

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

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



Stop Shop Pécel gazdasági terület fejlesztése

partnerségi egyeztetés dokumentuma
2022. október

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

táj- és
természetvédelem,
zöldfelület
konzultáns

Schindler-Kormos Eleonóra
okl. tájépítésmérnök
TK 12-0154

közlekedés

Dunszt Ádám
okl. közlekedésmérnök
KÉ – KK 01-13983

Macsinka Klára
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö, KÉ-K/13-1017

közmű

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök
településtervezési vízközmű-, energia-közmű-, hírközlési szakterület
MK: 01-2418; TE, TH, TV

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület

- 1.1. A fejlesztési terület és a rendezéssel érintett terület
- 1.2. Általános településrendezési vizsgálat
- 1.3. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
- 1.4. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
- 1.5. A hatályos településkép-védelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan

2. A településrendezés megalapozására felhasznált telepítési tanulmányterv

- 2.1. Beépítési javaslat
- 2.2. Telekalakítási javaslat
- 2.3. Szakági munkarészek

3. Településrendezési javaslat

- 3.1. A fejlesztési igény és a tervezet állapot
- 3.2. Telekalakítási javaslat
- 3.3. Tervezett területfelhasználás változás
- 3.4. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
- 3.5. Tervezett építési övezet, övezet változás új építési övezet bevezetésével
- 3.6. Szakági javaslatok a településrendezési eszközök módosítására

4. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

- 4.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett terület tekintetében
- 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

II. MELLÉKLETEK

5. 128/2022. (IV. 28.) Kt. határozat

6. Partnerségi rendelet

7. Előzetes tájékoztatási szakaszban érkezett vélemények

BEVEZETŐ

Pécel Város Polgármestere a 128/2022. (IV. 28.) számú Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A tervezett rendezési szándékok a településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak.

A településrendezéssel érintett terület

A kiemelt fejlesztési terület a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú telkek, melyek a gazdasági beruházás fejlesztési területe.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pontja alapján, a Tr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosítások a Tr. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A Tr. 42. § (1) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint, jelen esetben a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a veszélyhelyzet idejére meghatározott szabályok figyelembevételével.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) számú önkormányzati rendeletében* (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt követelmények alapján történik.

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik. A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartják szükségesnek.

Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetés dokumentuma.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



a rendezéssel érintett terület elhelyezkedése a településen (Google Earth)

A rendezéssel érintett terület a Rákóczi útról megközelíthető külterületi mezőgazdasági hasznosítású terület, mely a belterületi határtól nyugatra terül el.

A rendezéssel közvetlenül érintett terület a beruházás fejlesztési területe és annak közvetlen környezete, azon telkek összessége, amely részben vagy egészben a településrendezési változással érintett terület.

1.1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET

Az újonnan kialakításra kerülő **gazdasági beruházás helyszíne a 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú ingatlanok területe**. Az érintett ingatlanokat a 0366/4 hrsz-ú Rákóczi útról lehet megközelíteni.

A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll és további mezőgazdasági hasznosítású területek veszik körül nyugatról és északról. A Rákóczi út túloldalán, a területtől délre zárkerti

ingatlanok, valamint azon túl a vasút területe határolja. A terület keleti határa Pécel város belterületének határa, ahol többségében már beépült lakóingatlanok helyezkednek el.



a kiemelt fejlesztési terület az ortofotón, az alaptérképpel

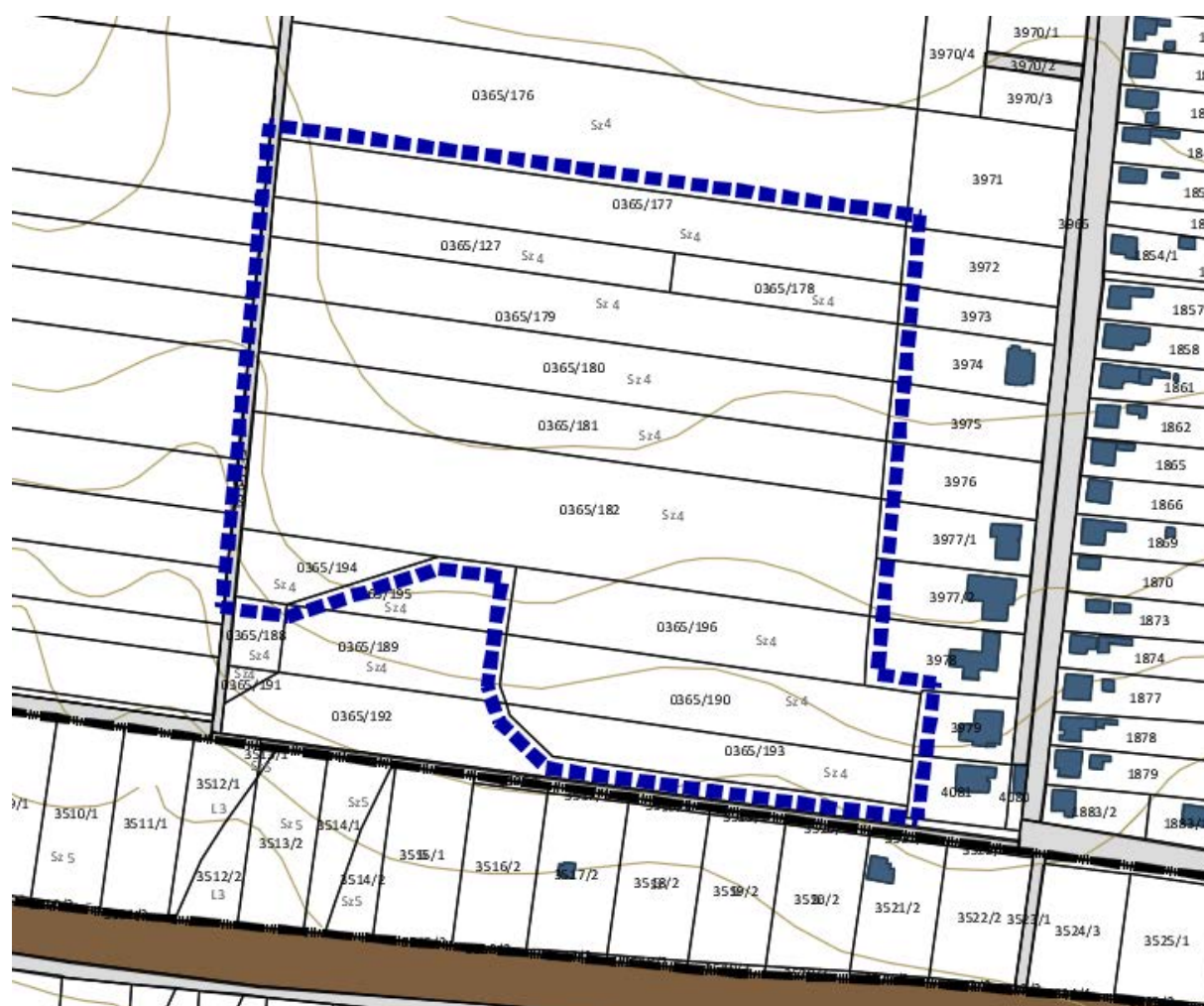
A kiemelt fejlesztési területről Pécel Város Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a 128/2022. (IV. 28.) számú Kt. határozatában döntött. A Kt. döntésében Pécel Város közigazgatási területén, a jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területet gazdasági területként kívánja kialakítani. Ennek megfelelően az érintett 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú ingatlanok területének területfelhasználási és övezeti besorolását módosítani szükséges.

A fejlesztési terület délnyugati részéhez kapcsolódóan a szabályozási terven jelölt útfejlesztés okán telekrendezés történt. Az adatszolgáltatásként érkezett ortofotón még nem jelenik meg, de ezen a területrészen (0365/189, 0365/192 és 0365/195 hrsz-ú ingatlanok) egy négy ágú körforgalom került kialakításra, amelyre a szóban forgó gazdasági terület rá fog tudni csatlakozni.



helyszíni kép (Google Utcakép)

A kiemelt fejlesztési terület egyben a rendezéssel érintett terület is. A vizsgálatok, a tervjavaslat és a településrendezési eszközök (TSZT és HÉSZ) módosításának területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.



a kiemelt fejlesztési terület az alaptérképen

1.2. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

A vizsgálat során figyelembevételre került, hogy Pécel Város megújította településfejlesztési és településrendezési eszközeit a 2019-2022-es időszakban. Ezen időszakban készült eszközök és azok megalapozására, alátámasztására készült dokumentumok tartalma jelen fejezet során felhasználásra kerültek. A vizsgálatok kidolgozás során a Megbízó és Pécel Város Önkormányzata által szolgáltatott adatok, valamint a helyszíni bejárások során szerzett információk is feldolgozásra kerültek.

1.2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület közvetlenül a település belterületi határa, az Északi városrész mellett található, a település közigazgatási határától úgy 350 méterre. Az Északi városrész az országos törzshálózati vasútvonaltól északra fekvő terület, mely a vasúti közlekedés megindulását követően kezdett el betelepülni. Kezdetben néhány tanya volt fellelhető a területen, mely terület fokozatosan átalakult üdülőterületté, majd a város északi terjeszkedésével ezen üdülőket lassan felváltották a lakó ingatlanok. A vasúton túli városrész egyik alközpontját a Petőfi Sándor utca jelenti.

A tervezési terület melletti szabályos utcavezetésű városrészt laza, családi házas beépítés, jellemzően közepes és kis telkes kertvárosias lakóterület jellemzi. A rendezéssel érintett külterületi ingatlanok megközelítése a Rákóczi úton megépült többágú körforgalom északi ágára való rácsatlakozással lehetséges. A kiemelt fejlesztéssel érintett területet közvetlenül mezőgazdasági hasznosítású területek, zártkerti terület és lakóterület határolja.



a kiemelt fejlesztési terület elhelyezkedése Pécel közigazgatási területén

1.2.2. TELEKVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett ingatlanok művelés alatt álló szántó területek, melyek magántulajdonban vannak. A telkek mind beépítetlenek. Az alábbi táblázat az Önkormányzat által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerinti adatokat tartalmazza:

<i>hrsz.</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>telekterület m² (ha)</i>	<i>beépítettség m² (%)</i>	<i>művelési ág</i>
0365/127	természetes személy	2596,4317 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/177	természetes személy	6172,9404 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/178	természetes személy	1475,3924 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/179	természetes személy	6167,1673 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/180	természetes személy	6178,9750 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/181	természetes személy	6184,6731 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/182	természetes személy	12.423,5498 (1,24)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/190	természetes személy	4752,4270 (0,48)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/193	természetes személy	2918,2541 (0,29)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/194	természetes személy	1422,9790 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
0365/196	természetes személy	4101,3603 (0,41)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

1.2.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

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 ketté szelő, 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 hasznosításuk, míg a művelésre kevésbé alkalmas magaslatokat erdők

borítják. A település területének körülbelül 15%-a erdősült terület, ami országos viszonylatban átlag alatti érték. Az Mo gyorsforgalmi út közelségében ipari park került kialakításra.

A rendezéssel érintett területet táj- és természetvédelmi elemek nem érintik.

Országos adattári erdőállomány érintettsége

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 dombsági területeken található. Belterülethez kapcsolódó közjóléti funkciót ellátó erdők mértéke csekély. A település Pesti síksághoz tartozó nyugati területein erdők alig fordulnak elő.

A rendezéssel érintett területet és annak környező területeit erdőterületek nem érintik.



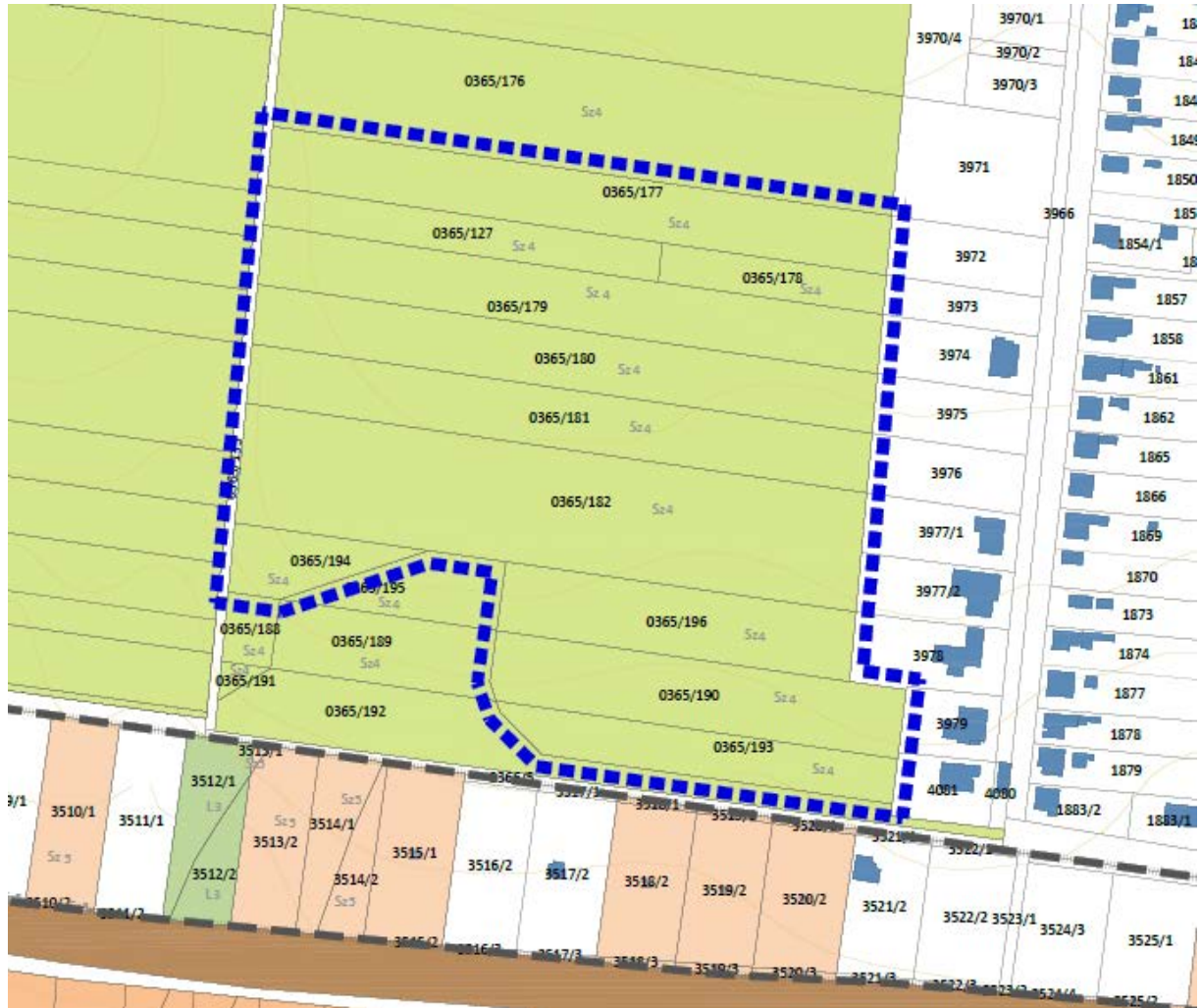
Erdőtagok (NÉBIH Erdőtérkép)

Művelési ág és minőségi osztály

A fejlesztéssel érintett területet szántó művelési ágú ingatlanok alkotják, melyet délről és nyugatról közlekedési területek határolnak. A terület környezetében, északon és nyugaton a földút túldoldalán további szántó területek terülnek el. A kiemelt fejlesztési területet keletről belterületi, művelés alól kivett lakóingatlanok határolnak.

A fejlesztési területtől délre, a Rákóczi út túldoldalán zártkerti terület húzódik a vasútvonal mentén, mely ingatlanok többsége már művelés alól kivonásra került. A vasútvonal és a Rákos-patak közötti gyepterületen főként rétek, legelők találhatóak, mely terület része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának.

