá a lakóterületek védelme érdekében 10,0 és 30,0 méter széles beültetési kötelezettség került kijelölésre végig a gazdasági terület keleti határán. A tervezett beépítésre szánt terület szorosan kapcsolódik a település belterületi lakó- és gazdasági területeihez, és nyugatról, illetve délről gazdasági erdőterületek, valamint általános mezőgazdasági területek veszik körül.

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



hatályos szabályozási tervlap kivágata (2014 SZT-B5 szelvény)

21

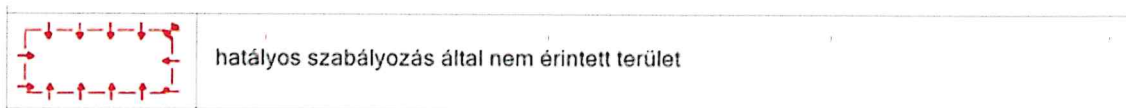


hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-B5 szelvény)

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A 2022-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat melléklete a tervezési területet az SZT-B-5 jelű szabályozási tervlapjain jelöli „hatályos szabályozás által nem érintett terület” tájékoztató elemmel. Jelen tervezés ezen jelkulcsi elemmel érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását jelenti.



tájékoztató elem

A 2022-ben elfogadott HÉSZ releváns tartalma a területek vonatkozásában:

(...)

„1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a

1. a Pécel, külterület 0311 helyrajzi számú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 helyrajzi számú és 0309 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;
2. a Pécel, belterület 3467/24 helyrajzi számú, 3467/25 helyrajzi számú és a 3467/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület telkei;
3. a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz jelű ingatlanai;
4. a Pécel, külterület 04 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai;
5. a Pécel, külterület 0387/104 helyrajzi számú ingatlan”

22

Jelen tervezés során, a rendezéssel érintett terület vonatkozásában a TSZT mellett a HÉSZ előírásainak és szabályozási tervének módosítása szükséges, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet hatályon kívül helyezésével és egyben a teljes közigazgatási területre hatályosuló HÉSZ és SZT módosításával.

1.6. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

1.6.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településképi és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorol. A terület a TAK a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területben határoz meg.

A „Beépítésre nem szánt terület – újtelep és üdülő területe- erdő és mezőgazdasági területek” területen belül a fejlesztéssel érintett terület lakó- és gazdasági terület, melyek jelen módosítással a HÉSZ-ben az ütemezett területfelhasználás alkalmazásával beépítésre nem szánt övezetbe kerülne, a TSZT-ben távlati, tervezett területfelhasználással kerülnek megjelenítésre, a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerének módosítása nélkül.

A módosítással összefüggésben a TAK módosítása nem indokolt.

1.6.2. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.

A TKR 2. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke”, mely szöveges és térképi lehatárolást is tartalmaz. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a rendezéssel érintett területek „Beépítésre nem szánt településrész” kategóriába tartozik az alábbiak szerint:

A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása

Településrész elnevezése	Településrész
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi beépült területek, tanyák, üdülők, erdő és mezőgazdasági területek

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a rendezéssel érintett terület vonatkozásában:

(...)

15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei

31. § (1) Mezőgazdasági üzemi és tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági területeken magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép.

(2) A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, ríktó színek alkalmazása tilos.

(3) A mezőgazdasági üzemi telkeken, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, fa.) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5) Honvédelmi területen magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek) kivitelezhető.

(6)⁴⁹

(7) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető, tömör kerítés nem alakítható ki.

(8) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

(9) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a ríktó, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(10)⁵⁰

(11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

(...)

A területek jelen módosítással a HÉSZ-ben, a kialakult használatnak megfelelő beépítésre nem szánt terület övezetbe kerülnek.

A módosítással összefüggésben a TKR módosítása nem indokolt.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. A TERVEZETT ÁLLAPOT

Pécel Város Önkormányzata a térség és a település urbanizációs folyamataira, a területrendezési követelmények és az Étv. közelmúltban hatályba lépett változásaira figyelemmel, a település fenntartható fejlődésének érdekében felül kívánja vizsgálni a településszerkezeti tervben meghatározott azon fejlesztési területeit, amelyek tekintetében a 2022 évben elfogadott helyi építési szabályzat nem érvényesül.

A településen túlmutató társadalmi és gazdasági változások, a térség urbanizációs folyamatai az Möt.v.-ben meghatározott önkormányzati feladatok biztosításának szükségessége, felelős településfejlesztési döntések meghozatalát indokolják.

A település jelenlegi adottságai, a település és a térség fejlődési tendenciái a településfejlesztési elképzeléseinek újragondolását, a területek hasznosításának az ütemezését tette szükségessé, a településszerkezeti tervben meghatározott fejlesztési területek tekintetében.

Ezen kijelölt fejlesztési területeken a beépítések nem valósultak meg és az újonnan létrejött közlekedési kapcsolat a település más helyszíneire helyezte a hangsúlyt, mely területek fejlesztése már meg is kezdődött.

Pécel Város jövőképében egy munkahelyeket is biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezettel rendelkező város létrehozása szerepel. E cél elérése érdekében a fejlesztések ütemezett módon kerülnek végrehajtásra, figyelemmel mind a társadalmi, gazdasági, környezeti és településszerkezeti szempontokra.

A szóban forgó területek tekintetében, az ütemezett fejlesztések és a takarékos és ütemezett területfelhasználás elérése érdekében a szóban forgó területre a terület ütemezett területfelhasználása és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazása történik.

A rendezéssel érintett terület vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem kerül módosításra, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT-ben a korábbi, - jelzett - módosításban már bevezetésre került ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya. A módosítási javaslat a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a Tr. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.

A helyi építési szabályzatban és szabályzatban a terület a kialakult állapot, valós használatnak megfelelően kerül szabályozásra, a TSZT tervezetben megállapított rövid – és középtávra meghatározott területfelhasználással összhangban.

Az ingatlanokon olyan területfelhasználás és övezet meghatározását támogatja az Önkormányzat, mely a terület jelenlegi hasznosításának, művelési ágának megfelel.

A tervezett módosítás során a TSZT módosításával új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a hatályos területfelhasználási rendszerben változás nem történik, a területfelhasználási rendszer ütemezése történik.

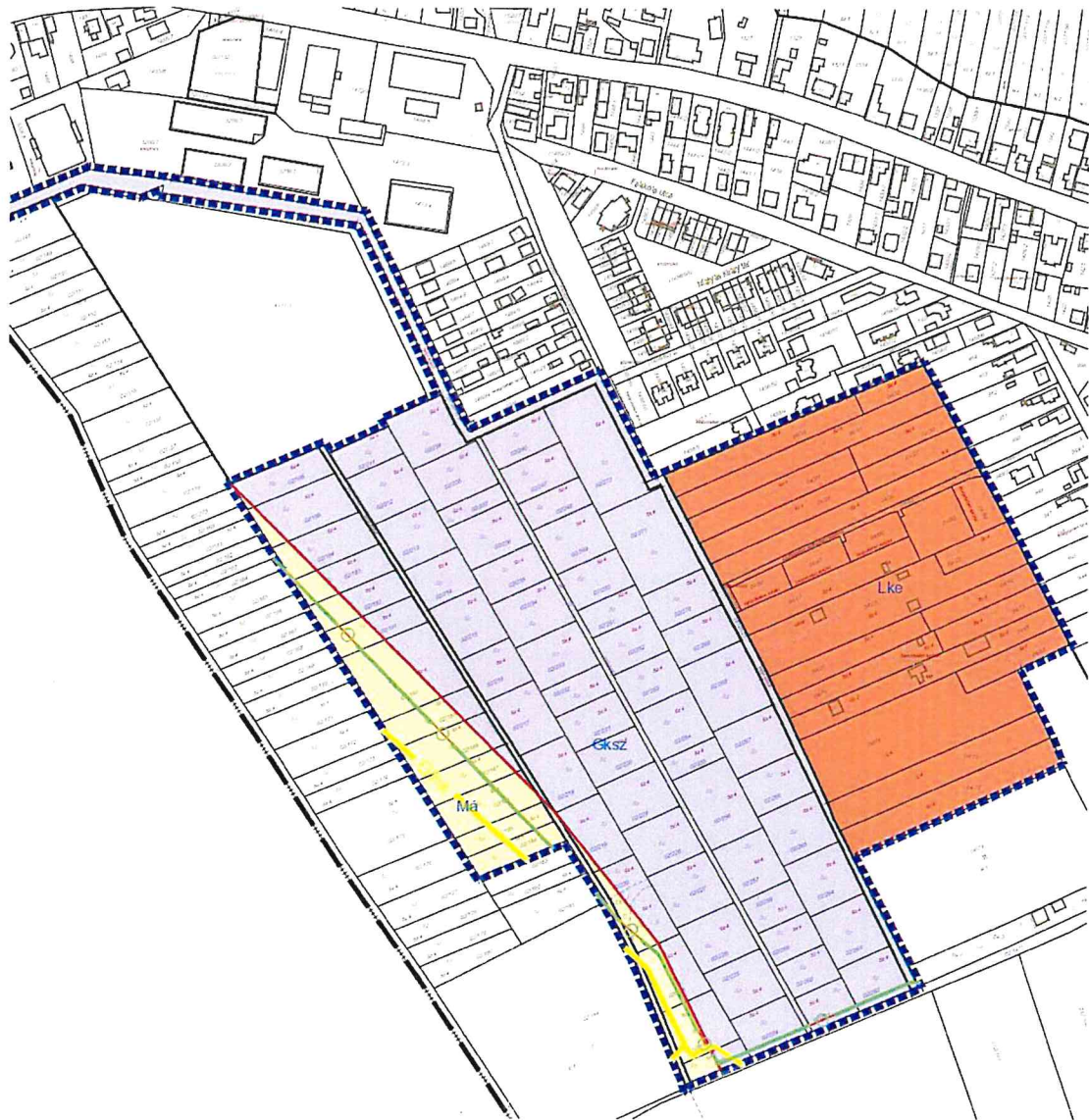
2.2. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

A terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás teljes területén kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt az érintett telkek szántó művelési ágának megfelelően, Má jelű általános mezőgazdasági terület és távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásmeghatározásával. A rendezéssel érintett Lke jelű kertvárosias lakóterület szorosan kapcsolódik Pécel beépült, belterületi kertvárosias lakóterületeihez. A terület egy részének telekalakítása és művelésből való kivonása megtörtént, továbbá a területen intenzív kiskertes művelés folyik. A területen egyre többen életvitelszerűen lagnak és egyre több kisebb épület jelenik meg a telkeken. A terület jelenlegi használatát és annak várható lassú átalakulását figyelembe véve kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt, egy a korábbi módosítás során bevezetésre került különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület és távlati kertvárosias lakóterület területfelhasználás meghatározásával.

















A módosítással érintett terület hatályos és javasolt szerkezeti terve az alábbi területfelhasználás változást bemutató táblázat után kerül bemutatásra.

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett a területen:

hrsz.	hatályos terület-felhasználás	hatályos terület-felhasználás területe	tervezett terület-felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon	tervezett terület-felhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon
02/184-185	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750
02/186-196, 02/219-223, (4117/4)				
02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246- 2672, (4126/2)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,4749	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	10,4749
(4126/1)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,5129	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	0,1334
			Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,3795
04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	Lke kertvárosias lakóterület	6,1408	Lke/T és Kb-kert távlati kertvárosias lakóterület és kiskertes terület	6,1408

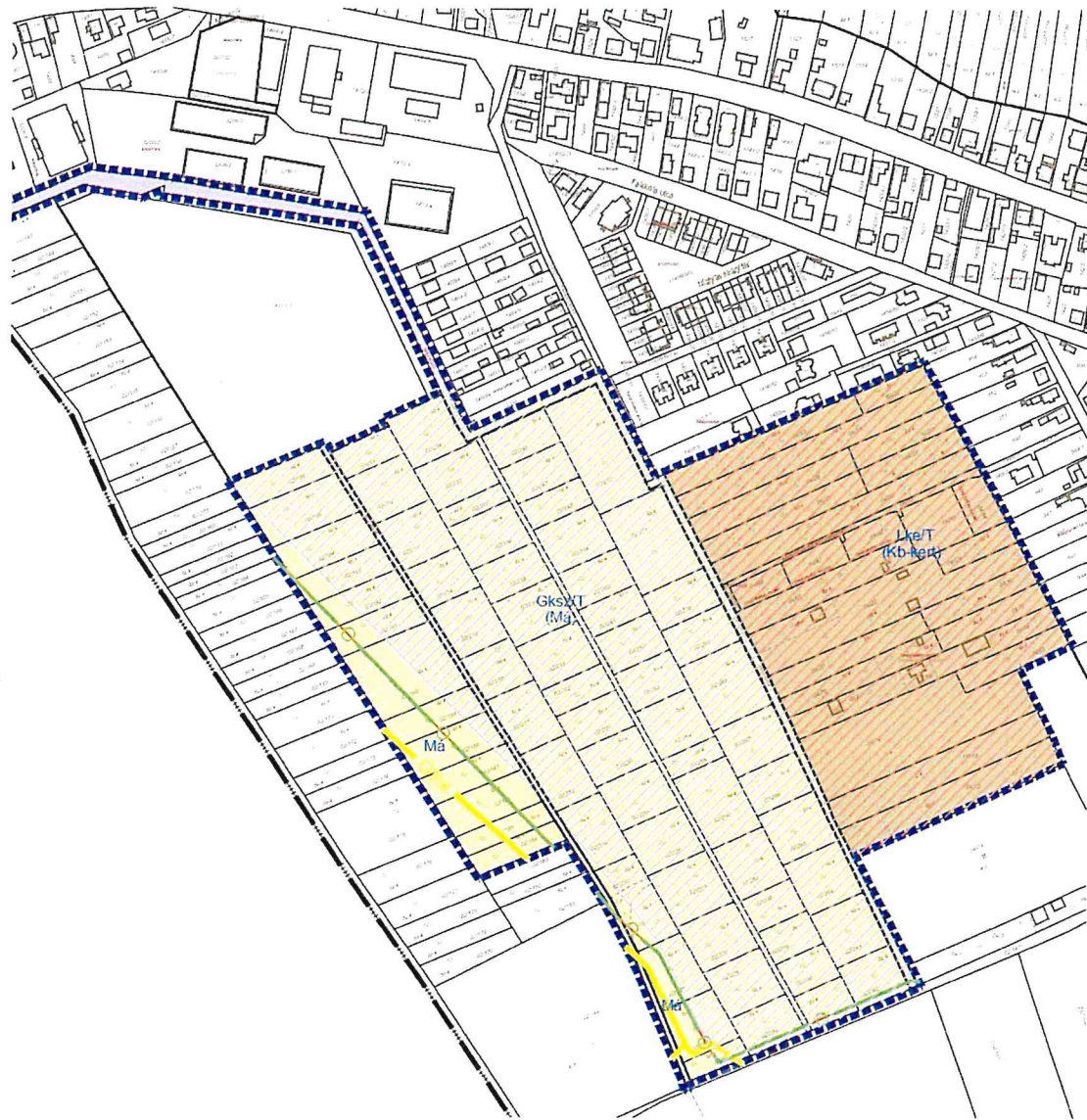


JELMAGYARÁZAT


















	módosítással érintett terület hatálya		földrészlethatár
	L.ke kertávosias lakóterület /távlati		helyrajzi szám
	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		épület, építmény (házzszámmal)
	Má általános mezőgazdasági terület		alrészlet jele és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		minőségi osztály és határa
	nagyközepnyomású földgázvezeték		szintvonal
	barátság I. és II. köőljavezeték		
	barátság I. köőljavezeték-optikai kábel		
	belterülethatár		
	tervezett belterülethatár		

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Lépték: M 1:4000
	
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.	Kettő: 2024.
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre	
Rajz megnevezése: HATÁLYOS SZERKEZETI TERV LAP RÉSZLETE (ÚJRADIGITALIZÁLT)	
Felelős tervező: Kovács Beáta 1711 12-0231	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!



JELMAGYARÁZAT

 módosítással érintett terület hatálya	 földrészlethatár
 kertvárosias lakóterület /távlati	 helyrajzi szám
 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület /távlati	 épület, építmény (házzszámmal)
 általános mezőgazdasági terület	 alrészlet jele és határa
 kiskert művelésű terület	 minőségi osztály és határa
 22 kV-os elektromos távvezeték	 szintvonal
 nagyközépnomású földgázvezeték	
 barátság I. és II. köölajvezeték	
 barátság I. köölajvezeték-optikai kábel	
 belterülethatár	
 tervezett belterülethatár	

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lepték: M 1:4000  ÉSZAK
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.	Kelt: 2024.
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre	
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERV LAP RÉSZLETE	
Felolós tervező: Kovács Beáta TT11 12-0211	Tervező munkatárs: Mészáros Dóra tanácsadó gyórnok

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

„... Újronnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A terület biológiai aktivitásértéke a módosítást követően nem változik, így a BIA érték egyenleg fenntartásának követelménye továbbra is biztosított. A rendezéssel érintett területek vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem módosul, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra.

2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÓ MUNKARÉSZÉNEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A területfelhasználás módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítása is szükséges több fejezetet is érintően.

A módosítással érintett terület kapcsán új települési területfelhasználási egység kerül bevezetésre: a távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A távlati kertvárosias lakóterület és a különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület a korábbi módosítás során már bevezetésre került.