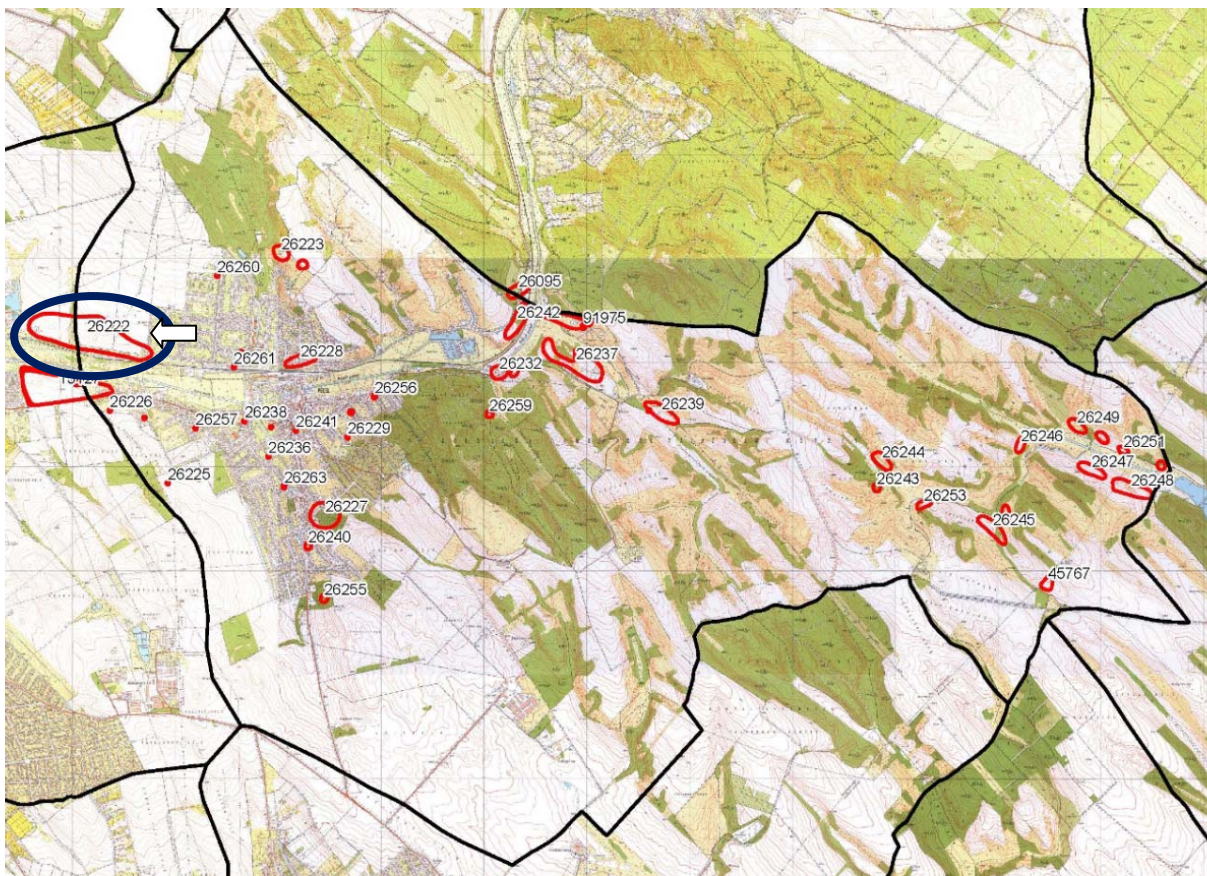
Az adatszolgáltatásban kapott földhivatali-alaptérkép alapján az érintett ingatlanok szántó művelési ágú területek, melyek 4-es minőségi osztállyal rendelkező ingatlanok. Pécel Város területén jobb minőségű szántóterületek közé tartoznak a 4 és az a fölötti minőségű osztályú területek. A szántóterületek aranykora értékét tekintve a 3,3 – 28,1 AK között található, de többségük értéke 10-14 AK között mozog.



Minőségi osztályok

1.2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA

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. A fejlesztési terület déli része érintett a 26222 számú nyilvántartott régészeti lelőhely által, melynek területe átnyúlik Budapest XVII. kerület Rákoscsaba közigazgatási területére is.



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

11

A 26222 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely adatai: Nr	Lelőhely neve	Azonosító	Lelőhely száma	Település
3)	Hatos-dűlő	26222	2	Pécel

érintett helyrajzi számok: 1729, 1884, 3966, 3977, 3979, 3978, 1874, 1877, 1878, 1879, 1883/2, 1883/1, 0365/168, 0366/3, 0365/135, 0365/134, 0365/133, 0365/183, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/7, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, **0365/182, 0365/181**, 0365/159, 0365/158, 0365/157, **0365/127, 0365/179, 0365/180**, 0365/156, 3507, 3508, 3509, 3506, 3510, 3511, 3512, 3505, 3504/2, 3502/2, 3503, 3504/1, 3513, 3514, 3517, 3518, 3519, 3516, 3515, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524/1, 3524/2, 0138584/9, 0138584/45, 0138584/50, 0138584/48, 0138584/47, 0138584/44, 0138584/76, 0138584/42, 0138584/75, 0138584/89, 0138584/90, 0138584/88, 0138584/92, 0138584/87, 0138584/86, 0138584/91, 0138584/3, 0138584/85, 0138584/84, 0138584/83, 0138584/82, 0138584/81, 0138584/65, 0138584/67, 0138584/69, 0138584/71, 0138584/73, 0138584/40, 0138584/80, 0138584/79, 0138584/78, 0138584/77, 0138584/22, 0138584/61, 0138584/63, 0138584/25, 0138584/21, 0138584/19, 0138584/28, 0138584/31, 0138584/27, 0138584/24, 0138584/34, 0138584/30, 0138584/37, 0138584/33, 0138584/55, 0138583/2, 0138584/18, 0138586/3, 0138586/4, 0138582/5, 0138585/1, 0138585/2, 0138585/3, 0138585/4, 0138585/5, **0365/177**, 0365/176, 0138585/6, 0138584/59

(PÉCEL ÖHT 2021)

A régészeti értékvédelem érdekében a 2021-ben elkészült ÖHT tartalmazza a felülvizsgálat során tett változással érintett területek kapcsán a régészeti értékvédelemre gyakorolt várható hatások elemzését. A 0365/190 hrsz-ú ingatlan egy része a 3.a jelű módosítási terület, mely jelen gazdasági beruházással érintett területen fekszik. A módosítás során Má jelű általános mezőgazdasági területből Zkk jelű közkert területfelhasználás került kijelölésre. A várható hatások tekintetében az ÖHT rögzítette, hogy az átsorolás nem keletkeztet új építési lehetőséget és a kijelölt közkert funkcióját tekintve lehetőséget nyújt a lelőhely jelenlegi állapotának megőrzéséhez. Továbbá rögzítésre került az is, hogy a vasúti felüljáróhid építése miatt a terület terepbejárásra nem volt alkalmas állapotú.

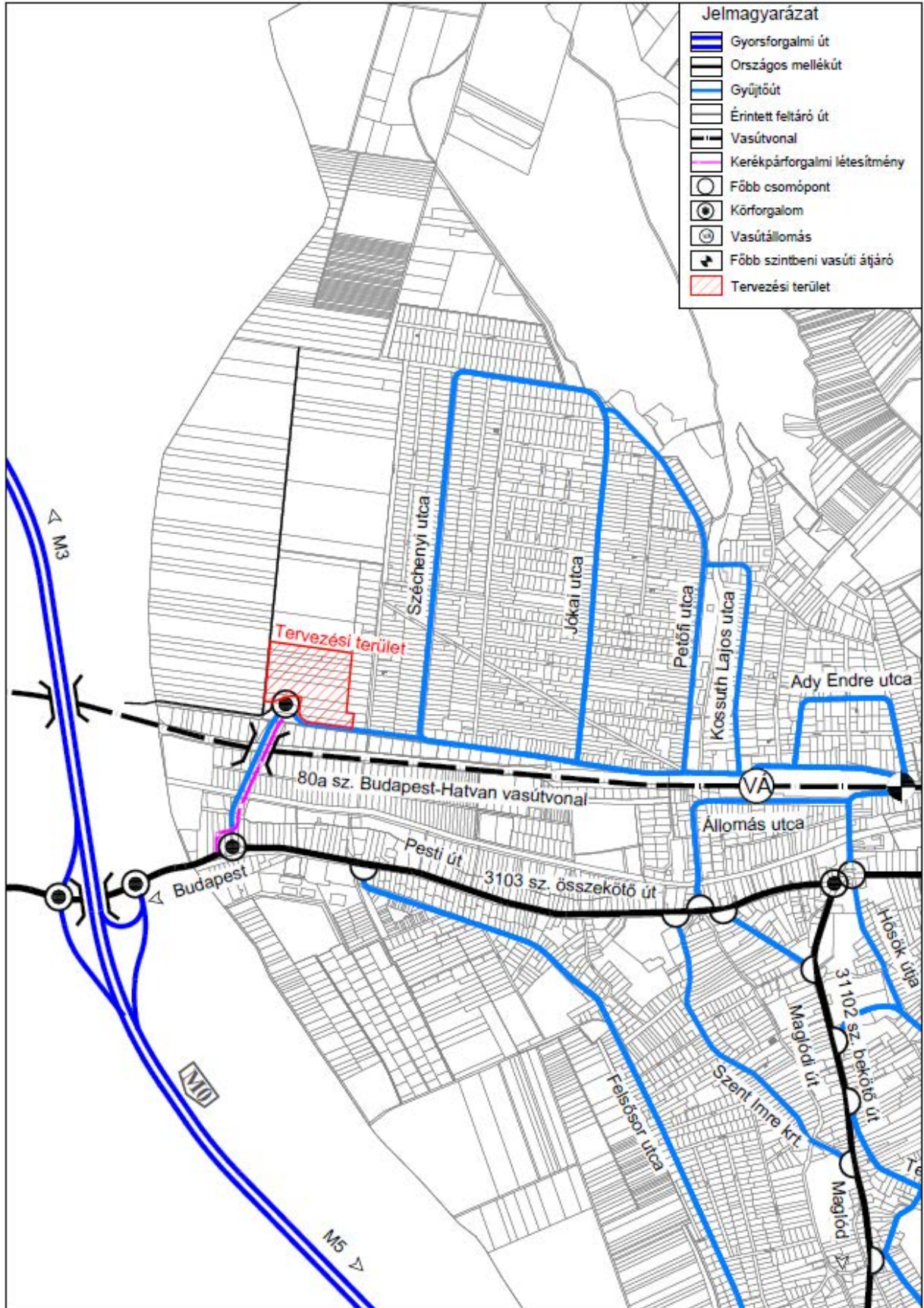
Fentieket figyelembe véve a 2021-ben elkészült ÖHT kiegészítése szükséges a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított gazdasági beruházás megvalósulásának helyszínét érintően.

1.2.5. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A kiemelt fejlesztéssel érintett terület külterületen, a települési gyűjtőút besorolású Rákóczi út északi oldalán fekszik. A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, így belső úthálózattal nem rendelkezik. A fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg általános mezőgazdasági terület és egy kis részén lakóterület besorolásúak. A terület keleti oldala közvetlenül csatlakozik Pécel belterületi lakóterületéhez, nyugati oldalán mezőgazdasági földút, északi oldalán további mezőgazdasági parcellák vannak.



Közlekedéshálózat (KIRA)



Meglévő közlekedési hálózat

Közúti kapcsolatok

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található, köszönhetően a közvetlen közelben nemrégiben megépült közúti kapcsolatnak a település főútja, a Pesti út irányából. A Pesti út (országos mellékút átkelési szakasza) kapcsolja a várost az országos gyorsforgalmi. kapcsolatokat biztosító Mo autóúthoz.

- **3103. j. (Rákoskeresztúr- Isaszeg-Gödöllő) összekötő út** – Péceli út/Pesti út (Útkategória: B.IV.b.C./K.V.B.)

Közvetlen országos és térségi kapcsolatokat biztosító útszakasz, az Mo autóúthoz közvetlenül, külön szintű csomópontban csatlakozik, valamint a közeli Isaszeggel, Maglóddal és a főváros XVII. kerületével is gyors közúti összeköttetést biztosít.

A városon belül belterületi beépítettséggel halad, több szakaszon járda nélkül, de zóldsávval, közműsávval kialakítva. A 2x1 forgalmi sávossal, aszfalt útpályával vízvezetetését kétoldali nyílt árkok biztosítják.



Település határ
□
Település belterület
□
Vasút nyomvonal
— Villamosított

Útkategóriák_20211010

— Autópálya
— Autóút
— I.rendű főút
— II.rendű főút
— Összekötő út

— Bekötő út
— Állomáshoz vezető út
— Autópálya v. autóút csp-i ága
— Egyéb csp-i ág
— Gyorsforgalmi utak pihenő útjai

Útkategóriák (KIRA)

A Pesti út és a város vasúttól északra fekvő nyugati területei között új kiépítésű, kapacitív és biztonságos kapcsolat áll rendelkezésre. A Pesti utat és a jelenleg beépítetlen északi területeket két forgalmi sávossal, egyoldali kerékpárúttal és járdával kiépített útszakasz köti össze, amely felüljárón keresztül keresztezi a vasútvonalat és a Rákos-patakot. Az új útszakasz mindkét végén megfelelő méretű,

biztonságos forgalom lebonyolódást lehetővé tevő körforgalmakkal csatlakozik a Pesti úthoz, illetve a Rákóczi úthoz.

3103. j. (Rákoskeresztúr- Isaszeg-Gödöllő) összekötő út
(4+620 – 6+748 km szelvények között)

szgim	(j/nap)	11427	pótkocsis	(j/nap)	22
kist. gim	(j/nap)	2001	nyerges	(j/nap)	148
szóló busz	(j/nap)	92	speciális	(j/nap)	0
csuklós busz	(j/nap)	151	Mkp	(j/nap)	156
középtgi	(j/nap)	104	Kp	(j/nap)	64
nehézt.	(j/nap)	205	Lassú jmű	(j/nap)	5
ÁNF		Ejm/nap	15.053		

Az országos közutak 2021. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma (Magyar Közút Nonprofit Zrt.)

Nehézgépjármű forgalom: 618 jármű/nap.



Rákóczi út és Pesti út összeköttetését biztosító út önálló kerékpársávvval (Google Utcakép)



Rákóczi út négyágú körforgalma és az önálló kerékpársáv kezdete a Pesti út irányába (Google Utcakép)

- **Átkötő út (útkategória B.V.c.C.)**

A városi gyűjtőútként funkcionáló útszakasz nem csupán személyforgalom, de teherforgalom számára is megfelelő megközelítést nyújt. A kiváló közúti kapcsolat megjelenése felértékelte az észak-nyugati, beépítetlen területeket, amelyeken várható a különböző funkciójú beépítések megjelenése. Nem csupán a körforgalomtól keletre található lakóterületek, de a jelenleg beépítetlen mezőgazdasági területek beépítése, átsorolása is várható.

A tervezési terület közvetlen közúti elérését a Rákóczi úti körforgalom északkeleti ága jelenti.

Az új közlekedési kapcsolatok gazdaságfejlesztő hatással is bírnak. Jelen útfejlesztések Pécel Rákóczi út menti külterületi ingatlanjait vonzóbbá teszik az olyan beruházások számára, melyeknek fontos az Mo autópálya könnyű megközelíthetősége, valamint azok számára, melyek az Északi városrész kiszolgálását segítik. Az újonnan kiépített közlekedési-hálózat adta lehetőséget kihasználva kerül kialakításra jelen módosítás tárgyát képező gazdasági beruházás. A gazdasági fejlesztéssel érintett területről a kiépítésre került körforgalomra való rácsatlakozást követően lehetőség nyílik Budapest XVII. kerületét, Pécel északi és déli városrészét, valamint déli irányban a Pesti úton keresztül az Mo-ás autópályát elérni.

A fejlesztés megvalósítása során a belső úthálózat kiépítése és a telephelyen belüli parkolás biztosítása szükséges.

Kötőpályás kapcsolatok

A várost Pécel vasútállomáson keresztül érinti a 80a sz. Budapest–Hatvan vasútvonal, amely gyors kötőpályás kapcsolatot biztosít a fővárossal. A vasútállomás a tervezési területtől mindössze 1,5 km-re fekszik, így akár gyalogosan is megközelíthető.

16

Gyalogos és kerékpáros forgalom

A tervezési terület déli határában húzódó Rákóczi út északi oldalán a lakóterület irányából a körforgalomig egyoldali gyalogjárda van kiépítve, amely a csomópontnál délkeleti irányba a nemrégiben megépült felüljárón végigvezetve gyalogos kapcsolatot biztosít a Pesti úttal is.

A Rákóczi úti és a Pesti úti körforgalmakat összekötő útszakasz és felüljáró keleti oldalán egyoldali önálló kerékpárút van kiépítve.

Parkolás

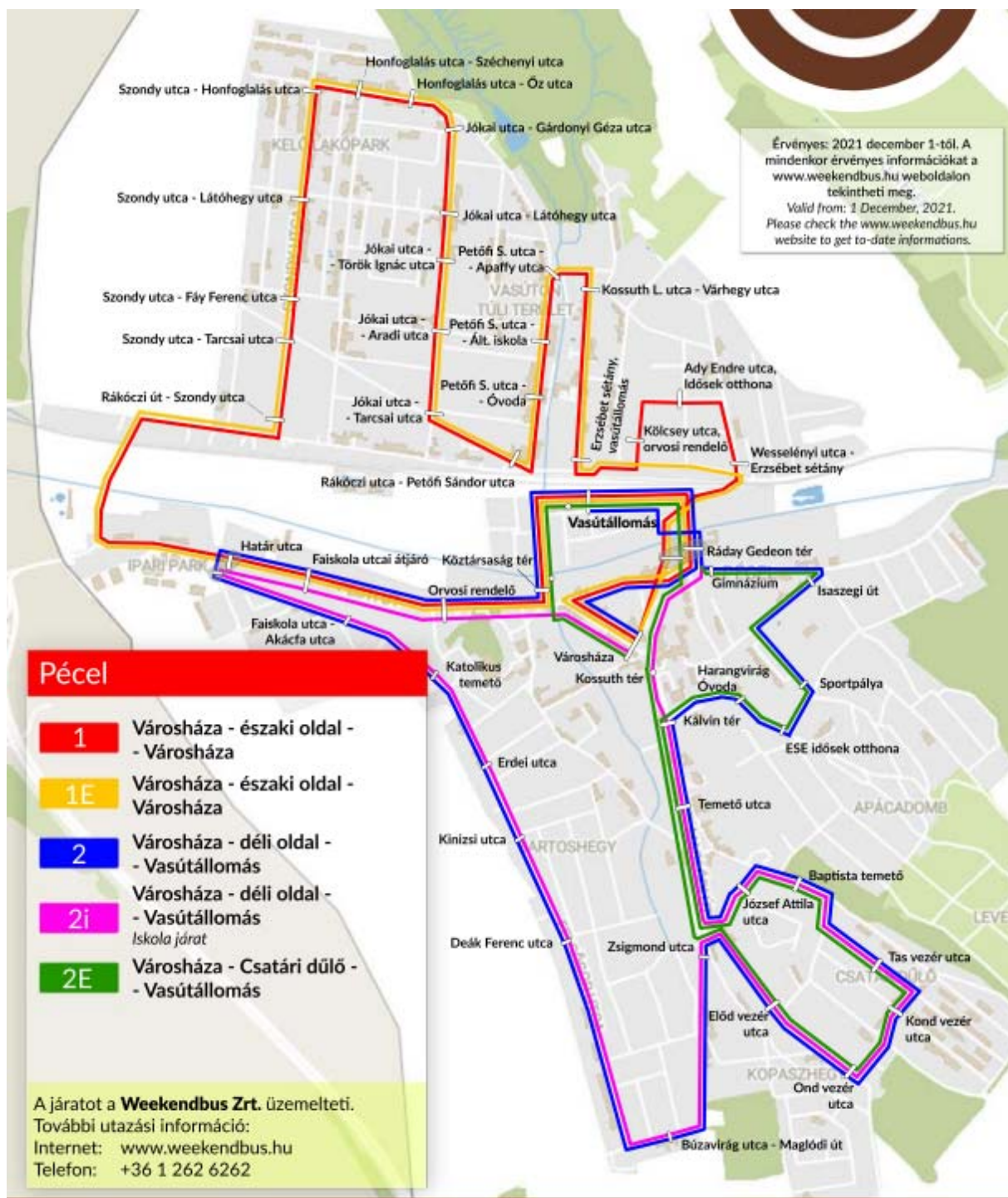
A forgalomvonzó létesítmények hiánya és a szomszédos lakóterületek (ahol az ingatlanon belül helyezik el járműveiket) jellege miatt közterületi parkolás nem jellemző a tervezési területen és annak környezetében.

Közösségi közlekedés

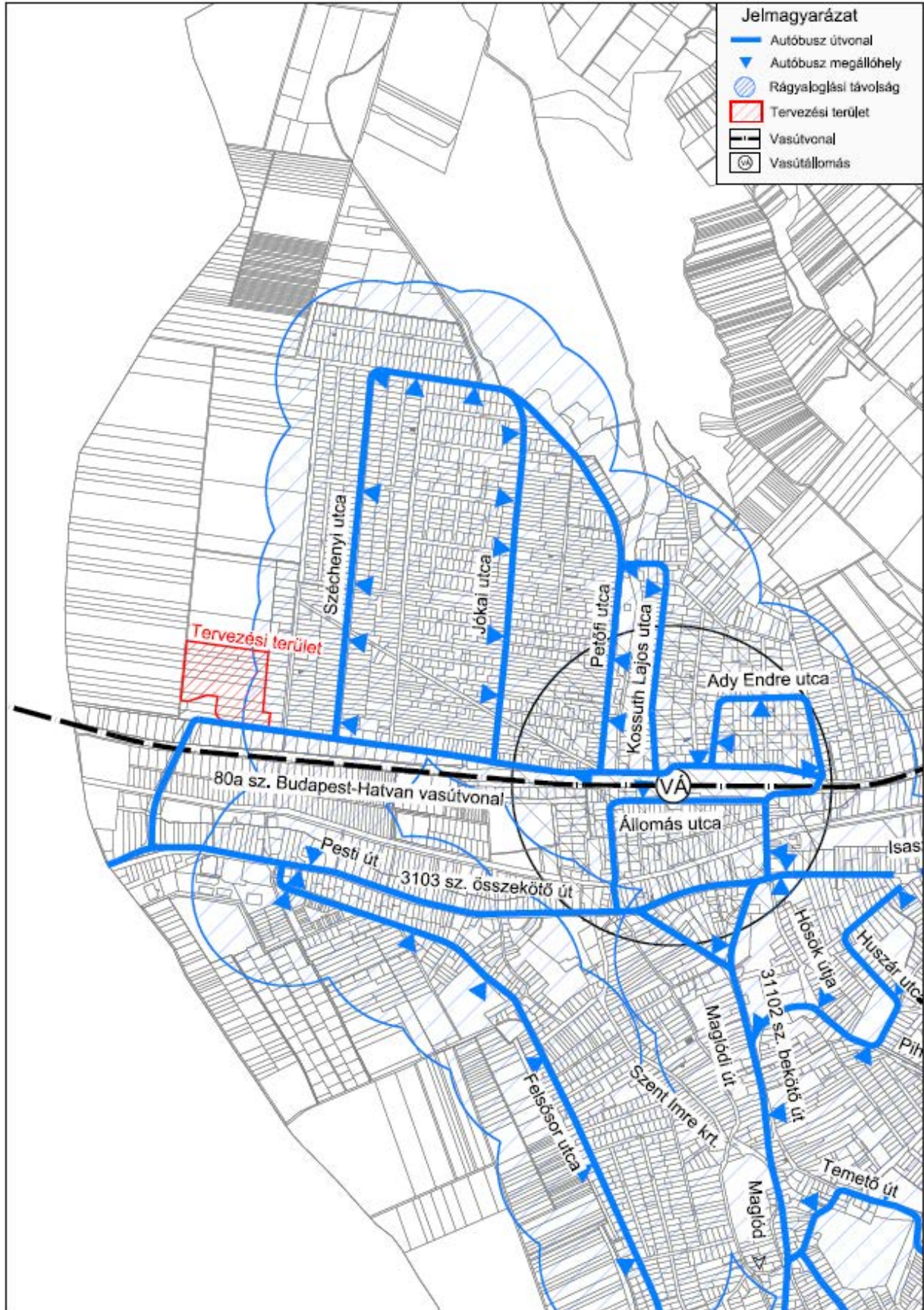
Pécel város fő közlekedéshálózati elemein (országos főutak, mellékutak, illetve belterületi gyűjtőutak) közlekednek a helyközi és helyi autóbuszjáratok, ezért legfőképpen azok környezetében tekinthető a város közösségi közlekedéssel lefedettnek, amely a közösségi közlekedési ábrán is jól látható módon a lakóterületek közel egészét lefedő kiszolgálást jelent.

A tervezési terület külterületi elhelyezkedése és a meglévő forgalomvonzó létesítmények hiánya miatt annak közelében nincs a közlekedő autóbuszjáratoknak megálló helye, legközelebb a Rákóczi út – Szondi utca buszmegálló helyezkedik el keleti irányban, kb. 500 m távolságban.

A fejlesztési terület melletti Rákóczi úton és a körforgalmon keresztül dél felé a Pesti út felé kanyarodva közlekedik az 1 és 1E autóbusszjárat, így a terület megközelítésére szolgáló új megálló kiépítése megoldható a nyomvonal módosítása nélkül is, elősegítve a terület megközelíthetőségét.



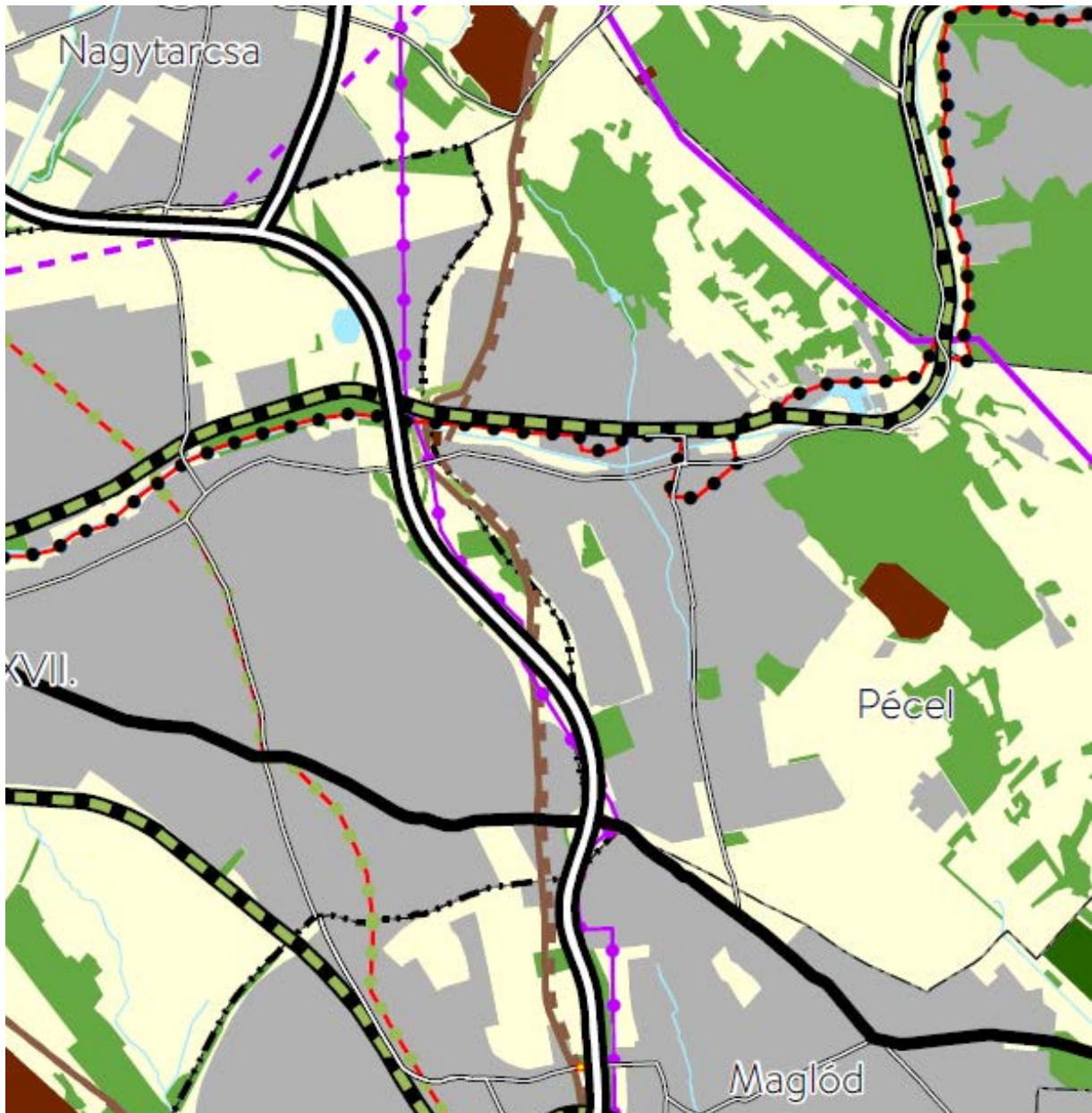
Pécel helyi közlekedési hálózata (www.pecel.hu)



közösségi közlekedési hálózat

Felsőbbrendű tervekben megjelenő fejlesztések

A tervezési terület környezetében a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében csak a 80a sz. vasútvonal mentén haladó országos jelentőségű tervezett kerékpáros nyomvonal látható új infrastrukturális elemként.



19

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve, vonatkozó részlet

1.2.6. 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 legkevésbé 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 nyomásonál 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. nagyközépnomású 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.

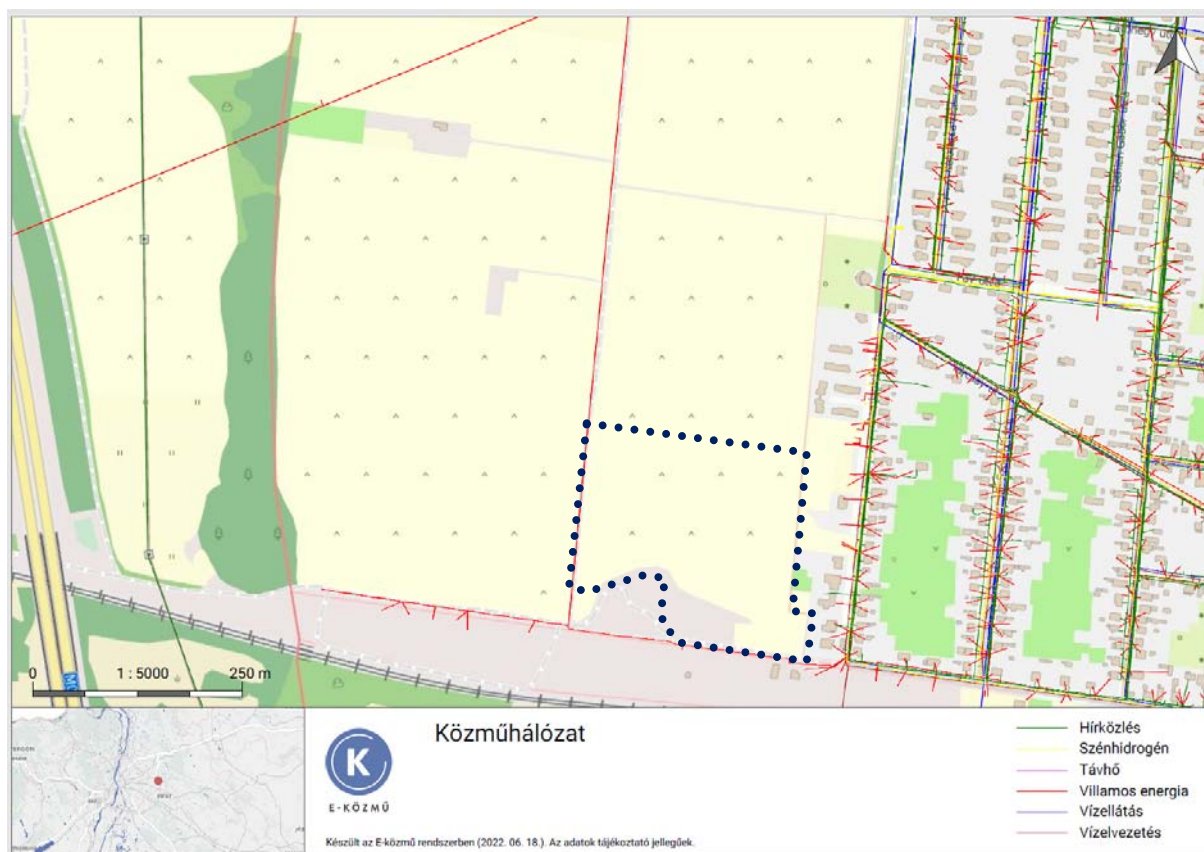
A megújuló energiaforrások hasznosítása nem okoznak károsító környezeti hatásokat és a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják. A rendelkezésre állásukat a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok befolyásolják. Ezeket a szempontokat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

Az Invitel Zrt. biztosítja a vezetékes elektronikus távközlési ellátást, melyen 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.

Közműadottságok összefoglaló értékelése

Pécel 0365/135 hrsz-ú földútjának Rákóczi úti becsatlakozása környékén első ütemben a 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182 hrsz-ú mezőgazdasági művelésű 41.000 m² területen 7.000 m² nettó alapterületen kereskedelmi funkciót létesítenének. A második ütemben pedig a 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 hrsz-ú mezőgazdasági művelésű telkek bevonásával további 13.200 m² területtel növelnék a fejlesztési területet, ami további 5.000 m²-es, és 3.000 m²-es nettó alapterületű kereskedelmi épület elhelyezését teszi lehetővé. Az érintett telkek jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági területbe tartoznak, és így közművesíthetetlenek. Jelenleg csak a 0365/135 hrsz-ú földút nyugati szélén oszlopokon vezetve üzemel egy középvezetési villamosenergia nyomvonal, ami a földút Rákóczi úti becsatlakozásánál üzemelő transzformátort köti be.

A terület hasznosíthatóságát legkomolyabban a telkeket nyugati szélükön átlósan keresztező nagynyomású földgáz szállítóvezeték és kőolaj termékvezeték korlátozza. A vezetékes biztonsági sávjával érintett területen belül meglehetősen szigorú szabályokat ír elő a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37.§ és 38.§.



Közműhálózat (E-Közmű)

1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 328/2019. (X. 11.) sz. határozattal hagyta jóvá Pécel Város Településfejlesztési Konceptóját (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 város jövőképe kapcsán három átfogó cél és tíz rész cél került meghatározásra, melyek közül a jelenlegi gazdasági fejlesztés a „Munkahelyteremtő beruházások megtelepedési feltételeinek javítása és a helyben foglalkoztatottak arányának növekedése” átfogó cél, továbbá „Városrészek harmonikus fejlesztése” és „Helyi társadalmi igényeket kielégítő gazdasági szerkezet kialakítása” rész célok elérésében lát el kiemelt szerepet. Emellett hozzájárul a humán infrastrukturális ellátottság mennyiségi és minőségi fejlesztéséhez, illetve a városban elérhető humán közszolgáltatások bővítéséhez, ami a helyi lakosság elégedettségi szintjét emeli.