28

A távlati területfelhasználási egység egy olyan távlatban fejleszhető területet jelent, mely a település beépítésre szánt területek fejlesztésének ütemezett felhasználásra szolgál figyelembe véve a takarékos termőföld gazdálkodást. Az Önkormányzat fejlesztési szándékának megfelelően ezen terület nem kerül kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A távlati területfelhasználással érintett terület tekintetében a szerkezeti terv a terület jelenlegi használatának, kialakult állapotának megfelelő területfelhasználást is meghatározza, melynek megfelelően kerül szabályozásra az érintett terület a helyi építési szabályzatban. A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készülnek, így amikor a helyi építési szabályzat a fejlesztési terület tekintetében módosul, úgy a településszerkezeti terv módosítása már nem szükséges. Az érintett területen belül a szabályozás akár ütemezetten, részterületeként is történhet.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/B.§-a lehetőséget biztosít a településrendezési és helyi adottságoknak megfelelő egyedi különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználás meghatározására. A magasabb rendű jogszabály adta lehetőséggel élve, Pécel közigazgatási területén egy új különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználás került a korábbi módosítással bevezetésre. Ezen Kb-kert jelű területfelhasználású területek elsősorban olyan kevésbé intenzív beépítésű területek, melyeken a növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás céljára alkalmas építmények helyezhetők el. A területen épület a helyi építési szabályzatban meghatározott, de legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Az OTÉK az építési használat tekintetében nem határoz meg további követelményt sem a megengedett legnagyobb beépítési magasság, sem a legkisebb kialakítandó zöldfelület vonatkozásában.

Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponnttal:

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.

Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezet kiegészül az alábbi alponnttal:

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha → Gksz/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 2. Változások (beavatkozások) fejezet 2.2-es alpontjában szereplő felsorolt határozatok szövegrész módosítása és az azt követő táblázat kiegészítése a 2.5 és 2.6-os sorszámú módosításokkal:

„2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói

2022-ben az Önkormányzat elfogadta új településrendezési eszközeit, melynek során elfogadott Településszerkezeti terv azóta módosult az alábbiakban felsorolt határozatok és a hozzájuk tartozó táblázatban is szereplő sorszámok szerint:

- 350/2022. (XII. 15.) Kt. határozat: 2/1-4., 4/1.,
- 138/2023. (V. 31.) Kt. határozat: 1/1., 2/7., 4/2-3.
- .../2024. (... ..) Kt. határozat: 2/5-6.

29

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltás típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/5.	04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/6.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 3., 4. és 10. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a hiányzó 11. sorral:

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

SOR	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	134,73
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	90,37
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60

2.5. TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett terület hatályos és javasolt szabályozási terve a 2.5. fejezet végét követően kerül bemutatásra -.

2.5.1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A beépítésre szánt kertvárosias lakóterület és gazdasági terület már a 2014-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt is szerepeltek a településrendezési eszközökben. A 2002-ben elfogadott szabályozási terven is kertvárosias lakóterületként és ipari gazdasági területként szerepelt a rendezéssel érintett terület. A gazdasági terület szabályozása 2007-ben módosításra került, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre ipari gazdasági terület helyett, és a lakóterületek irányába kijelölt védelmi erdőterület építési övezeten belül került meghatározásra telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sávval. Ezt a területfelhasználási rendszert és szabályozást vette át a 2014-es településrendezési eszközök is, azonban a gazdasági terület beépítési és telekalakítása továbbra sem kezdődött meg, így a közel 20 éve beépítetlen területen szintén a kétszintű területfelhasználás alkalmazásával távlati beépítésre szánt területfelhasználás és beépítésre nem szánt területfelhasználás kerül kijelölésre. Az ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével a távlati területfelhasználásnak megfelelő fejlesztés megvalósulásáig a szabályozási terven beépítésre nem szánt övezetben kerül meghatározásra ezen gazdasági és lakóterületi fejlesztési terület.

30



részlet a 2002. márciusában elfogadott szabályozási tervből



részlet a 2009. márciusában elfogadott szabályozási tervből

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A területen található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett általános mezőgazdasági terület övezet kerül kijelölésre, továbbá a kertvárosias lakóterület építési övezet helyett egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület övezet (Kb-kert/2) kerül kijelölésre a településszerkezeti tervvel összhangban. Az újonnan bevezetésre kerülő övezet kapcsán a HÉSZ előírásainak kiegészítés szükséges, továbbá a teljes terület tekintetében a B-3 és B-4 jelű szabályozási tervlapok módosítása szükséges a telkek új övezeti besorolásának feltüntetésével és a tervezett úthálózat elemek módosításával.

A 02/184-196, 02/211-239, 02/246-272 hrsz-ú telkeken semmilyen gazdasági fejlesztés nem kezdődött el, továbbá erre irányuló igény sem jelentkezett az elmúlt években. A telkek továbbra is művelés alatt álló szántó területek, melyek minőségi osztálya 4. Pécel településen az átlagosnál jobb minőségű szántók a 4 és a felette lévő minőségi osztályú területek.

A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú telkek a belterületi kertvárosias lakóterületekhez csatlakozva szintén kertvárosias lakóterület területfelhasználásban, valamint Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben kerültek meghatározásra. A területen a településszerkezeti tervvel összhangban egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-kert/2 jelű különleges beépítésre szánt terület övezet kijelölése javasolt. A kétszintű területfelhasználásnak köszönhetően, TSZT módosítása nélkül, lehetőség van a szabályozási terven ezen a területen - a későbbiekben - kertvárosias lakóterület építési övezet kiszabályozására a jelentkező igényeknek és a szükséges területi mértéknek megfelelően.

A Kb-kert/2 jelű övezet építési paramétereinek meghatározása során az érintett telkek adottságai figyelembevételre kerültek. A terület néhány telke már beépült, azokon megtalálható lakó rendeltetésű épület is. A területen létesült egy magánút az Akácfa utcából nyíló magánút folytatásaként, mely 5 db telek megközelítését szolgálja. Ezek a telkek művelésből kivonásra kerültek. A jelenlegi lakótelkek területe 800-6000 m² között mozog, többségükön kiskertes művelés folyik. Az érintett telkek beépítési paraméterei a következők:

telekterület	művelési ág	telek területe	beépített terület	beépítettség	zöldfelület mértéke	építmény magassága
04/19	szántó (Sz 4)	1441,0570	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/20	szántó (Sz 4)	2133,4332	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/22	szántó (Sz 4), udvar	6075,3667	159,0512 m ²	2,62 %	~95 %	3,5 m
04/23	szántó (Sz 4)	1010,7335	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/26	szántó (Sz 4)	3389,2361	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/27	kert (K 4)	1390,6094	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/28	szántó (Sz 4)	2205,8574	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/29	szántó (Sz 4)	2434,4947	0 m ²	0 %	~100 %	-
04-30	szántó (Sz 4)	1383,1168	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/31	szántó (Sz 4)	3663,1959	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/32	szántó (Sz 4)	870,4928	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/33	szántó (Sz 4)	2599,4539	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/63	szántó (Sz 4)	1457,8386	0 m ²	0 %	~100 %	-

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

04/65	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)	3569,9096	333,6663 m ²	9,35 %	~85 %	3,5 m
04/67	szántó (Sz 4)	2622,7374	25,1215 m ²	0,96 %	~95 %	2,5
04/72	szántó (Sz 4)	3784,6931	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/73	legelő (L 4)	3788,3457	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/74	legelő (L 4)	7658,7813	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/75	szántó (Sz 4)	1523,7631	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/76	szántó (Sz 4), beépítetlen terület	1523,7631	21,2695 m ²	1,41 %	~95 %	-
(04/82)	helyi közút	96,8538	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/83	közforgalom elől elzárt magánút	923,5678	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/84	beépítetlen terület	986,6532	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/85	beépítetlen terület	1722,7519	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/86	beépítetlen terület	946,3315	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/87	beépítetlen terület	946,34731	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/88	beépítetlen terület	785,4631	0 m ²	0 %	~100 %	-

32

A korábbi módosítás figyelembevételével a HÉSZ 69/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