A koncepcióban rögzítésre került, hogy a település északi és déli irányban történő lakóterületeinek növekedésével egyre erősebben jelentkeznek a központtól távolabb eső településrészek fejlesztésének szükségessége, többek között a szolgáltatási és kereskedelmi egységek külsőbb városrészi megjelenésének igénye. Az északi városrészen a lakóterületi fejlesztésekkel összhangban a városrész szolgáltatási funkciókkal történő ellátása és fejlesztése elengedhetetlen, melynek elérése érdekében a rendezési terv módosítása során vizsgálni szükséges, hogy a gazdaságfejlesztési célok érdekében hol lehet kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket kijelölni. Fontos cél a város tökevonzási képességének növelése, azonban az Önkormányzat elsősorban olyan beruházások letelepedésében partner, melyek a környezetet legkevésbé terhelik és a lakóterületek szomszédságában folytatható tevékenységeket végeznek.

A tervezett gazdasági fejlesztés és ezzel a településrendezési eszközök tervezett módosítása összhangban van a TFK-val és annak megállapításaival.

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSSEL 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 szükséges hozni. 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 figyelembe vételével kerültek elfogadásra a felülvizsgálat során készített dokumentumok.

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).

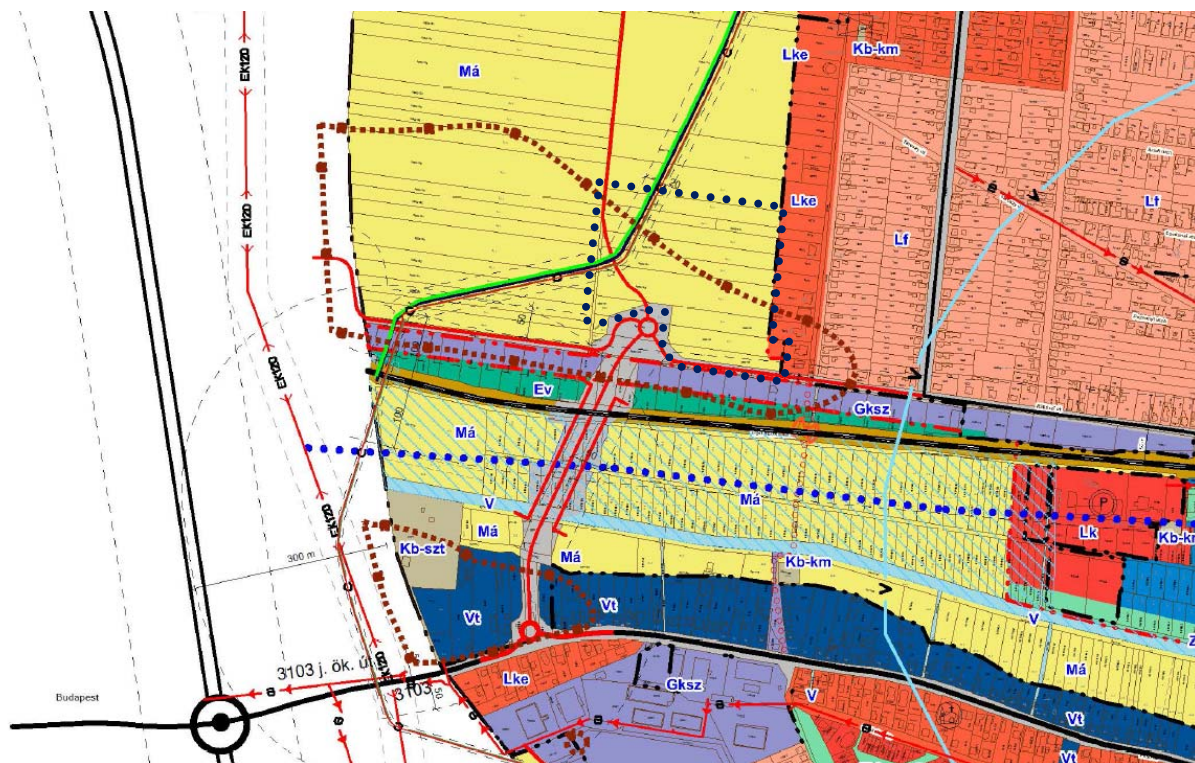
1.4.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A településszerkezeti terv a kiemelt fejlesztéssel érintett területet Lke jelű kertvárosias lakóterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg. A fejlesztési terület lakóterületi területfelhasználási kijelölése csupán a 0365/190 hrsz-ú ingatlan kb. 650 m²-es területét érinti és ezt az ingatlanrészt tervezett belterületbe sorolja. A fejlesztési terület délnyugati részén található a már kialakításra került, de a tervlapon tervezett elemként jelölt közlekedési csomópont területe. A körforgalom és a Rákóczi út területe közötti közlekedési területfelhasználásban van. A Rákóczi úttól délre, azzal párhuzamosan fut az országos vasúti törzshálózat részét képező 80 (1) számú vasútvonal, melynek terület kötőpályás közlekedési terület területfelhasználásban van. A két közlekedési terület között védelmi erdőterület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás került kijelölésre. A fejlesztési területtől nyugatra és északra további Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás, míg keletre - a belterülethatár mentén - Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználást jelöl a terv.

A Szerkezeti terv tervezett közlekedési elemeket jelöl a fejlesztési területen és annak déli határán. A Rákóczi úton tervezett elemként jelölt körforgalom biztosítja az Északi városrész összeköttetését a Pesti úttal és azon keresztül az Mo autópályával, Rákoscsaba-Újteleppel és északi irányba Nagytarcsát és Isaszeget összekötő Rákóczi úttal. A Rákóczi utat helyi gyűjtőútként jelöli a terv, melynek külterületi szakaszát tervezett elemként tünteti fel. A vasúti összekötő út (Pesti utat és a Rákóczi utat összekötő 3103 jelű országos közút) és a Rákóczi úton, valamint a Pesti úton jelölt körforgalmak a településszerkezeti terv készítése óta megépültek. A Rákóczi úti körforgalom nyugati ágából induló útszakasz építése jelenleg még zajlik, az északi ágból induló tervezett út építése pedig még nem kezdődött meg. A fejlesztési területet, a 0365/193 hrsz-ú ingatlant érinti a tőle párhuzamosan futó vasútvonal 100 méteres védőtávolsága.

A fejlesztési terület ÉNy-i részén áthalad az FGSZ nagynyomású földgázszállító vezeték hírközlési k., valamint Barátság I. kőolajvezeték és Barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel, mely vezetékek védőtávolsága 20-20 méter.

A Településszerkezeti Terv Pécel azonosított régészeti lelőhelyeit is feltünteti, melyek közül a Budapest XVII. kerület Rákoscsaba és Pécel határában elhelyezkedő 26222 számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a fejlesztési terület nagy részét.



hatályos szerkezeti terlvap kivágata

A Szerkezeti terv leíró munkarészének területfelhasználási kategóriáira vonatkozó leírás releváns tartalma a rendezés vonatkozásában:

24

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén jellemzően a teljes családiházias beépítési forma felel meg, ezért a település jelentős része falusias lakó terület, kisebb része kisvárosias és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba került. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás teljesen vagy részlegesen kiépült.

A Városban szóróványosan, elsődlegesen a belterületek peremterületein jelen vannak a lakóterület fejlesztésre már kijelölt területek. Továbbá beépítés alatt álló és tömbfeltárássra alkalmas lakóterületek is rendelkezésre állnak, mely területek jelentős lakóterületi tartalékot biztosít. (kb.330 db.)

önkormányzati szándék:

- megfelelő infrastrukturális ellátás
- kellemes, élhető lakókörnyezet
- lakóterületek mértéktelen bővülése nem támogatandó
- A város népességnövekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Lakóterületi kijelölésre irányuló módosítások:

- A felülvizsgálat során nem jelöl ki a város új lakóterületet, azonban néhány a szabályozási tervrel való összhang és a mérsékelt lakóterületi intenzitás érdekében az alábbi módosításokkal él:

- A 2/a-b terület (*Damjanich utca melletti terület 3969/1, 3968 hrsz*): Zkp (közpark) és Vt településközpont vegyes terület –0,4 ha→Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
- A 3/ab terület (*Damjanich utca melletti terület 3978, 3979, 4081/1 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület –0,44 ha→Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
- A 3/ad terület (*Látóhegy utca melletti terület 3910/1-4 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület –0,31 ha→Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
- A 4 terület (*Tompa utca mentén 1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület –0,127 ha→Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 5 terület (*Pécel 3655 hrsz, a Huba utca melletti terület*): Zkp (közpark) terület –0,0699 ha→ Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba marad.
- A 9/c terület: Topolyos terület Vt településközpont vegyes terület (4 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/f terület (*Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső 2084,2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095,2098, 2099 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület–1,59 ha Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A25/a terület (*A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 238/1-2, 240, 234, 235 telekrészek*) területének övezeti pontosítása: Vt településközpont vegyes terület–0,72 ha Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 43. terület: A Temető utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 390 hrsz-ú önk. tulajdonú beépítetlen terület –924 m² telekosztás után egyik telekrész közút besorolású beépítetlen terület marad, másik területrészt Lf övezetbe kerül.
- A 45. terület: A Kossuth Lajos utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 2308, 2309 hrsz-ú önk. tulajdonú terület Lke kertvárosias lakó területfelhasználásból és övezetből Lf övezetbe kerül.
- A 47. terület: Kazinczi utca-(2428 hrsz) területe kialakult állapotnak megfelelően Vt településközpont vegyes terület (0,0331 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/a. terület: Maglódi utca mentén -(383/2, 388/5 hrsz) terület a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,58 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/b. terület: Maglódi utca mentén -(383/5, 383/3, 387/5 hrsz) területe a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,9 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 51. terület: Bajcsy. Zs. u. mentén Intenzív beépíthetőségű Vt településközpont vegyes terület laza beépítésű lakóterületbe sorolása -(2550/23 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,4ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 52. terület: Iskola utca körüli lakóépületekkel beépült terület (330-343 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,2ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 53 terület: Városközpont Asztalos utca körüli tömbök Vt településközpont vegyes területből (3,25 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 54/c terület: Városközpont Ráday tér társasház telektömb (11 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (0,51 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 58. terület: Pesti út déli szakasz a budapesti közigazgatási határtól a Völgy utcáig Vt településközpont vegyes területből (7,99 ha) → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 59. terület: Kör utca mentén megépült társasház területének (1331 hrsz) módosítása Vt településközpont vegyes területből (0,2157 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A termódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

(...)

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3. a. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk, Kb-km)

Közlekedési és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló területek Pécelen az országos és a helyi közút, a vasút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményei.

Beépítésre nem szánt közlekedési területek

A terv felülvizsgálata során eredeti funkciójába visszasorolt közlekedési terület:

- A 18 terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,2539 ha → KÖk (közlekedési terület-vasútterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2670 hrsz.)
(Az Erzsébet sétány a 80 sz. vasútvonal északi oldalán fekvő területek gyűjtőútja. A kelet felől csatlakozó Újtelep utca biztosítja az észak-keleti külterületek közötti megközelítést. Az útszakasz vasúti területen halad, a kezelés szempontjából szükséges közötti övezetbe sorolása. Az Újtelep utca déli oldalán a vasúti terület visszakerül Lf falusias lakóterületből közlekedési területbe.)

(...)

1.1.3. d. Mezőgazdasági területek (M)

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 65%-át teszik ki a szántó művelésű területek. A mezőgazdasági területeken

belül jelentős a gyep (rét, legelő) és nádas területek aránya (34%). A térségben kialakulóban vannak az agroturizmus különböző formái, ezért a mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agroturizmus és a tanyás gazdálkodási formák létesítéséhez szükséges feltételek biztosítása.

A tervi felülvizsgálattal nő az mezőgazdasági területek nagysága:

- A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

Mezőgazdasági övezetbe történő visszalépések:

- 3/aa terület: Pécel 0365/193 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szabályozási tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Má mezőgazdasági területbe sorolása a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően. A módosítás hibajavításként kezelendő.
- 6. terület: Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglódai utca melletti terület településszerkezeti (Zkp) és szabályozási tervi szintű módosítása Kbt beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbt területből Má mezőgazdasági terület céljára. A módosítás oka a magántulajdonú területet az Önkormányzat nem kívánja közcélra kisajátítani.
- A 61 terület: A Maros utca menti kijelölt beépítetlen Falusias lakóterület és művelés alatt álló terület vizsgálata Má mezőgazdasági terület javára. (067/25, 067/39 hrsz. 0,97 ha)

(...)

A gazdasági beruházás megvalósíthatósága érdekében a hatályos Településszerkezeti Terv módosítása szükséges, mind a leíró, mind a térképi munkarész tekintetében.

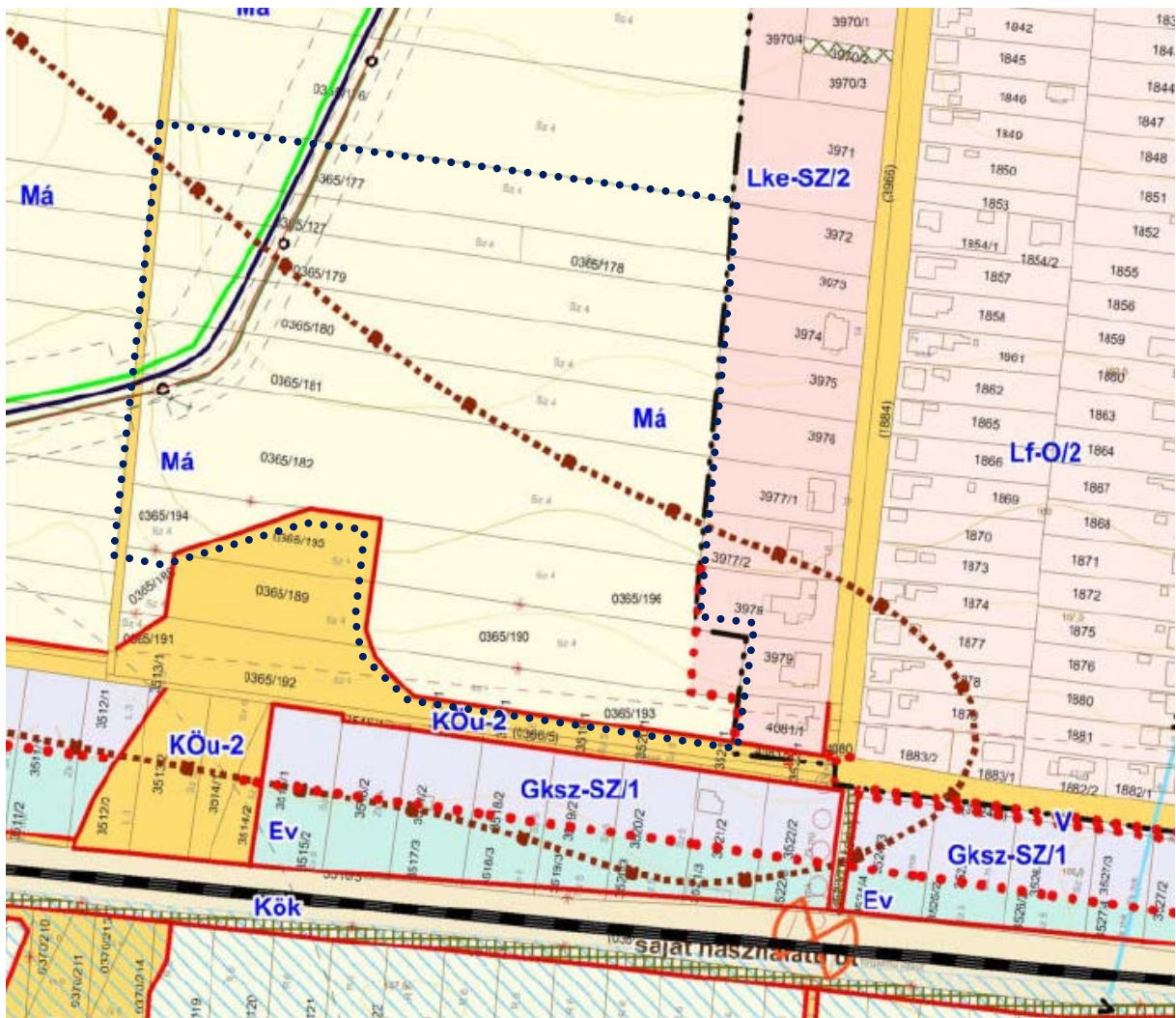
1.4.2. PÉCEL VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A Helyi Építési Szabályzat a kiemelt fejlesztéssel érintett területet Má jelű általános mezőgazdasági övezetben és Lke-SZ/2 építési jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben határozza meg. A fejlesztési terület építési övezeti kijelölése csupán a 0365/190 hrsz-ú ingatlan kb. 650 m²-es területét érint. A fejlesztési terület déli határát végig szabályozási vonal érinti, azonban a KÖu-2 jelű országos mellékút közlekedési terület övezetbe sorolt terület telekalakítása már megtörtént, a területre tervezett körforgalom és a Rákóczi út kiépítésre került. A vasút és a Rákóczi út területe között Ev jelű erdőterület övezete és Gksz-SZ/1 jelű gazdasági terület építési övezete került kijelölésre. A fejlesztési területtől nyugatra meglévő közlekedési célú út területe húzódik (0365/135 hrsz.) és északra további Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete található. A Rákóczi úttal párhuzamosan fut a KÖk jelű kötött pályás közlekedési terület övezetbe sorolt 80 (1) számú vasútvonal területe, melynek 100 méteres védőtávolsága érinti a 0365/193 hrsz-ú ingatlant.