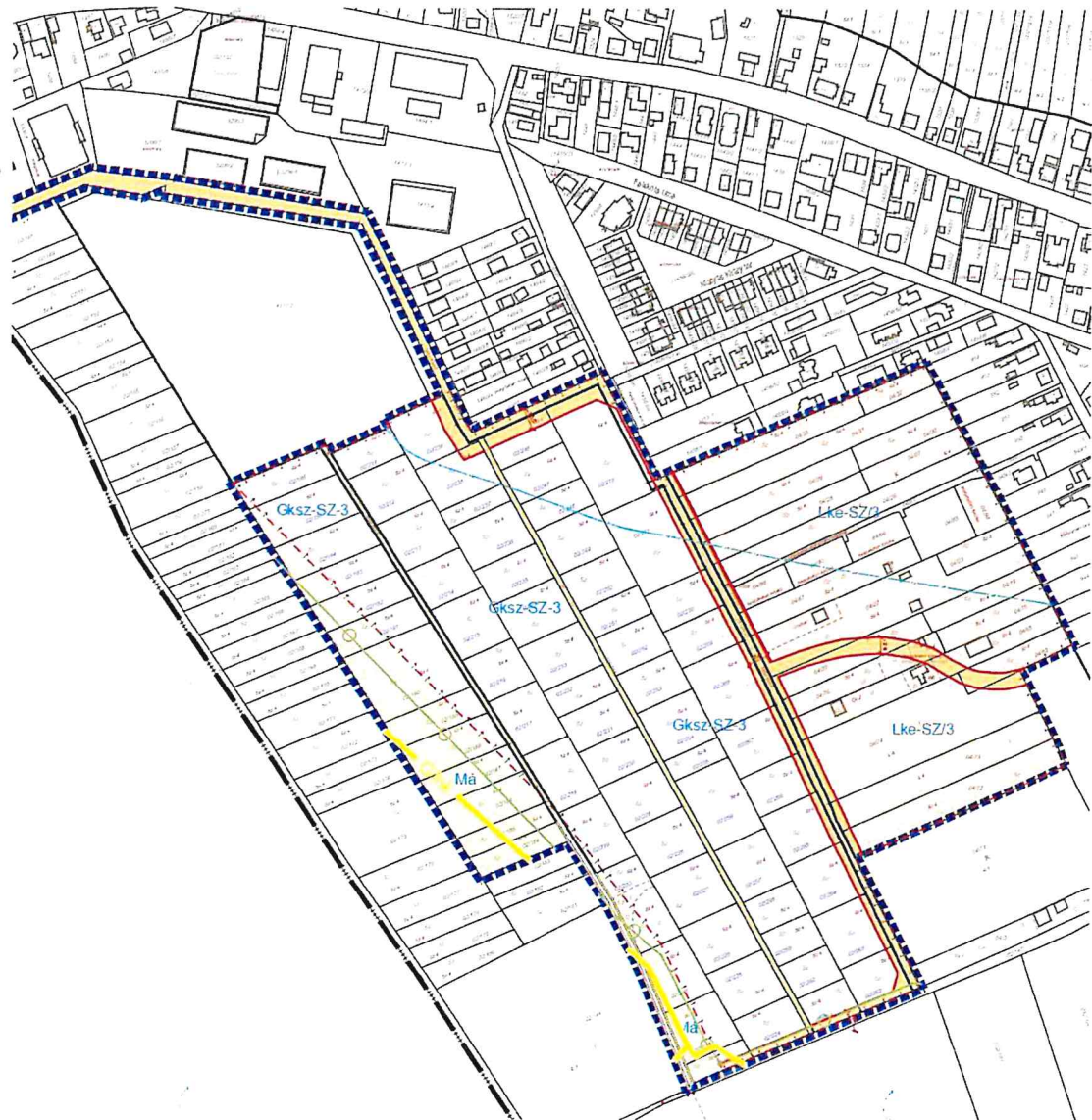
69/A.§ (5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.

A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázatának kiegészítése a Kb-kert/2 jelű övezet telekalakítási és építési előírásaival:



















	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények , épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
12	Kb- kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



JELMAGYARÁZAT




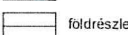

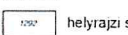

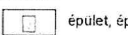

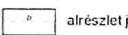



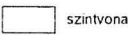




	módosítással érintett terület hatálya		hatályos szabályozás által nem érintett terület
	szabályozási vonal		foldrészlethatár
	szabályozási szélesség		helyrajzi szám
	építési övezet, övezet határ		épület, építmény (házzámmal)
	építési övezet, övezet jele		alrészlet jele és határa
	települési kiszolgáló út területe		minőségi osztály és határa
	22 kV-os elektromos távvezeték		szintvonal
	nagyközépnomású földgázvezeték		
	barátság I. és II. köljázezeték		
	barátság I. köljázezeték-optikai kábel		
	beltérlethatár		

Mégrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Lépték: M 1:2500	
		 ÉSZAK	
		Kelt: 2024.	
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre			
Rajz megnevezése: HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE (ÚJRADIGITALIZÁLT)			
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231		Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL!



JELMAGYARÁZAT

 módosítással érintett terület hatálya	 belterülethatár
 szabályozási vonal	 földrészlethatár és helyrajzi szám
 szabályozási szélesség	 helyrajzi szám
 építési övezet, övezet határ	 épület, építmény (házzszámmal)
 építési övezet, övezet jele	 alrészlet jele és határa
 települési kiszolgáló út területe	 minőségi osztály és határa
 telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)	 szintvonal
 22 kV-os elektromos távvezeték	
 nagyközépfnyomású földgázvezeték	
 barátság I. és II. közlajvezeték	
 barátság I. közlajvezeték-optikai kábel	

Megrendelő: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lépték: M 1:2500  ÉSZAK
Tervező: KOVÁCS BEÁTA ev.	Kétféle: 2024.
Munka megnevezése: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott egy területre	
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP RÉSZLETE	
Felelős tervező: Kovács Beáta TT/1 10-0231	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

3 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos, agglomerációs és a megyei területrendezési terveket, ezek:

- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervet (BATrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melynek egyedileg meghatározott övezetei a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó településekre is vonatkozik, így Pécelre is.

3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEK TEKINTETÉBEN

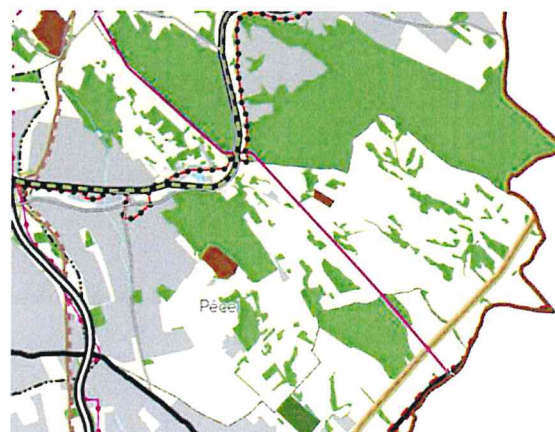


Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Főút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

— Kőolajszállító vezeték (meglévő)
— Termékvezeték (meglévő)

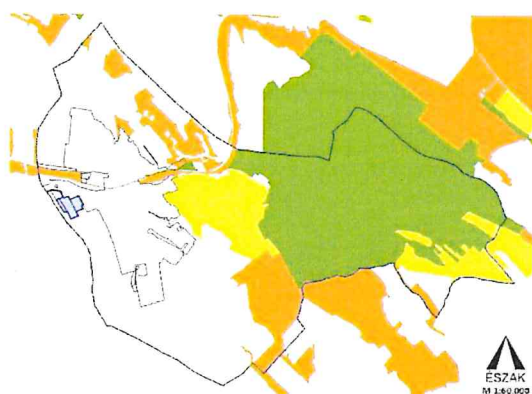
— Földgázszállító vezeték (meglévő)
- - - Földgázszelvező vezeték (meglévő)
— Kőolajszállító vezeték (meglévő)
— Termékvezeték (meglévő)

Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Trtv. 7. melléklete: BATrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A rendezéssel érintett terület az OTrT és a BATrT szerkezeti tervlapja szerint települési és mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén belül helyezkedik el. A térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül meglévő elemek haladnak át a tervezési területen: barátság I. és II. kőolajvezeték és barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel.

A módosítással érintett terület az országos övezetek érintettsége tekintetében:



■ Ökológiai hálózat magterületének övezete
■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

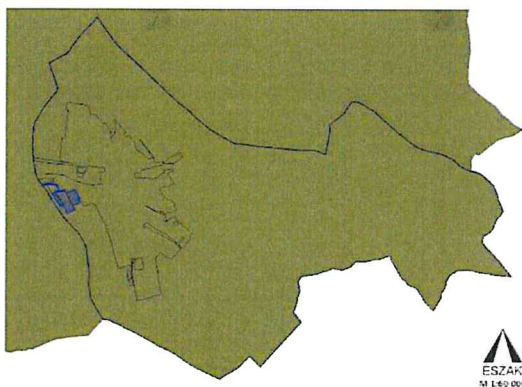
1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete
(Trtv. 25-27. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



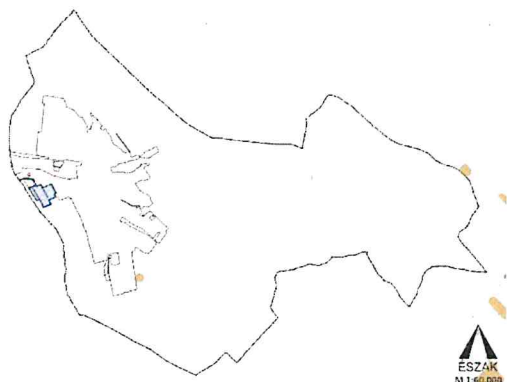
3. Erdők övezete
(Trtv. 29-30. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



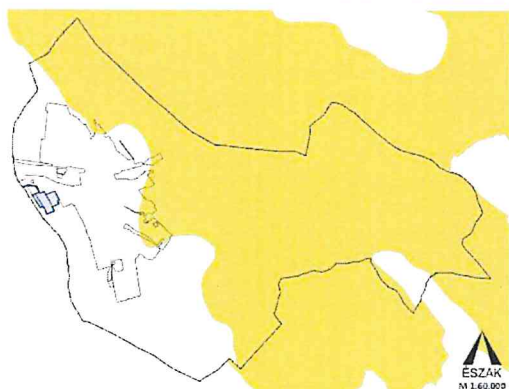
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
(Trtv. 32. §)

A rendezéssel érintett területet érinti.



2. Jó minőségű szántterületek övezete
(MvM rendelet 2. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



4. Tájképvédelmi terület övezete
(MvM rendelet 4. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



5. vízminőség-védelmi terület övezete
(MvM rendelet 5. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.

37

Az OTrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetek mellett a BATrT övezeteit is figyelembe kell venni. A BATrT kiemelt térségi övezeteinek tervlapjai Pécel települést nem érintik:

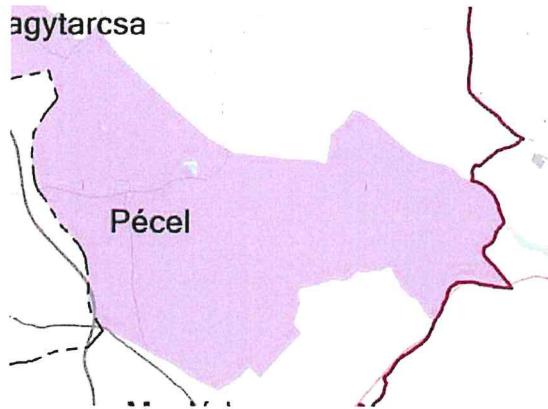
- 7. Ásványi nyersanyagvagyron övezete (MvM),
- 8. Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM),
- 9. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (MvM).

Pécel Város a BATrT hatálya alá tartozó település, ezért csupán a PMTrT egyedileg meghatározott övezeteit szükséges figyelembe venni.

Pécel települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:

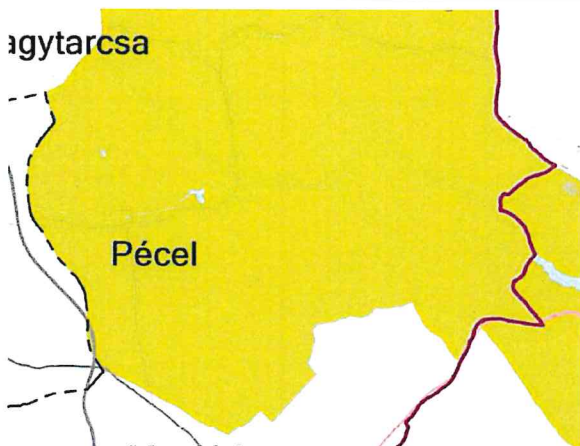
Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530



1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
(PMTrT. 8. §)

A rendezéssel érintett területet érinti.



3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
(PMTrT. 10. §)

A rendezéssel érintett területet érinti.

38

Azokon a településeken, melyek érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületével, lehetőséget kapnak a beruházók, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthassák meg, miután az önkormányzat kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősítette a beruházás helyszínét.

Turisztikai fejlesztések által támogatott településeken a turisztikai célú fejlesztések esetén a térségi szempontokat figyelembe kell venni. Az ilyen típusú fejlesztések koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósulhatnak csak meg.

Jelen módosítás meg nem valósult fejlesztéssel érintett terület jelenlegi használatának megfelelő területfelhasználás és övezeti módosítását jelenti, mely nem kapcsolódik sem az innovációs-technológiai fejlesztésekhez, sem a turisztikai fejlesztésekhez, így a PMTrT előírásait nem szükséges figyelembe venni.

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

3.2.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett terület települési és mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A településrendezési eszközök készítésénél az országos térségi területfelhasználási kategóriák területét a térségi területfelhasználási kategóriák részletesebb bontásban, pontosabb területi lehatárolással

ábrázolják, azonban a területfelhasználási kategóriák területén belül települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT előírásait szükséges betartani:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

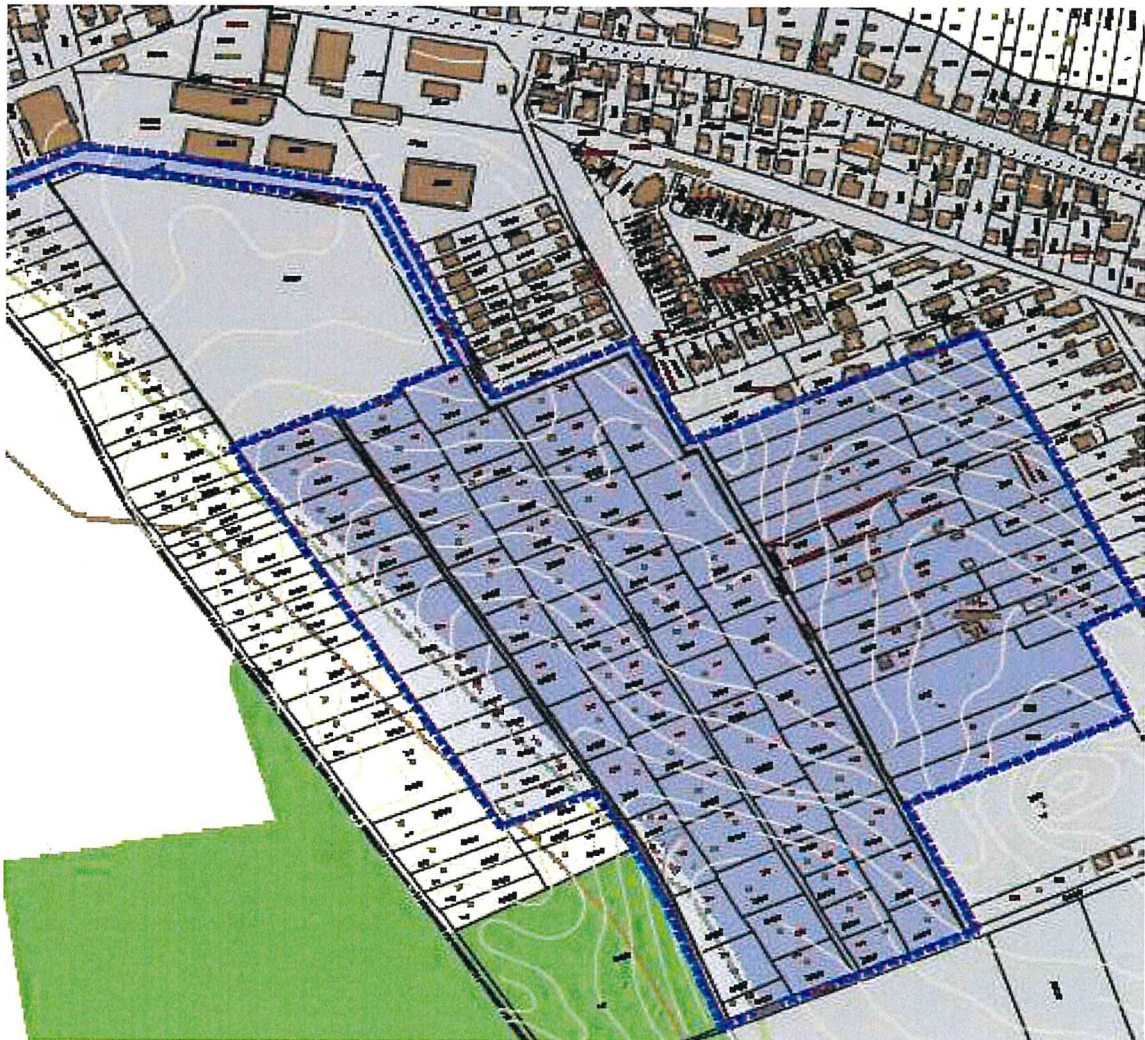
a) az erdőgazdálkodási térségben ...;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási ...;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét”



BATrT. Szerkezeti Tervlap és a kiemelt fejlesztési terület

Mezőgazdasági térségnek való megfelelés

A rendezési terület tekintetében a mezőgazdasági térségen belüli általános mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek megtartásra kerülnek, ezen területeken a területfelhasználás váltás nem javasolt.