A tervezési terület 0365/182, 0365/194, 0365/196, 0365/190 és a 0365/193 hrsz-ú telkek tekintetében kötelező megszüntető jelek kerültek feltüntetésre, mely a terület telekösszevonását irányozza elő.

A fejlesztési terület ÉNy-i részén áthalad egy nagynyomású földgáz szállítóvezeték, valamint olajvezeték. A vezetékek védőtávolsága 20-20 méter.

A Szabályozási tervekben a nyilvántartott régészeti lelőhelyek is feltüntetésre kerültek, melyek közül a 26222 azonosító számú régészeti lelőhely érinti a fejlesztési terület déli, délnyugati részét.



27

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	szabályozási vonal		Régészeti lelőhely területének határa
	szabályozási szélesség		Nagynyomáú földgáz szállítóvezeték
	Építési övezet, övezet jele		Olajvezeték
	Építési övezet, övezet határa		Vádósáv, védőterület
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	közpályás tömegközlekedés		Meglévő bellerület-határ
			megeévő és tervezett közlekedési célú út terület

hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-B₄ szelvény)

A HÉSZ releváns tartalma a terület építési övezeti és övezeti besorolásának tekintetében:
(...)

34. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

38. §

- (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.
- (3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetők el.
- (4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.
- (6) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - sport
- rendeltetés is létesíthető az építési övezetek 2. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem helyezhető el
- a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
 - telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,
 - telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 4. mellékletben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.
- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.
- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m² alapterülettel kell nagyobbak lennie.
- (10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 350 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
 - gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,
 - nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.

(18) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leajtó és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.

(19) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
- b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(20) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telkekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben szereplő, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

35. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

39. §

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

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

(...)

49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

59. §

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott *építési előírásokat*.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén, figyelembevéve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(9) Az M_á jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,
- b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű.

- (10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, valamint lakó rendeltetés létesíthető;
 - lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;
 - lakóépület építése esetén a rét, gyeplő, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű;
 - lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű, az övezeten belül jelölt „Má-1 általános építmény elhelyezési sávon” kívül eső területszabványon kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el;
 - az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire a Tkr-ben meghatározott látványtervet is készíteni kell.
- (11) Az Má-2 jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és -feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók), valamint turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el, továbbá a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület;
 - az övezetben a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás, legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
 - a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű és legkisebb telekszélessége 20 m;
 - az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.
- (12) Az Má-3 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,
 - a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el;
 - az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;
 - az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m²/m²;
 - a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű.

30

(...)

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabodon álló	30	30	50	6,0	*0,6

(...)

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	---	

(...)

A gazdasági beruházás megvalósíthatósága érdekében a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

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

1.5.1. 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, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorol. A fejlesztéssel érintett terület külterületen, az „Átalakuló-nőtt településrész” és a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területekben határoz meg.

Az „Átalakuló-nőtt településrész” területen belül a 0365/190 hrsz-ú ingatlan egy kis részét érintő terület a „Vasúton túli nőtt településrész”-be tartozik. Ezen településrész karakterét a szabályos utcavezetésű, jellemzően kis és közepes teleknagyságú, laza családi házas beépítés jellemzi.

A „Beépítésre nem szánt terület – újtelep és üdülő területe- erdő és mezőgazdasági területek” területen belül a fejlesztéssel érintett terület szinte teljes területe az „Erdő és mezőgazdasági területek”-be tartozik. A rendezéssel érintett terület mezőgazdasági hasznosítású terület.

1.5.2. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

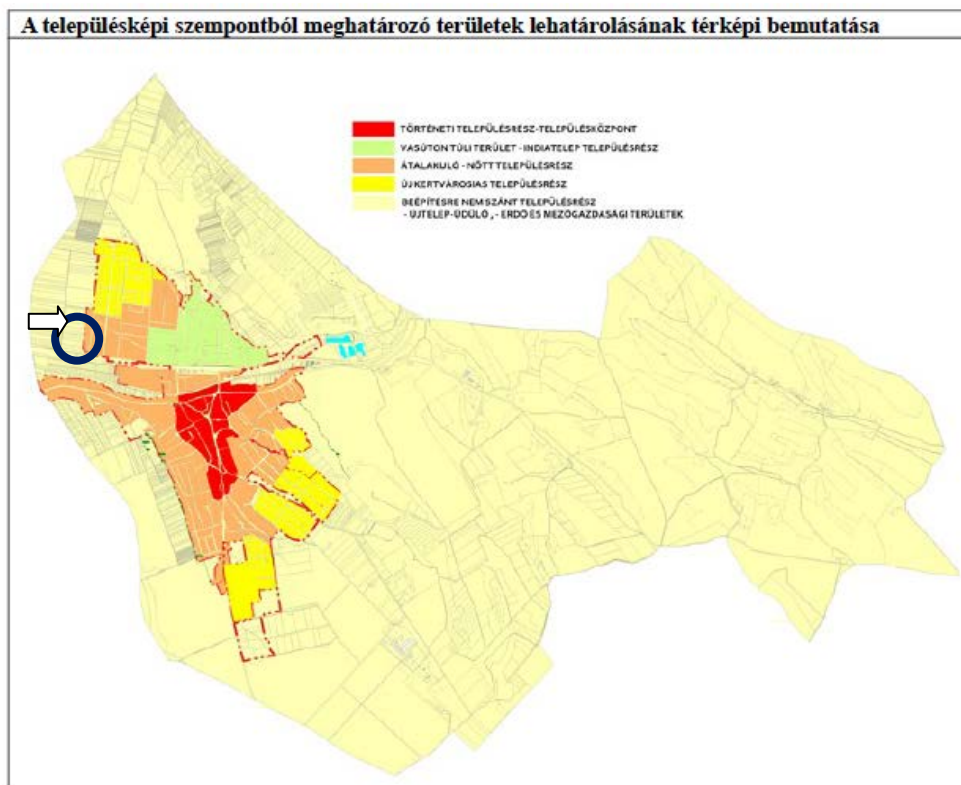
31

A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településképi 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 terület legnagyobb része „Beépítésre nem szánt településrész” kategóriába, míg a 0365/190 hrsz-ú ingatlan kb. 650 m²-es ingatlanrésze az „Átalakuló-nőtt településrész” kategóriában került meghatározásra az alábbiak szerint:

A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása

Településrész elnevezése	Településrész
Átalakuló-nőtt településrész	Bartoshegy: A terület egyik része a mai Pesti út melletti területek, a város nyugati része, a Budapest felőli településrész a Völgy utcáig terjedően. A terület déli része a Maglódi úttól nyugatra eső terület a Szent Imre körútig. Kopaszhegy-Apácadomb: A településrész a város központjától délkeletre helyezkedik el, a Maglódi úttól keletre, az Isaszegi úttól és az Eszperantó köz – Táncsics u. – Bem utcától pedig délkeletre fekvő terület. Vasúton túli nőtt városrész: Rákóczi – Jókai – Vörösmarty – Petőfi Sándor – Török Ignác utca által határolt terület. A városrész a 2. pont térképi lehatárolása alapján történő kiterjedésben.
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:

32

(...)

12. Átalakuló-nőtt településrész területi építészeti követelményei

25. § (1)⁴³

- (2) Utcafronti tömör kerítés kialakítása esetén a tömör fa és vakolt felületű falazott kerítés építhető.
- (3) Hullámlemez, műanyag, eternit-, tömör fémlemezkerítés és ríktő, a környezettel nem harmonizáló színűre vagy mintásra, képnek minősíthetőre festett kerítés nem létesíthető.

13. Átalakuló nőtt településrész egyedi építészeti követelményei

26. § (1)⁴⁴ Lakó- és intézményi területeken a fő rendeltetési egység épületén bitumenes vagy műanyag lemez, fém hullámlemez és hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható.

- (3) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) az épület gerincétől a közterület felőli oldalon csak takarással helyezhető el.

27. § (1)⁴⁵ A kisvárosias karakterű területeken az épületek tetőidomának hajlásszöge 30°-45° közötti kell, hogy legyen, kivéve a zártorú beépítési módban beépített területeket, ahol a csatlakozó épületek tetőhajlásához kell igazodni.

(2) A kisvárosias karakterű területeken az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.

(3) A kisvárosias karakterű területeken az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindey alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

28. § (1)⁴⁶ A kertvárosias karakterű területeken az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni. Fémlemez burkolat csak kiegészítő homlokzatburkolatként alkalmazható.

(2) A kertvárosias karakterű területeken az épületek tetőidomának hajlásszöge 30°- 45° közötti kell, hogy legyen.

(3) A kertvárosias karakterű területeken az építési övezetek épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindegy alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

29. § (1) Gazdasági területek és épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(2) Gazdasági területek legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

(...)

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, rikító 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 rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

(10)⁵⁰

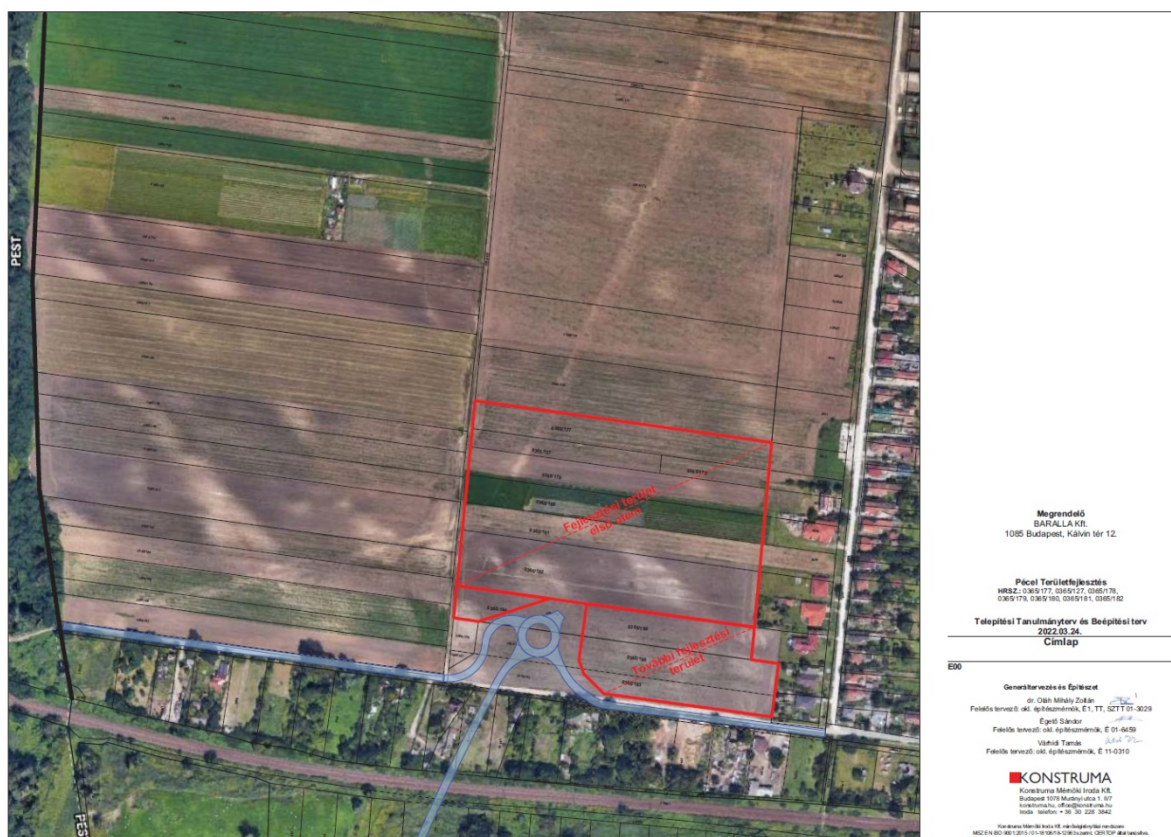
(11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

(...)

Jelen tervezési feladat tárgya a településrendezési eszközök módosítása a beruházás megvalósíthatósága érdekében, melynek elfogadását követően, külön eljárásban javasolt a településképi védelméről szóló rendelet módosítása.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS MEGALAPOZÁSÁRA FELHASZNÁLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

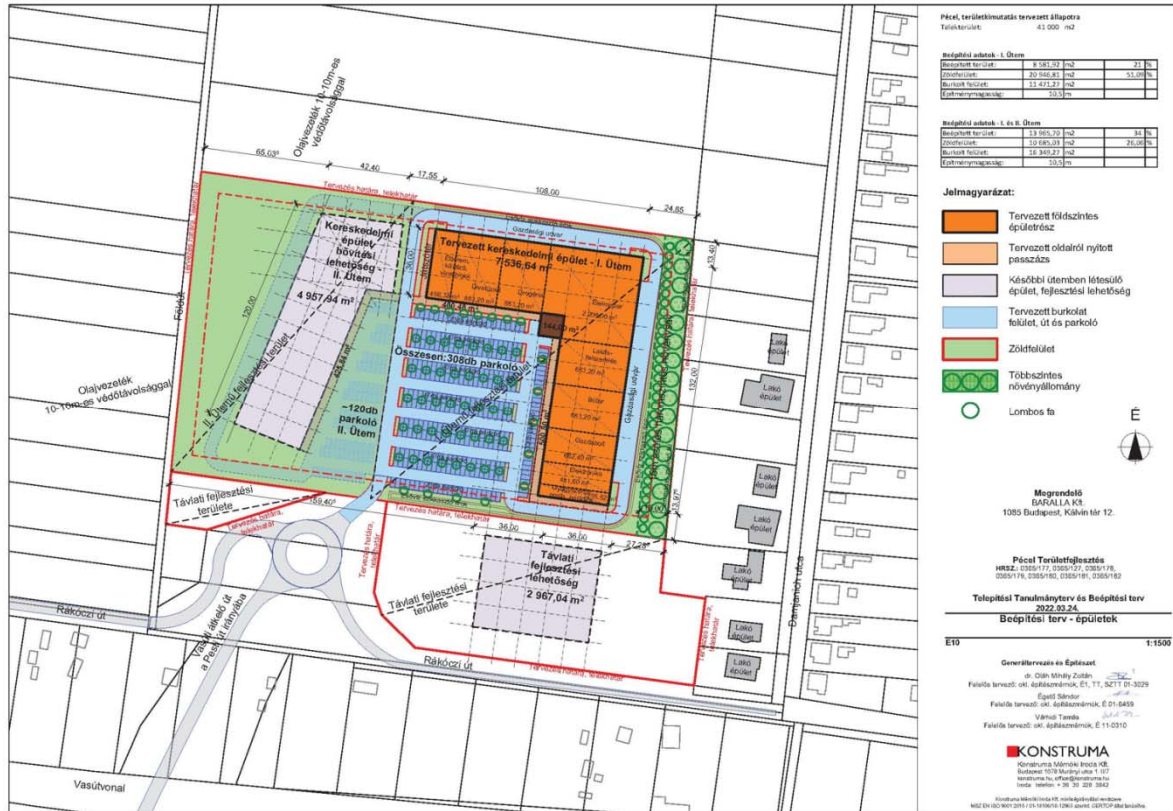
Pécel külterület 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú ingatlanok gazdasági fejlesztésével kapcsolatban kérelem került benyújtásra a Képviselő-testület felé, melynek megvalósítását az Önkormányzat támogatja. A támogatói döntést a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. által 2022. márciusában készített Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv alapozta meg.



Címlap - fejlesztési terület (Konstruma Mérnöki Iroda Kft. - Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv)

2.1. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A több ütemben megvalósításra kerülő gazdasági beruházás zöldmezős beruházásként, mezőgazdasági hasznosítású területen kerül kialakításra. A terület belterületbe vonása és annak telekalakítása szükséges, mely során három új művelés alól kivont ingatlan jön létre. A közelmúltban kiépült négyágú körforgalom egyik ágára való rácsatlakozással a terület közvetlenül elérhetővé válik. A körforgalomba déli irányból becsatlakozó út a vasút felett, külön szintű csomóponttal biztosít összeköttetést a település északi és déli része között. A körforgalom keleti és nyugati ága Pécel lakóterületei, illetve Budapest XVII. kerülete irányába biztosít összeköttetést.



Beépítési terv – épületek (Konstruma Mérnöki Iroda Kft. - Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv)

Az újonnan létrejövő gazdasági területen a beruházó első körben egy közel 7000 m²-es kereskedelmi-szolgáltató épület elhelyezését kívánja megvalósítani, majd a későbbiekben a terület bővítése tervezett és újabb kereskedelmi-szolgáltató épület elhelyezése.



Látvány (Konstruma Mérnöki Iroda Kft. - Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv)

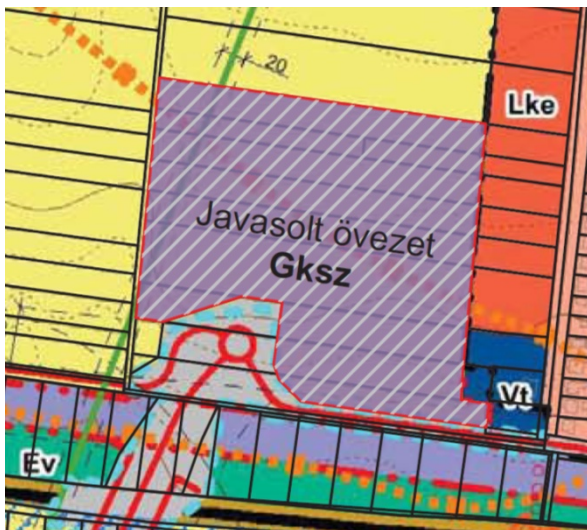
Az 1. ütem során egy „L” alakú földszintes kereskedelmi épület kerül felépítésre, melynek sarokpontján egy reklámhordozó építmény (totem) kerül kialakításra. A következő ütemben egy újabb önálló „U” alakú épület kerülhet felépítésre, mely épület két szárnya a kiszolgálást biztosító parkoló területet fogja közre. Az első homlokzat előtt nyitott passzázs létesül, míg a hátsó

homlokzat az árufeltöltés számára kerül kialakításra. Az épületek homlokzata fémborítású lesz visszafogott törtfehér és szürke színekkel.

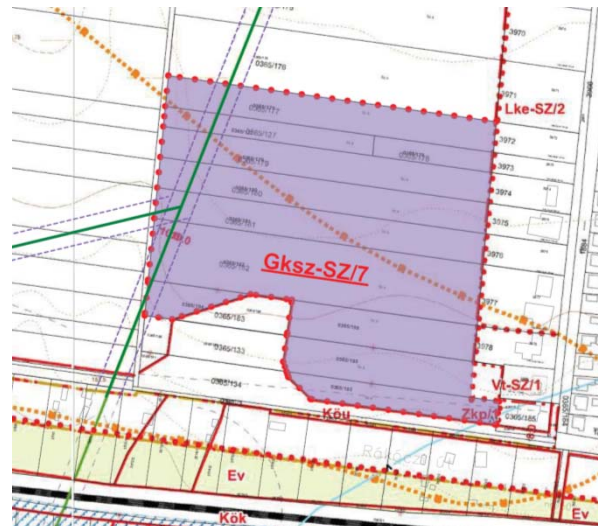
Az elsősorban Pécel lakosságát kiszolgáló kereskedelmi épületben élelmiszerüzlet, drogéria, divatáru, elektronika, gazdabolt, barkács, posta, bankfiók, valamint étterem terasszal és játszótér funkciók kapnának helyet. A lakóterület és a gazdasági terület közötti esetleges zavaró hatás mérséklésére 10 méter széles többszintes növényzóna kerül telepítésre. A későbbi ütemben a déli fejlesztési területen újabb kereskedelmi épület valósulhat meg, az első ütemmel azonos kialakítással/megjelenéssel és további vásárlói parkoló kialakításával.

A nemrég kialakításra került körforgalmi csomópont képes kiszolgálni a fejlesztési terület leendő közlekedési igényeit. A terület közműellátással nem rendelkezik, azonban lehetőség van a tervezett beruházást megfelelően ellátó közműhálózat fejlesztésére, a fejlesztési terület közelében elérhetőek az elektromos, gáz, víz és szennyvíz szolgáltatói vezetékek.

A több ütemben megvalósuló beruházás megvalósíthatósága kapcsán a településrendezési eszközök módosítása a teljes fejlesztési területet érinti. A beruházás megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás és övezet módosítása szükséges Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és építési övezet kijelöléséhez. A telepítési tanulmánytervben a fejlesztési területen egy új Gksz-Sz/7 jelű építési övezetet javasol kijelölni az érintett terület és a létesítendő épület nagysága okán.



TTT által javasolt településszerkezeti terv



TTT által javasolt szabályozási terv

Konstruma Mérnöki Iroda Kft. - Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv

2.2. TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT

A beruházás több ütemben kerül megvalósításra. Az 1. ütemben a 0365/127 és a 0365/177-182 hrsz-ú ingatlanok összevonásával létrejövő közel 41.000 m² terület kerül felhasználásra.

A következő ütem fejlesztése az első ütem során létrejövő telek szabadon maradt területeinek beépítését jelenti, valamint a 0365/190, 0365/193-194 és a 0365/196 hrsz-ú ingatlanok 13.000 m²-es összterületét érinti.



telekösszevonás

(Konstruma Mérnöki Iroda Kft. - Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv)

37

2.3. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

2.3.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

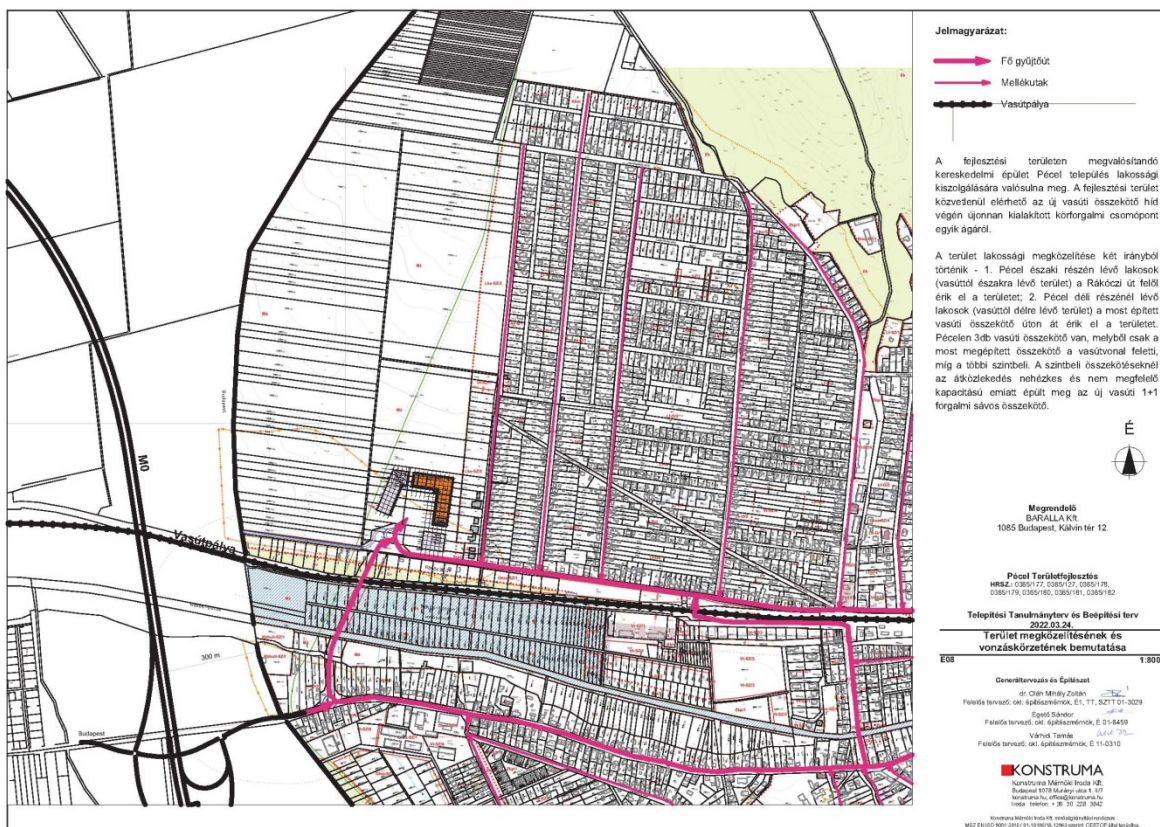
A fejlesztési terület a Rákóczi úton kialakított négyágú körforgalomra való rácsatlakozással biztosítható. A lakossági kiszolgálásra létesülő kereskedelmi-szolgáltató egység/ek megközelítése két irányból történhet, az északi városrészből érkezők a Rákóczi úton keresztül, míg a déli városrészből érkezők - a szintén újonnan kialakításra került - vasúti összekötő úton keresztül tudják elérni a fejlesztési területet.

A terület belső úthálózatát és parkolási igényeit az újonnan létrejövő telkeken belül szükséges kialakítani. A tervezett épület és annak későbbi bővítésével létrejövő „U” alak belső területén kerül kialakításra a vásárlói parkoló terület, mely előírányozottan 428 db személygépjármű számára tudja majd biztosítani a parkolást. A parkolók párhuzamosan és hat parkolóhelyként egy lombos fával kerülnek kialakításra.

A terület fejlesztése kapcsán Forgalmi vizsgálat is készült a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. által, melynek célja a tervezett beruházás által generált forgalom számítása és annak hatásai a kapcsolódó közúti infrastruktúrára. A beruházás elsősorban Pécel lakossági igényeinek kiszolgálására épülne meg, azonban várható Rákócscaba felől is további vásárlók megjelenése. A forgalmi vizsgálat az 1. ütemben megvalósuló, közel 7000 m²-es alapterületű kereskedelmi-szolgáltató épület kapcsán készült el, mely egységhez 320 db parkolóhely kerül kialakításra. A vizsgálat során figyelembe vételre kerül a Rákóczi út folytatásának kiépítése Rákócscaba-Újtelep irányába is, ugyanis az elkészülő az újonnan létrejövő közúti kapcsolatok minden esetben forgalomgeneráló hatással bírnak.

A vizsgálat három időtávot vett figyelembe:

- 2021 - jelen állapot (forgalomszámlálással megállapítva),
- 2023 – tervezett beruházás megvalósulásának éve,
- 2033 – távlati év, melyre a kapacitásvizsgálat elkészült.



38

Terület megközelítésének és vonzásokörzetének bemutatása (Telepítési Tanulmányterv és Beépítési terv)

A kapacitásvizsgálatok során a forgalomszámlálás során mért adatok kerülnek felhasználásra, melyet az alábbi táblázat tartalmaz:

Közfutó száma (irány)	Összes forgalom		Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú jármű
	[J/nap]	[E/nap]			egyves	csuklós	közepes nehéz	nehéz	pótkocsis	nyerges	speciális			
3103 ¹	12956	13566	10301	1804	93	152	87	172	19	124	0	142	58	4
3103 ² (A)	14505	14934	12506	1460	73	162	87	79	15	30	0	56	35	3
3103 ³ (B)	17502	17969	15205	1686	60	162	109	113	15	36	0	70	38	8
Vasúti átkelő út ⁴ (C)	5511	5603	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6

Rákóczi út ⁶	5120	5162	4654	384	13	0	12	26	0	4	0	19	3	6
-------------------------	------	------	------	-----	----	---	----	----	---	---	---	----	---	---

2. táblázat Átlagos Napi Forgalmi adatok, keresztmetszetben (jdb/nap)

(Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)

A tervezett beruházás megvalósulásának évében a forgalom meghatározásának alapját a 320 férőhelyes parkolóterület adja. A személygépjárművek mellett az áruszállításhoz kapcsolódó forgalom is figyelembe vételre került. A személygépjármű forgalom elsődleges három irányból várható (Pécel északi és déli városrész, Rákoscaba-Újtelep), míg a teherforgalom valószínűsíthetően az Mo autót felé fog irányulni a vasúti átjáró úton keresztül. Az alábbi táblázat az előbbieket szerinti becsült forgalmi adatokat mutatja be:

Járműkategória	forgalom-nagyság	Pécel (Rákóczi út)	Pécel (Vasúti átkelő út)	Rákoscaba irány
	jdb/nap	jdb/nap	jdb/nap	jdb/nap
Személygépkocsi	3200	1344	1344	512
Megoszlás (%)	100%	42%	42%	16%
Kistehergépkocsi	150	-	150	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-
Közepesen nehéz tlg.	20	-	20	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-
Nehéz tlg.	10	-	10	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-

3. táblázat Tervezett kereskedelmi létesítmény által generált becsült forgalmak és irányonkénti áramlatok megoszlása

(Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)

A kapacitászámítási előírások alapján a távlati évekre számolt keresztmetszeti forgalomnagyságokat figyelembe véve a fejlesztés által generált forgalmakat az alábbi táblázat mutatja:

Út	Év	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz, egyes	Autóbusz, csuklós	Közepesen nehéz tlg.	Nehéz tlg.	Pótkocsi tlg.	Nyerges tlg.	Speciális tlg.	Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes jármű
		(jdb/nap)												
3103. j. út (A)	2021	12506	1460	73	162	87	79	15	30	0	56	35	3	14505
	2023	15952	1490	74	164	90	81	15	31	0	57	35	3	17992
	2033	16954	1603	82	181	105	96	18	37	0	60	35	3	19713
3103. j. út (B)	2021	15205	1686	60	162	109	113	15	36	0	70	38	8	17502
	2023	15518	1821	61	164	133	127	25	38	0	71	38	8	18004
	2033	16690	1951	68	181	153	148	28	44	0	74	38	8	19383

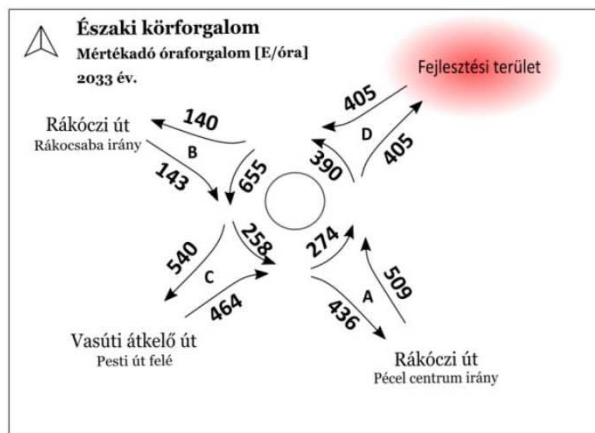
Vasúti átkelő út (C)	2021	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6	5511
	2023	8188	567	13	0	60	82	10	6	0	19	3	6	8954
	2033	8604	602	14	0	68	95	10	7	0	20	3	6	9428
Rákóczi út (A)	2021	4654	384	13	0	12	26	0	4	0	19	3	6	5120
	2023	6594	392	13	0	13	27	0	4	0	19	3	6	8413
	2033	6991	421	14	0	15	32	0	4	0	20	3	6	8850
	2021	245	74	0	0	27	44	0	2	0	0	0	0	392
Rákóczi út (B)	2023	1762	75	0	0	28	45	0	3	0	0	0	0	2425
	2033	1857	81	0	0	33	53	0	3	0	0	0	0	2539
Vasúti átkelő út (C)	2021	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6	5511
	2023	8188	567	13	0	60	82	10	6	0	19	3	6	8954
	2033	8604	602	14	0	68	95	10	7	0	20	3	6	9428
Kereskedelmi épület (D)	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	3200	100	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0	6540
	2033	3200	100	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0	6540

4. táblázat Távlati becsült forgalomnagyságok keresztmetszetben egyes időtávokra vonatkozóan

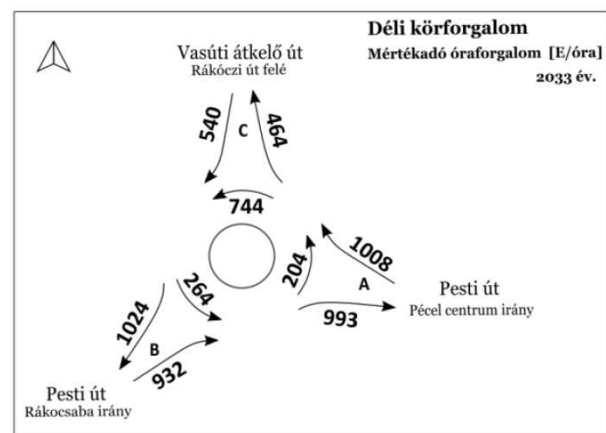
(Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)

A vizsgálat során a tervezett körforgalom kapacitások vizsgálata is elengedhetetlen. A körforgalomba belépő forgalomnagyság alapján a körforgalom terhelési mértékének figyelembe vételével a körforgalmak ágankénti kapacitászámítása szükséges.