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel térségbe eső mezőgazdasági területek aránya nem változik!

Települési térségnek való megfelelés

Települési térségen belül beépítésre szánt és beépítésre nem szánt települési területfelhasználási egységek (lakóterület, gazdasági terület) kerülnek átsorolásra távlati fejlesztési területfelhasználási egységekbe, melyek mellett megjelenítésre kerül a területek használatának és adottságainak megfelelő területfelhasználás is. A rendezés során a beépítésre szánt települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem változik. A rendezési terület lakóterületei a távlati fejlesztési területfelhasználási egység mellett egy a korábbi módosítás során bevezetésre került különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználási egységbe és övezetbe kerülnek átsorolásra. A tervezett területfelhasználás váltások a fent idézett jogszabállyal nem ellentétesek, a településrendezési eszközök elfogadását követően az összhang továbbra is biztosított.

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítésre szánt területek területi mértéke változatlan marad!

3.2.2. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

40

A fejlesztési terület szélét meglévő és tervezett országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózat érinti, mely tekintetében az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

15.§(2) (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalát a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

(...)

41. § (2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4./1-4./11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni."

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök mind az országos- és mind a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények helyét (a fenti jogszabályoknak megfelelően) tartalmazzák, így **az összhang - a módosítást követően - továbbra is biztosított.**

3.2.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett területet egy országos térségi övezet érinti, melyre vonatkozó követelmények igazolása szükséges.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések tekintetében szükséges az összhangot biztosítani. Az övezetre vonatkozó előírásokat a Trtv. tartalmazza, melyek a következők:

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

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta. A településen honvédelmi terület egy helyen került lehatárolásra, mely külterületen, a belterülettől keletre található a 0135/11 hrsz-ú ingatlanon.

A honvédelmi terület a rendezéssel érintett területet nem érinti, így **az összhang továbbra is biztosított.**

41

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

5. HATÁROZATTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024 (.....) sz. határozata

Pécel Város 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel településszerkezeti tervének módosítását:

- a) jelen határozat 1. mellékletét, a Szerkezeti tervlap módosító tervlapját (TSZT),
- b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.

42

2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosítással

- a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad;
- c) a települési térség területi mértéke nem változik.

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

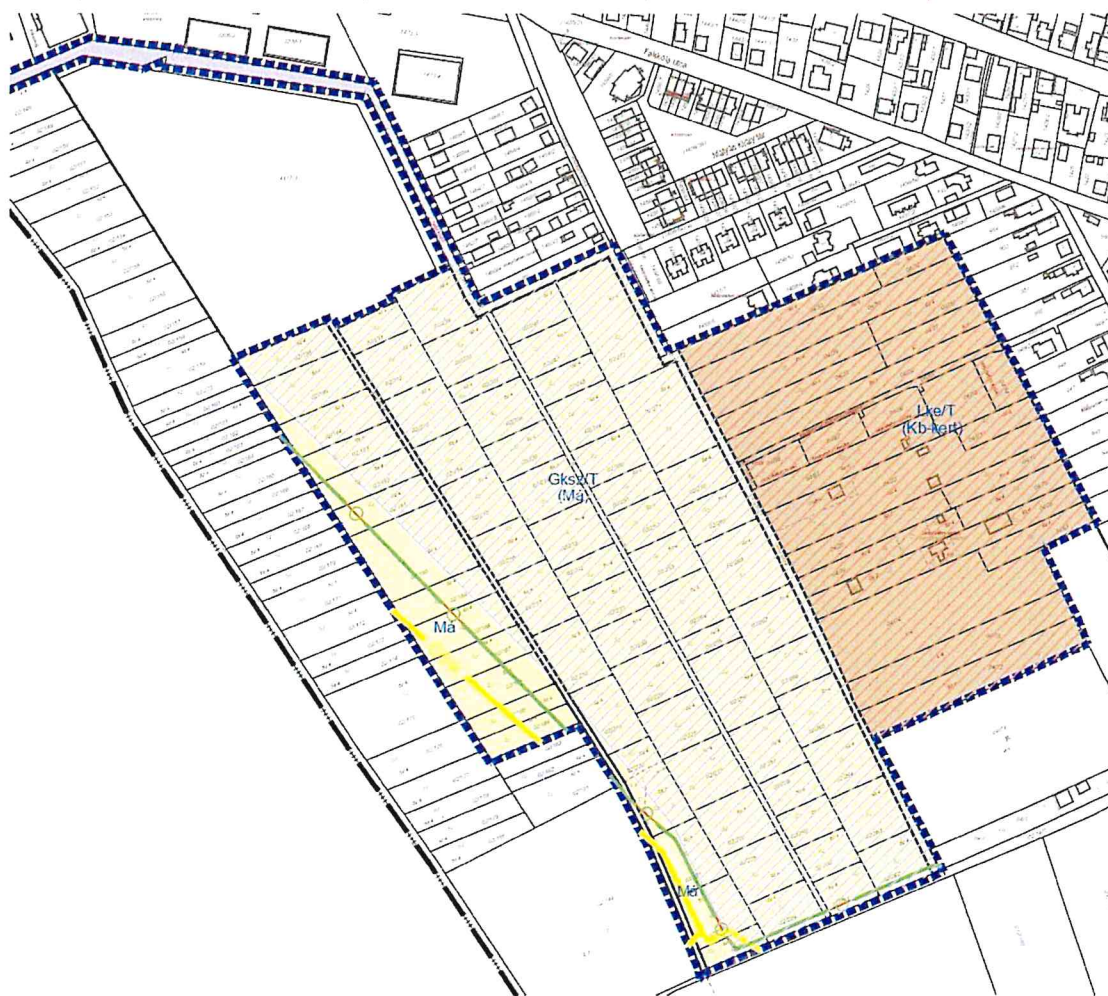
A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A .../2024. (... ..) sz. határozat 1. melléklete

módosított TSZT tervlap részlete



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

43

KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért - a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza, a módosítással egybeszerkesztett tervlap a jóváhagyásra kerül összeállításra

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A .../2024. (... ..) sz. határozat 2. melléklete

Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponntal:

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.

Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezet kiegészül az alábbi alponntal:

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha → Gksz/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

A 2. Változások (beavatkozások) című fejezet kiegészül az alábbi 2.2-es alponntal:

44

- 350/2022. (XII. 15.) Kt. határozat: 2/1-4., 4/1.,
- 138/2023. (V. 31.) Kt. határozat: 1/1., 2/7., 4/2-3.
- .../2024. (... ..) Kt. határozat: 2/5-6.

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltásának típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/5.	04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/6.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület

Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatában a 3., 4. és 10. sor az alábbiak szerint módosul, továbbá a táblázat kiegészül a hiányzó 11. sorral:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	134,73
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	90,37
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60

6. RENDELETERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (...) kt. rendelete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

46

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.”

2. §

A HÉSZ 69/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.”

3. §

A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-B5 jelű Szabályozási tervlap szelvény e rendelet 1. mellékletét képező SZT-B5 jelű Szabályozási tervlap szelvény szerint módosul.

4. §

A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázata e rendelet 2. mellékletét képező 12. sorral egészül ki.

5- §
Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet a módosítással érintett terület tekintetében hatályát veszti.

Pécel, 2024.