40



3. ábra Északi körforgalom távlati mértékadó óraforgalma



4. ábra Déli körforgalom távlati mértékadó óraforgalma

Belépő ág jele	F _{KOR} körpálya forgalma [E/h]	C ₀ Torkolati alapkapa [E/h]	L _i Elválasztó sziget fejlesztésé [E/h]	F _{KI} kilépő forgalom [E/h]	Gyalogos forgalom G	C Torkolati kapacitás [E/h]	F _{BE} belépő forgalom [E/h]	Kapacitástartalék		X Kapacitás kihasználtság	E 95%-os sorhossz	L	tv Átl. Várakozási idő [s]	szolgáltatási szint
								CR, BE [E/h]	%					
A	274	1224	5,6	436	0,98	1178	509	669	131,4	0,43	2,1	13	5	A
B	655	903	3,8	140	0,98	873	143	730	511,8	0,16	1,0	6	4	A
C	258	1240	5,3	540	0,98	1182	464	718	154,9	0,39	1,9	11	3,8	A
D	390	1116	5,9	405	0,98	1079	405	674	166,5	0,38	1,5	9	5,1	A

6. táblázat Északi körforgalom ágankénti kapacitászámítása

Belépő ág jele	F _{KÖR} körpálya forgalma [E/h]	C _a Torkolati alapkacac [E/h]	L _i Elválasztó sziget fejlesztéssé [E/h]	F _K kilépő forgalom [E/h]	Gyalogos forgalom G	C Torkolati kapacitás [E/h]	F _{BE} belépő forgalom [E/h]	Kapacitástartalék		X Kapacitás kihasználtság	E 95%-os sorhossz	L	tv Átl. Várakozási idő [s]	szolgáltatási szint
								CR, BE [E/h]	%					
A	204	1296	4,7	993	0,98	1183	1008	175	17,4	0,85	11,0	66	19	B
B	264	1235	4,6	1024	0,98	1121	932	189	20,2	0,83	10,2	61	17	B
C	744	841	8,6	467	0,98	842	543	299	55,1	0,64	5,1	31	11	B

7. táblázat Déli körforgalom ágankénti kapacitásszámítása

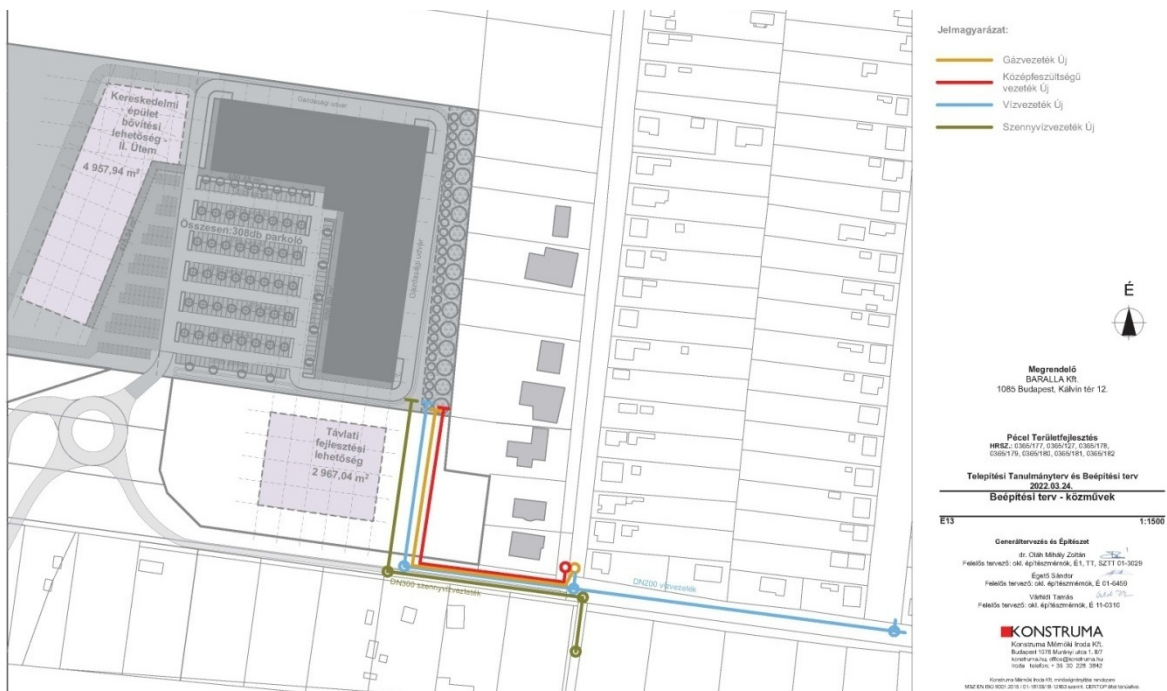
(Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)

A kapacitásszámítás alapján a Rákóczi úti körforgalmon a közlekedés várhatóan szinte teljesen akadálymentesen fog történni, kiváló forgalomminőség jellemzi majd és nem várható sorképződés. A Pesti úti körforgalmon a közlekedés várhatóan csak kismértékben lesz hátráltató jellegű, jó forgalomminőség jellemzi és alig kialakuló sorképződés várható.

A vizsgálat alapján elmondható, hogy minkét körforgalom kapacitása megfelelőnek bizonyul a távlati időben várható forgalmak esetében. Az 1. ütemben megvalósuló fejlesztés által generált forgalom nagyság a meglévő és várható egyéb forgalmakkal együtt megfelelő szolgáltatási szinten lesznek képesek lebonyolítani a gépjármű forgalmat. A terv a beruházás megvalósulása után javasolja az ellenőrző forgalomszámítás elvégzését is.

2.3.2. KÖZMŰJAVASLAT

A fejlesztési terület közművesítetlen, azonban a szükséges közműhálózati elemek elérhetőek a közelben, melyekről a tervezett beruházás ellátása biztosítható.



Beépítési terv – közművek (Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)

Az ivóvíz ellátás és a szennyvíz keletkező kalkulált mennyisége a tervezett összberuházás tekintetében 16 m³/nap, melyet a jelenlegi közműkapacitás nem bír el, így hálózatfejlesztés szükséges az alábbiak szerint:

- fűrt kút létesítése a projekt telkén kívül a vízellátás biztosítására (a település más területeit is ki fogja szolgálni),
- a fejlesztési terület vízellátásához DN200-as átmérőjű vezeték kiépítése a Szondi utcától, mely a jelenlegi azbeszt vezetékét váltaná ki ezen a szakaszon,
- a Damjanich utcai aknáig DN300-as átmérőjű szennyvízvezeték kiépítése,
- a Damjanich utcai szennyvízakra újraépítése,
- a szennyvíztisztító telepen 1 db hideg tartalék szivattyú kiépítése, valamint 1 db mechanikai előkezelő monolit vasbeton akna bekötése a meglévő hálózatba,
- a projekt külső oltóvizeinek biztosítása érdekében egy tűzvíz tározó létesítése.

A becsült 500 m³ mennyiségű csapadékvíz elvezetése szikkasztással fog történni a telken belüli záportározó és vízlevezető árok segítségével. A parkolók felületéről lefolyó csapadékvíz a záportározóba kerül elvezetésre egy olajfogón keresztül.

A projekt kalkulált elektromos teljesítmény igénye összesen 1,6 MW, melyet a meglévő elektromos hálózat fejlesztésével lehet biztosítani az alábbiak szerint:

- Damjanich utcai 11297 üzemviteli oszlopon lévő oszlopkapcsoló átépítése,
- 0365/135 hrsz-ú úton lévő 7772194 oszlopon új oszlopkapcsoló elhelyezése és középvezetű földkábel elvezetése a fejlesztési területig,
- telekhatáron fogadó és mérőberendezések elhelyezése, transzformátorállomás kialakítása.

A teljes projekt 96 m³/h gázigényű, mely gázellátás biztosítása további hálózatfejlesztést tehet szükségessé.

42

2.3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT



Beépítési terv – zöldfelület (Pécel területfejlesztés Forgalmi vizsgálat – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)

A tervezett beruházás kapcsán az 1. ütemben megvalósuló beépítés a fejlesztési terület minimálisan kialakítandó zöldfelületének mértéket nem veszélyezteti. A terv a lakóterület irányába egy háromszintű, 15 méteres növényzóna kialakítását irányozza elő, mely a két funkció között zavaró hatás mérséklő. A parkoló területek fásítása (6 parkolónként 1 db lombos fa) a terület árnyékolását, ezáltal a klímaváltozás okozta felmelegedés mérséklését segíti elő.

2.3.4. FEJLESZTÉS KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSA

A fejlesztés környezetre gyakorolt hatásainak mérséklésével a negatív környezeti hatások elenyésző mértékűek. A gazdasági funkció által generált zavaró hatás a szomszédos lakóterületekre a megfelelő beépítés kialakításával, valamint a telekhatáron való növényesítéssel nagy mértékben csökkenthető. A tanulmányterv javaslatot tesz a két területfelhasználás határán egy 15 méteres növényzóna létesítésére, mely a fejlesztési területen belül kerülne kialakításra többszintes növényállománnyal és zajgátló fal felépítésével. A kisebb forgalmú és kevésbé zajosabb árurakodás funkció került az épület lakóterületek felőli oldalára, így ezek figyelembe vételével az új gazdasági funkcióból adódó zajok zavaró hatása a lakóterületekre elenyésző mértékű.

Az épület gépészeti zajkibocsátása nem zavaró hatású, az épület használatából adódó zajforrások a megengedett határértékek alatt maradnak. Az esetleges zajosabb gépészeti berendezések külön hangcsillapítással kerülnek kialakításra.

A beruházás által generált gépjárműforgalmat az újonnan kiépített négyágú körforgalom és úthálózat elbírja, csomóponti torlódás kialakulása a bevezetett utak elvezető képessége miatt nem áll fenn.

A csapadékvíz elvezetése telken belül megoldott, a parkoló felületeken keletkező olajjal szennyezett csapadékvíz tisztás után kerül a záportározóba.

A zöldmezős beruházásként, annak megvalósításakor az értékes humuszos talajréteg meg kell menteni, melyre humuszgazdálkodási tervet szükséges készíteni.

2.3.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEMI JAVASLAT

A fejlesztési területen védett épület, építmény nem található, az érintett ingatlanokat műemléki környezet nem érinti, azonban a terület déli része régészeti lelőhelyet érint, ezért a beruházás kivitelezése előtt előzetes régészeti feltárás elvégzése szükséges.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. A FEJLESZTÉSI IGÉNY ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT

Pécel Város Önkormányzatának támogatásával a település északi városkapujában, a nemrég létesült közlekedési csomópontra csatlakoztatva egy új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági beruházás létesítése tervezett, mely nemcsak Pécel Északi Városrészét, de a Déli Városrészt, továbbá Budapest XVII. kerület Rákoscsaba-Újtelep településrészt is ki fogja tudni szolgálni.

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. Ebbe a várospolitikai elképzelésbe illeszkedik bele jelen gazdasági fejlesztés is, miszerint a központtól távolabb eső településrészek fejlesztése szükségszerű, többek között a szolgáltatási és kereskedelmi egységek hiánypótlása a külsőbb városrészek számára. Az Önkormányzat ezen fejlesztési szándékok érdekében nem jelölt ki előre fejlesztési területeket a településrendezési eszközeiben, ugyanis a beérkező igényekre reagálva, azok pontos megismerését követően kívánja településrendezési eszközeit módosítani a fejlesztés megvalósításához szükséges területmértéknek megfelelően.

A Képviselő-testület megismerte a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. által 2022. márciusában készített Telepítési Tanulmányterv és Beépítési Tervet, ami alapján meghozta támogatói döntését a 128/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával. A határozatban döntött a településrendezési eszközök módosításáról a megismert telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában és a fejlesztés megvalósulása érdekében a gazdasági beruházás helyszínét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok (0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú telkek) összterületén összesen három kereskedelmi, szolgáltató építmény felépítése tervezett vásárlói parkolókkal, valamint a létrejövő szolgáltatásokat igénybe vevők és a szolgáltatást biztosítók, valamint az áruszállítók részére elválasztott belső úthálózat kiépítésével. A beruházás megvalósítására több ütemben kerül sor. Az első ütem tervezett megvalósulásának éve 2023, melyben az első 7000 m²-es kereskedelmi-szolgáltató építmény kerül felépítésre és annak közvetlen környezetének rendezése (belső úthálózat, személygépjármű parkolók, zöldfelület, növényvédősáv) történik.

A tervezett fejlesztés okán a TSZT módosításával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A rendezéssel érintett ingatlanok területfelhasználásnak módosítása szükséges a gazdasági rendeltetés létesítéséhez, valamint a HÉSZ módosításával biztosíthatóvá válik az építési telek kialakíthatósága.

Mivel új beépítésre szánt gazdasági terület kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték (BIA érték) számítása mellett az alábbi feltételeknek is teljesülniük kell a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. és 38.§-a szerint:

- a terület csatlakozik a meglévő települési területhez;
- a terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését;
- nincs a településen a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet vagy barnamezős terület;

- a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban (vagy a település arra alkalmas más területén) lévő zöldterületet vagy védelmi erdőterületet kell kijelölni,
- a tervezett gazdasági területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdekeket,
- a tervezett funkció-ellátáshoz szükséges műszaki-infrastruktúra kapacitás biztosításra kerül,
- a tervezett 5000 m² nettó eladóterű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

A kötelező zöldterület és/vagy védelmi erdőterület, valamint a BIA érték pótlása kapcsán a 0162/20 hrsz-ú ingatlanon új védelmi erdőterület kerül kijelölésre, ez a terület a 2. módosítási számmal jelölt terület. Ezen területen kívül további terület védelmi erdőterület kerül majd kijelölésre a település közigazgatási területén belül, mely a véleményezési szakaszban kerül kidolgozásra.

A fentiek figyelembevételével a tervezet koncepcionális elemek a következők:

- telekalakítás a beruházás megvalósulásának ütemeit figyelembe véve,
- többszintes növényvédő sáv kijelölése a lakóterülettel párhuzamosan,
- zajvédő fal telepítése a lakóterületek védelmére,
- a beruházás helyszíne újonnan bevezetésre kerülő építési övezetben kerül meghatározásra, biztosítva a terület fejlesztési lehetőségét,
- új buszmegálló létesítése a fejlesztési területen belül, mely a meglévő nyomvonalba beilleszthető.

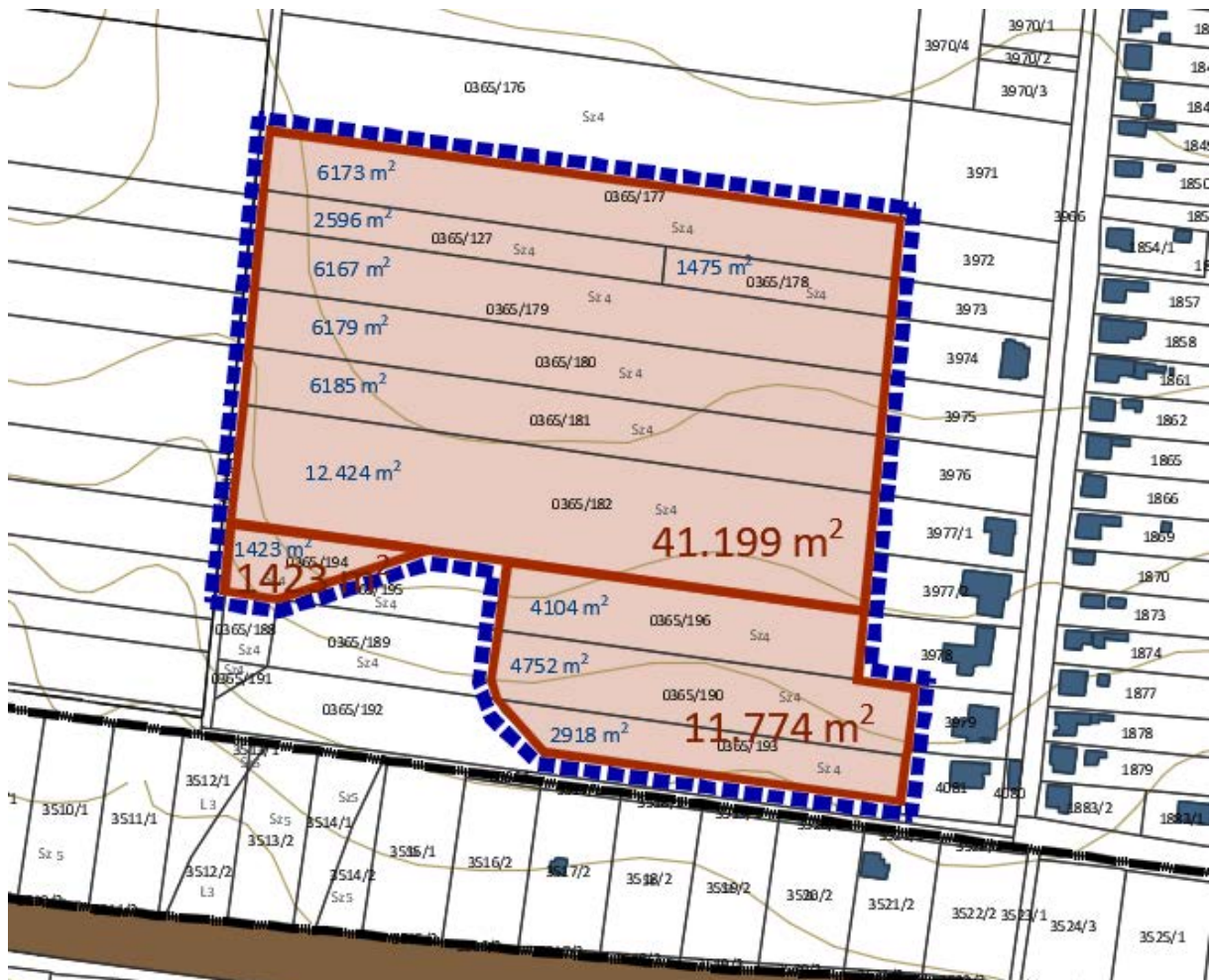
45

3.2. TELEKALKITÁSI JAVASLAT

A beruházás megvalósítása több ütemben valósul meg és a rendezéssel érintett terület telekalakítása ennek megfelelően kerül kialakításra. Az 1. ütemben a 0365/127, 0365/177-182 hrsz-ú ingatlanok kerülnek összevonásra. A létrejövő új 4 hektáros ingatlanon egy 7000 m² alapterületű kereskedelmi, szolgáltató építmény kerül elhelyezésre a terület lakóterületekhez közelebb eső keleti oldalán. A későbbi ütem során tervezett a terület nyugati részének beépítése. Távlati fejlesztési terület lesz a fennmaradó két újonnan létrejövő ingatlan, melyek közül a kiépített körforgalom és a lakóterület közötti 1 hektáros terület további beépítése tervezett a későbbiekben.

<i>meglévő telek hrsz.</i>	<i>telekterület m² (ha)</i>	<i>tervezett telek által érintett hrsz.</i>	<i>telekterület m² (ha)</i>
0365/127	2596,4317 (0,26)	új telek: 0365/127, 0365/177-182	41.199,1297 (4,12)
0365/177	6172,9404 (0,62)		
0365/178	1475,3924 (0,15)		
0365/179	6167,1673 (0,62)		

0365/180	6178,9750 (0,62)		
0365/181	6184,6731 (0,62)		
0365/182	12.423,5498 (1,24)		
0365/190	4752,4270 (0,48)	új telek: 0365/190, 0365/193, 0365/196	11.722,0414 (1,17)
0365/193	2918,2541 (0,29)		
0365/196	4101,3603 (0,41)		
0365/194	1422,9790 (0,14)	0365/194	1422,9790 (0,14)



telekalakítási javaslat

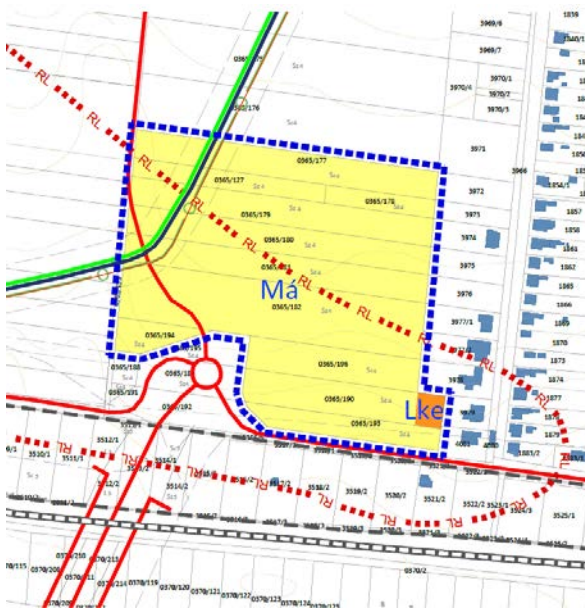
3.3. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

A gazdasági beruházás megvalósíthatóságához a tervezett rendeltetésre figyelemmel – a hatályos településrendezési eszközökben már alkalmazott Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kijelölése szükséges a kiemelt fejlesztéssel érintett területen. Új beépítésre szánt terület kijelölése során a felsőbb jogszabályok által előírt követelmények betartásra érdekében (biológiai aktivitásérték fenntartása, a terület növekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület vagy védelmi erdőterület kijelölése) Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre.

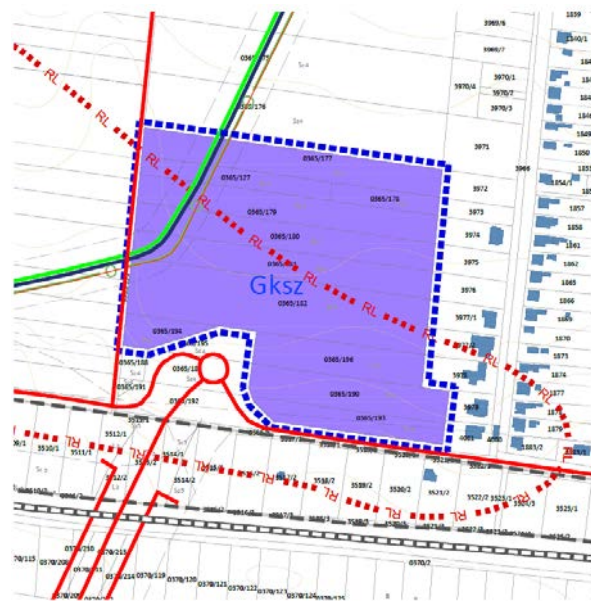
A 0365/127, 0365/177-182, 0365/193-194 és 0365/196 hrsz-ú magántulajdonú általános mezőgazdasági terület területfelhasználású telkeken és a 0365/190 hrsz-ú magántulajdonú általános mezőgazdasági terület és kertvárosias lakóterület területfelhasználású telken az Önkormányzat által támogatott javaslat szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A körforgalom negyedik ágából induló és a területen áthaladó tervezett országos mellékút nyomvonala módosul a beruházás megvalósíthatósága érdekében. A tervezett országos mellékút új nyomvonala közvetlenül a Rákóczi útra csatlakozik rá, a meglévő mezőgazdasági földút helyén.

1. MÓDOSÍTÁS



hatályos területfelhasználás a rendezéssel érintett területen



tervezett területfelhasználás a rendezéssel érintett területen

A 0162/20 hrsz-ú magántulajdonú általános mezőgazdasági terület területfelhasználású telek védelmi erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra. További védelmi erdőterület kijelölésére kerül sor a település közigazgatási területén belül, melynek kidolgozása a véleményezési szakaszban történik. Ezen területi átsorolásokkal biztosíthatóvá válik a település biológiai aktivitás értékének fenntartása (részletes kifejtés a következő 3.4.-es fejezetben) és az újonnan kijelölt 54.394 m² (5,4 ha) terület 5%-nak megfelelő, minimum 2720 m² (0,27 ha) terület nagyságú védelmi erdőterület kijelölésének követelménye.

2. MÓDOSÍTÁS



további terület a BIA érték szinten tartása
érdekében
véleményezési szakaszban kerül kidolgozásra



további terület a BIA érték szinten tartása
érdekében
véleményezési szakaszban kerül kidolgozásra

hatályos területfelhasználás a rendezéssel érintett területen

tervezett területfelhasználás a rendezéssel érintett területen

48

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett:

<i>hrsz.</i>	<i>hatályos terület- felhasználás</i>	<i>hatályos terület- felhasználás területe</i>	<i>tervezett terület- felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon</i>	<i>tervezett terület- felhasználás területe az újonnan létre jövő ingatlanokon</i>
0365/127	Má általános mezőgazdasági terület	0,26	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	4,12
0365/177	Má általános mezőgazdasági terület	0,62		
0365/178	Má általános mezőgazdasági terület	0,15		
0365/179	Má általános mezőgazdasági terület	0,62		
0365/180	Má általános mezőgazdasági terület	0,62		
0365/181	Má általános mezőgazdasági terület	0,62		

0365/182	Má általános mezőgazdasági terület	1,24		
0365/190	Má általános mezőgazdasági terület	0,42	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,17
	Lke kertvárosias lakóterület	0,06		
0365/193	Má általános mezőgazdasági terület	0,29		
0365/196	Má általános mezőgazdasági terület	0,41		
0365/194	Má általános mezőgazdasági terület	0,14	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,14
0162/20	Má általános mezőgazdasági terület	1,74	Ev védelmi erdőterület	1,74
további terület	Má általános mezőgazdasági terület	min. 1,63	Ev védelmi erdőterület	min. 1,63

A fenti területfelhasználás vátozás tekintetében a Településszerkezeti terv leíró munkarészének kiegészítése is szükséges az újonnan kijelölésre kerülő gazdasági terület kapcsán, helyszínének meghatározásával.

3.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

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

„... újonnan 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 területek biológiai aktivitásértékének (a továbbiakban: BIA érték) számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) szól. A TTr. alapján szükséges az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó BIA érték egyenleget biztosítani.

A BIA érték egyenleg fenntartása érdekében újonnan erdőterület kerül kijelölésre. A BIA érték számítása területfelhasználás alapú.

A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE				
<i>hrs.</i>	<i>hatályos területfelhasználás, övezet, építési övezet</i>	<i>biológiai aktivitásérték mutató</i>	<i>telek területe (ha)</i>	<i>hatályos BIA érték egyenlege</i>
0365/127	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	4,12	15,244
0365/177				
0365/178				
0365/179				
0365/180				
0365/181				
0365/182				
0365/190	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	0,06	0,162
0365/193	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	1,11	4,107
0365/196				
0365/194	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	0,14	0,518
0162/20	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	1,74	6,438
további terület	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	1,63	6,031

A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE				
<i>hrs.</i>	<i>tervezett területfelhasználás, övezet, építési övezet</i>	<i>biológiai aktivitásérték mutató</i>	<i>telek területe (ha)</i>	<i>hatályos BIA érték egyenlege</i>
0365/127	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	4,12	1,648
0365/177				
0365/178				
0365/179				
0365/180				
0365/181				
0365/182				
0365/190	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	1,17	0,468
0365/193				
0365/196				
0365/194	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,14	0,056
0162/20	Ev védelmi erdőterület	9	1,74	15,66
további terület	Ev védelmi erdőterület	9	1,63	14,67

A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENLEGÉNEK SZÁMÍTÁSA	
<i>hatályos biológiai aktivitás érték</i>	32,500
<i>tervezett biológiai aktivitás érték</i>	32,502
<i>biológiai aktivitás érték változás</i>	+ 0,002

A biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest növekszik. A +0,002 növekmény a későbbi új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítások során felhasználható.

3.5. TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET VÁLTOZÁS ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET BEVEZETÉSÉVEL

Új építési övezet bevezetése

A kijelölésre kerülő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználással összhangban egy új kereskedelmi, szolgáltató építési övezet (Gksz-SZ/7) kerül bevezetésre. A HÉSZ „42. A gazdasági terület (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai” című alfejezet 46.§-a tartalmazza a gazdasági területekre vonatkozó előírásokat, melyek a következők:

42. A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

46. §

(1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény;
- b) igazgatási, iroda épület;
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő;
- d) sportépület és -építmény;
- e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át;
- f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épület, a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(3) Az építési övezet telkei legfeljebb 2 m magas kerítéssel keríthetők le.

(4) Az előkert zöldterületként alakítandó ki. Az előkert területén kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.

(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények legmagasabb pontja - különösen siló, víztorony, kémény - magassága nem lehet több 30 m-nél. Az egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.

(6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(7) SZT-n a „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (9) bekezdésben előírtakat.

(8) A Gksz építési övezetekben a következők kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg:

- a) állattartó épület, állatkifutó;
- b) trágyatároló, komposztáló;
- c) ömlesztettanyag-tároló.

(9) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken kívül szálláshely rendeltetésű, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.

(10) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

(11) A Gksz-SZ/1 építési övezetbe tartozó, az Isaszegi út – Rákos-patak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

- a) az építési övezetben kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási, iroda, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el;
- b) az építési övezetben a (4) bekezdésben előírtakat nem kell alkalmazni;
- c) az építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni;
- d) beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3 m szélességben Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) szerint kell megvalósítani;
- e) a területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani és a burkolt felszínről a csapadékvizek olajfógo műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.

A fejlesztési terület Gksz-SZ/7 építési övezetén belül meglévő „beültetési kötelezettség” és újonnan bevezetésre kerülő „távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület” szabályozási elemek kerülnek kijelölésre, melyek közül a „beültetési kötelezettség”-re az alábbi előírások vonatkoznak a fent már ismertetett 46.§ (7) bekezdésén kívül:

14. Beültetési kötelezettség

18. §

(1) Az SZT-n jelölt helyeken és a 3. mellékletében felsorolt ingatlanok esetében, telken belül fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - tömör, többszintes növényállománnyal, zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani.

(3) Az építési telken, a tervezett főépület megépítésével egyidejűleg fás szárú növényzetet kell telepíteni, amelynek fajtáit a Képviselő-testület településkép védelméről szóló rendelete tartalmazza.

52

Az újonnan bevezetésre kerülő „távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület” kapcsán a HÉSZ 30.§-ának kiegészítése szükséges az alábbi előírással:

- „Távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület”-en épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető. A szabályozóval érintett telken közlekedési célú telek alakítható, minden övezetben és építési övezetben. A telekalakítás során a közlekedési célú és az egyéb övezetben és építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre, mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.

Az új építési övezet (Gksz-SZ/7) kapcsán a HÉSZ 46.§-ának kiegészítése szükséges a következőkben felsorolt szempontok szerint:

- a szabályozási terven jelölt 15 méter széles beültetési kötelezettség jelkulcsi elem által érintett területen belül háromszintes növényállomány alakítandó ki a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével;
- az építési övezetben, annak a lakóterülettel határos részén zajvédő fal létesítése szükséges a terület rendeltetéséből fakadó zajterhelés mérséklésére a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet által meghatározott határértékek betartása érdekében;
- az építési hely meghatározása során az előkert: 10,0 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m;
- az építési övezeten belül az épületnek nem minősülő építmények (pl. reklámtorony) legnagyobb magassága maximális 15,0 méter lehet;

- az ingatlanonként elhelyezendő kereskedelmi, szolgáltató egységekhez tartozó kötelező parkolószámot és biciklitárolót telken belül kell elhelyezni;

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. számú mellékletében meghatározott építési határértékeket be kell tartani az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet építési paramétereinek meghatározása során, melyek a következők:

- megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 2,0;
- megengedett legnagyobb beépítettség: 60%;
- megengedett legnagyobb beépítési magasság: nincs szabályozva;
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: 20%

Az OTÉK előírásait figyelembe véve a HÉSZ 2. melléklet „1.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek” elnevezésű táblázatának kiegészítése az alábbiak szerint javasolt:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
	kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
	területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gksz-SZ/7	10.000	-	szabadon-álló	50	50	20	12,0	1,5

Meglévő övezet kijelölése

A kijelölésre kerülő védelmi erdőterület területfelhasználással összhangban egy meglévő védelmi erdőterület övezet (Ev) kerül meghatározásra. A HÉSZ „47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai” és a „48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai” című alfejezetek 55.§-a és 57.§-a tartalmazza a védelmi erdőterületekre vonatkozó előírásokat, melyek a következők:

47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

55. §

- (1) Az erdőövezetek telkei a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdőövezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők a 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (3) A kialakítható erdészeti létesítmények:
 - a) erdészeti magánút,
 - b) erdei vasút,
 - c) az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét vagy az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy,
 - d) legfeljebb 2 m magas lábazat nélküli kerítés.
- (4) Erdőterület igénybevételével járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.
- (5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.
- (6) Az erdőterület és annak arra fenntartott területének övezeteiben amennyiben beépítés lehetséges, akkor a beépítési lehetőség kihasználásának százalékában a legkisebb zöldfelületi mértéken belül a beépítés százalékában, a beépítés feltételeként előzetesen fásítani kell, az erdőtelepítés szabályai és az erdészeti hatóság előírásai szerint.

(7) A legkisebb beépíthető telek mérete 10000 m².

(8) Lakó rendeltetés csak az erdőgazdálkodással összefüggő gazdasági tevékenységhez kapcsolódhat, és a tényleges erdő művelési ágban lévő, legalább 50000 m²-t meghaladó telken helyezhető el.

57. §

(1) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik;
- b) a kilátó, magasles, az övezet faállománnyal nem borított részén;
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak;
- d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények.

(2) Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható.

A meglévő védelmi erdőterület (Ev) övezetre vonatkozó előírások kiegészítése, módosítása nem szükséges jelen módosítás kapcsán.

A HÉSZ 2. melléklet „2.2. Beépítésre nem szánt területek II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)” elnevezésű táblázatának kiegészítése és módosítása szintén nem szükséges.

övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
	legkisebb kialakítható telek terület (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
		terepszint felett	terepszint alatt		
Ev	---	--	--	--	--

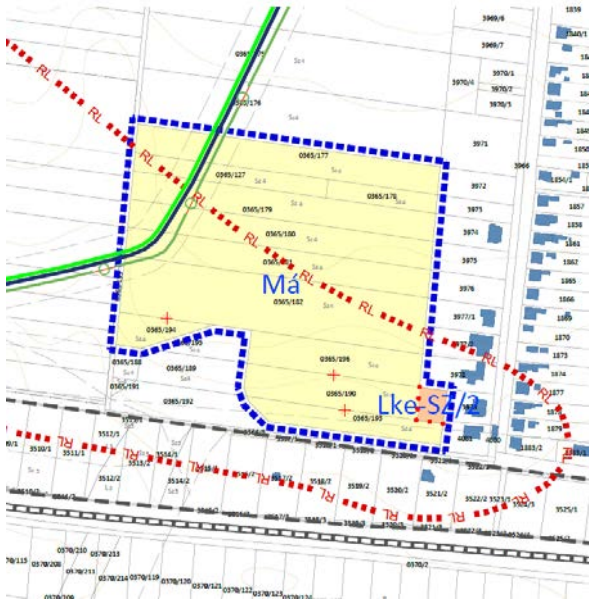
54

Szabályozási terv módosítási javaslata