Polgármester

Jegyző

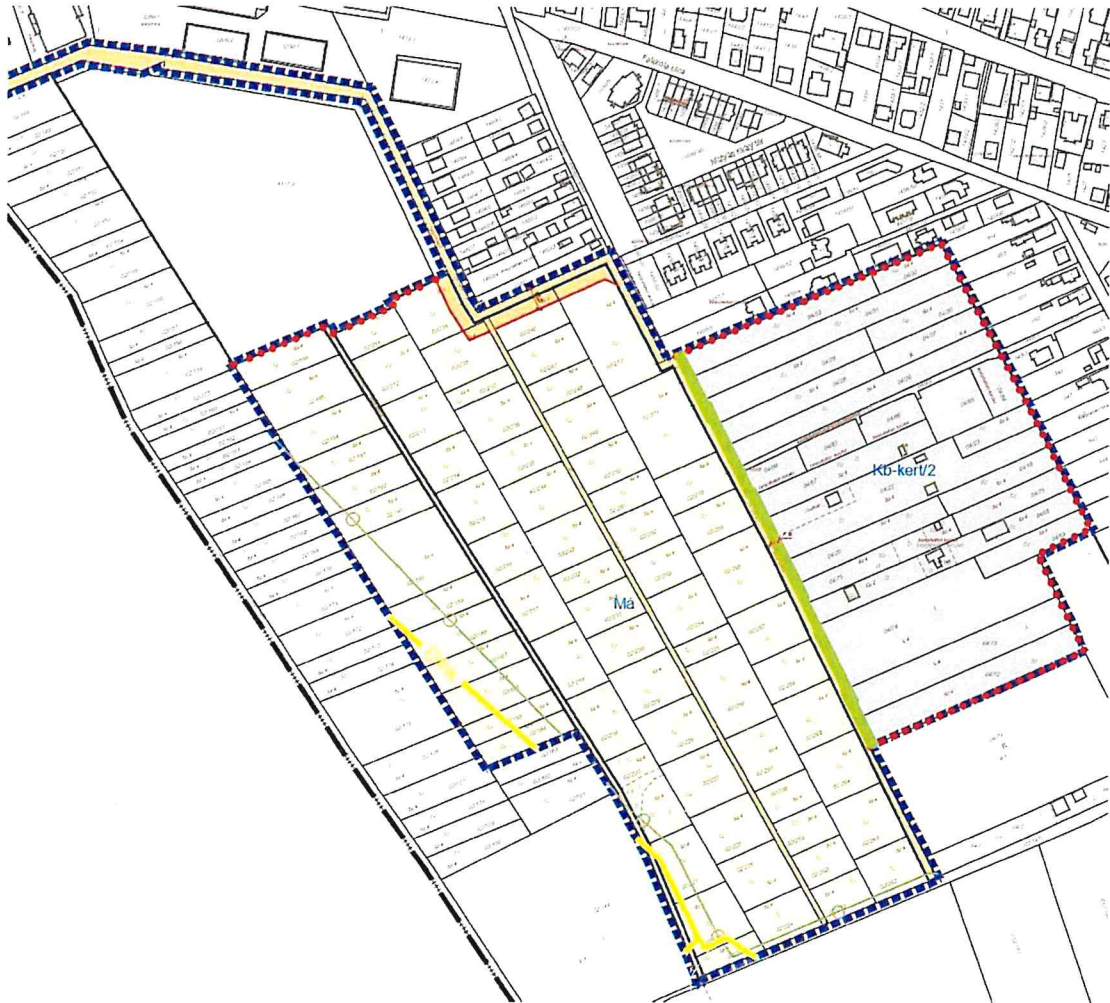
A rendelet kihirdetve

47

Jegyző

A .../2024. (... ..) sz. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-B5 jelű szabályozási tervlap részlete



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

48

KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – csak a vonatkozó módosító tervlap kivonatát tartalmazza, a módosítással egybeszerkesztett tervlap a jóváhagyásra kerül összeállításra.

A .../2024. (... ..) sz. rendelet 2. melléklete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának 2. melléklet „2.5. Beépítésre nem szánt területek VI. (különleges övezetei)” táblázat 12. sora

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
övezet	telekalakítás			építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
12	Kb-kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5

III. MELLÉKLETEK

6. 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területtel nyilatkozza a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok elvégzésével, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos



Kovács Beáta ev.

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.
kovacs.beata.urb@gmail.com, +36-30-670-7530

7. Partnerségi rendelet

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól
Hatályos: 2022. 10. 29

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §¹ (1) Pécel Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településrendezési eszközei, települési arculati kézikönyve és településképi rendelete készítésének vagy módosításának a településen, a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel történő egyeztetése az e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

(2) **A rendelet nem alkalmazható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt egyeztetési szabályok szerint lebonyolított településrendezési eszközök, településtervek, településkép-védelmi dokumentumok, valamint ezek módosításának egyeztetési eljárása során.**

51

2. A partnerségi egyeztetésben részt vevők köre

2. § A partnerségi egyeztetésben részt vehetnek

a) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,

b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,

c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székhellyel rendelkező civil szervezetek,

d) valamennyi Pécel Város területén működő elismert egyház,

e) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezetek (a továbbiakban együttesen: partnerek).

3. A partnerségi egyeztetésben részt vevők tájékoztatásának módja és eszközei

3. § (1) A településfejlesztési vagy településrendezési dokumentum és az egyeztetési eljárás fajtájától függően a meghatározott egyeztetési szakaszokban Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) az értelmezéshez szükséges részletezettséggel – szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – véleményezési dokumentációt biztosít betekintésre

a) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) hivatalos honlapján és

b) a Péceli Polgármesteri Hivatalban (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) ügyfélfogadási időben.

(2) A tájékoztatási és véleményezési szakaszban a véleményezési dokumentáció nyilvánossá tételéről a polgármester felhívást tesz közzé

a) az önkormányzat hivatalos honlapján,

b) a polgármesteri hivatal székhelyén (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) lévő hirdetőtáblán,

c) lehetőség szerint (az újság megjelenésétől függően) a helyi újságban, és
d) a tárgyban megtartott lakossági fórumon.

(3) A partnerek a tájékoztatási szakaszban, a közzétételtől számított 21 napon belül a (4) bekezdés szerinti módon jelezhetik részvételi szándékukat.

(4) A partnerek a véleményezési szakaszban a közzétett településrendezési eszközzel kapcsolatban a meghirdetett eljárási típusnak megfelelő, a Korm. rendeletben meghatározott minimális határidőn belül fejthetik ki a dokumentációval kapcsolatos, indokolással alátámasztott véleményüket, észrevételeiket, jogszabályon alapuló véleménynél a jogszabályi hely megjelölésével a (6) bekezdés szerinti módon.

(5) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően legalább 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(6) A közzététellel kapcsolatban a meghirdetett határidőn belül a partnerek véleményt adhatnak, amelyet postai úton a polgármesteri hivatalnak címezve, vagy elektronikus formában a közzétételben megadott elektronikus levelezési címre juttathatnak el.

(7) Amennyiben a partner a 3. § (1) bekezdésében meghatározott módon közzétett véleményezési dokumentáció alapján részvételi szándékát nem jelzi, az eljárás további szakaszában nem vehet részt és kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

4. A partnerségi észrevételek, javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának vagy el nem fogadásának és nyilvántartásának módja

4. § (1) A hirdetményben meghatározott, az észrevételek benyújtására nyitva álló, a lakossági fórumot követő legalább 8 napos határidőig a partnerek javaslatokat, észrevételeket tehetnek, véleményt nyilváníthatnak

a) írásban, postai úton a polgármesteri hivatal székhelyének címére történő megküldéssel,

b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott elektronikus levelezési címre történő megküldéssel,

c) a lakossági fórumon szóban, melyet 8 napon belül írásban is be kell nyújtani.

(2) Valamennyi beérkezett vélemény az adott, településfejlesztési koncepció vagy integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszköz vagy településképi arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készülő vagy módosítandó tervdokumentációja ügyiratának részét képezi, így azokat a főépítész a tervezőknek továbbítja.

(3) Azt a partnert, aki a véleményezési szakasz során a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(4) A név nélkül beérkező lakossági javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nem kell a partnerségi eljárás részeként kezelni. Amennyiben a természetes személy él véleményezési jogával – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt vélelem alapján –, személyes adatainak (nevének, lakcímének, elektronikus levelezési címének) kezeléséhez szükséges hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

5. § (1) A tervezési program partnerségi véleményezési szakaszának lezárásakor jegyzőkönyv készül

a) a közzétételi módról

b) a hirdetmény kezdő és záró dátumáról,

c) a beérkezett vélemények összesítéséről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyv közzététele a 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt módokon történik és részét képezi a (3) bekezdés szerinti képviselő-testületi ismertetésnek.

(3) A vélemények elfogadására, vagy el nem fogadására, valamint mindezek indokolására a tervező válaszokban tesz javaslatot, amelyeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületével (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismertet.

(4) A válaszokról a Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében meghatározott módon határozati formában dönt.

(5) A véleményezési szakasz lezárásával a partnerek további vélemény alkotásra nem jogosultak.

5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

6. § A Képviselő-testület által elfogadott koncepciót, stratégiát, kézikönyvet, településképi rendeletet és településrendezési eszközt vagy azok módosítását a polgármester az önkormányzat honlapján a Korm. rendelet szerint teszi közzé.

6. Záró rendelkezések

7. § E rendelet 2021. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

„a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területre
a módosítás ismételt egyeztetése, a záró szakmai vélemény érvényességének lejáratára miatt”
módosítása tárgyú tervezési munka tervtartalmi követelményei

TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTÁRÁS – HELYZET-ELEMZÉS	igen
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	nem
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	igen
a) Vizsgálati tényezőkhez tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	nem
c) Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúraelemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	nem

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	igen
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Az elfogadott Telepítési tanulmányterv a TSZT, HÉSZ módosításának készítése során felhasználható.

Tervi munkarészek:

Munkarész	szükséges
4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei	igen
a) Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
b) Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

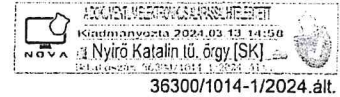
A feljegyzést készítette:



Bene Attila
főépítész

HE 3722

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2024 MÁRC 13.
Érkeztette:	MD
Iktatószám:	M/189-3/2024
Iktatta:	al
Előszáma:	Melléklet: PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG



Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés készítése
 Hiv. szám: M/189-3/2024.
 Ügyintéző: dr. Király Jenő t. szds.
 Telefon: 06-20-8200-584

Horváth Tibor
 polgármester

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Pécel
 Kossuth tér 1.
 2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzata által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* Pécel Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Üdvözlettel:

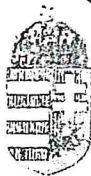
Branyiczky Márk t. dandártábornok
 tűzoltósági főtanácsos
 igazgató
 nevében és megbízásából:

Nyirő Katalin t. őrnagy
 mb. hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
 Egy példány: 1 oldal
 Kapja: 1. sz. pld.: Pécel Város Önkormányzata / HIVATALI KAPU

Cím: 1149 Budapest, Magyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314
 Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353
 E-mail: pest.mki@katved.gov.hu

NEMZETI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezési dátum:	2024 MÁRCIUS 19.	Érkezési szám:
Előadó:	M/189-6/2024	Előadó:
Ellátás:	2024. 03. 19.	Ellátás:
Értékelés:		Értékelés:



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/14867-2/2024
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: M/189-3/2024

Ügyintézőjük: -

Melléklet: -

Horváth Tibor
polgármester részére

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

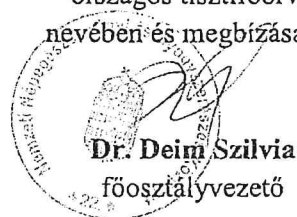
Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. március „19”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából



Kapják: Címzett, Irattár

SZTFH

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/4182-2/2024
Tárgy: Pécel településrendezési
eszközeinek eseti módosítása egy
részterületet érintően, környezeti
vizsgálat

Iktatószámuk: M/189-3/2024
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: +36 (1) 373 1812
E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2024 MÁRC 20.	Érkezett: 4	41203
Iktatószám: M/189-3/2024	Iktatta:	
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző

VÉLEMÉNY

Pécel Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Pécel város településrendezési eszközeinek egy részterületet érintő – beépítésre szánt terület visszasorolása beépítésre nem szánt területté – módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A szerkezeti és szabályozási tervlap szerint a módosítandó terület nyugati és déli részén keresztül halad a Barátság I. és II. köolajvezeték, a Barátság I. köolajvezeték optikai kábele és nagyközépnomású földgázvezeték.

A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet a szénhidrogénvezetékek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket meghatározó, a bányászatról** szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. és 38. §-ára, valamint a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 26/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 1. melléklet V. fejezet 8.4 – 8.4.3 pontjaiban meghatározott egyeztetési és adatszolgáltatási kötelezettségre a vezetékek üzemeltetőivel.

A Bányafelügyelet véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
az elnök jogkörében eljáró általános elnökhelyettes
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum:
2024.03.20
13:42:36 +01'00'
Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere, hivatali kapun



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 MAREC 25.	Érkeztette:
Előadó:	M/189- 8 /2024	Előadta:
Előszám:	Melléklet:	Előadói:

MSZAS
KP
2024/03/25
03.25
Bukcs

Ügyiratszám: 10.182/2024.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése – környezeti vizsgálat
Hiv. szám: M/189-3/2024.
Melléklet: -

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelen tervmódosítás során a 02/184-196, 02/211-239 és 02/246-272 hrsz-ú, megközelítően 11,36 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben (11,32 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterület általános mezőgazdasági (Má) övezetbe történő átsorolását tervezik. Tekintettel az érintett termőföldterület átlagosnál jobb minőségére, valamint arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a terület mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

Pécel Város területe összesen 4362,82 hektár, amelynek 79,5 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 2861,64 hektár (ez a teljes terület 65,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	8,3359	24,45
szántó	1	36,50	74,1730	18,69
	2	31,30	75,1538	
	3	27,80	358,1941	
	4	22,60	440,9552	
gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	4,31
	2	8,70	91,5059	
	3	5,60	359,4048	

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: <https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

gyep (rét)	3	34,80	2,0000	21,92
	4	27,80	38,9157	

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Pécel Város belterületén 712 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 70,2324 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek beépítésre szánt – különösen lakó – övezetbe történő átsorolása termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és nem támogatható!**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Kültérületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2024. március 18.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:	2024. MÁRC 22.	Erkezett: 4272 u
Iktatószám:	M/189-9/2024	Iktatta: u
Előszám:	Meliéklet:	Ügyintéző: EP



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZŐ
Ő

Digitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.03.22
10:18:47 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/846-2/2024.
Ügyintéző: Várad Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek
módosítása – véleményezés
Hiv. szám: M/189-3/2024.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettem Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) **érdekeket közvetlenül nem érint**, erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Budapest, 2024. március 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Orosz Miklós
osztályvezető



Erről értesül:
- Címzett (Hivatali kapu)



Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor
polgármester
Pécel Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek beépítésre szánt területek beépítésre nem területbe történő átsorolása érdekében tervezett módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás:

A Város nyugati szélén, Budapest XVII. kerület határán a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt területként (gazdasági és lakóterületek) kijelölt területek átsorolása beépítésre nem szánt területbe.

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetnek nem része.

A tervezett módosítás előreláthatólag táj- és természetvédelmi problémákat nem vet fel, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. március 19.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.03.22 11:24:22
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irizl Henriette

Kapják: 1. Címzett (HKP: PECELONK; Krid.: 253576727)

2. Irattár

pehu

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/1939-1/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Pécel, településrendezési eszközök
módosítása beépítésre szánt területek átsorolása
beépítésre nem területbe – környezeti vizsgálat
szükségessége

Hiv.sz.: M/189-3/2024

PÉCELI POLGÁRMESTERI IGAZGATÓSÁG		
Erkezett:	2024. MÁRC 22.	Erkezett: H2894
Iktatószám:	M/189 - 10 1224	Iktató: u/
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: KP

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024. MÁRC 25.	Érkezett: <i>u</i> 4296
iktatószám:	<i>M/189 - M/2024</i>	iktató: <i>u</i>
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>u</i>

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/000143-2/2024
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Pécel – TRE módosítása – várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat
Hiv.szám: M/189-3/2024

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: régi R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban SKVr. és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé, vagy lehetősége van a R. 78/D. § alapján kezdeményezni a véleményezést, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatáson keresztül.

Az E-TÉR rendszeren való kezdeményezés esetén, amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével, vagy a R. 78/D. (2) bekezdés alapján, ha készül környezeti értékelés, a településtervet és annak módosítását a környezeti értékeléssel együtt biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kézbesíti az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervezetnek.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 11. § (5) bekezdése alapján **a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXV/III. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § alapján meghatározott telektömb fogalom alapján.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradai Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Erkezett:	2024 MÁRC 25.	Erkezett:	4395
Iktatószám:	M/189-13/2024	Iktatta:	
Előszám:		Ügyintéző:	KP



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZ
0

Digitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.03.25
10:48:33 +01'00'

Ügyiratszám:	PE/KTHF/24409-3/2024.	Tárgy:	Pécel településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Pálinkás Tamás	Hiv. szám:	M/189-3/2024.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Polgármestere
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja figyelembevételével a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásának eldöntése kapcsán az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

A megkeresés szerint a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a beépítésre szánt területek visszasorolása történik. A tárgyi eljárás a tervezettel kapcsolatban már 2022. évben már lezajlott, a lejárt záró szakmai vélemény miatt történik az ismételt egyeztetés.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését tárgyi eljárás során nem tartja szükségesnek.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.


A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Budapest, 2024. március 19.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:




Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECELONK; Krid: 253576727) HK

2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkezett: 2024 MÁRC 27.	Erkezett: 4464
Iktatószám: M/189-14	Iktatta: [Signature]
Melléklet:	Ügyintéző: AP.

Ügyiratszám: BP/2602/0271-2/2024
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Pécel településrendezési eszközeinek módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: 061/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: M/189-3/2024
Ügyintézőjük: —

Horváth Tibor polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.** Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. Postacím: 1052 Budapest, Városház u. 7.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki
Éva
Dátum: 2024.03.27 11:13:27
+01'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 MÁRC 26.	Érkezett: 4402
Iktatószám:	M/189-15/2024	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintézés:

Ügyiratszám: PE/TV/00503-2/2024
Ügyintéző: dr. Kónya Katalin
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: .M/189-3/2024
Melléklet: -

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzat

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó várható környezeti (közvetlen és közvetett) hatásokkal kapcsolatban a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) bekezdés d) pontja, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet alapján tettem meg.
Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2024. március 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár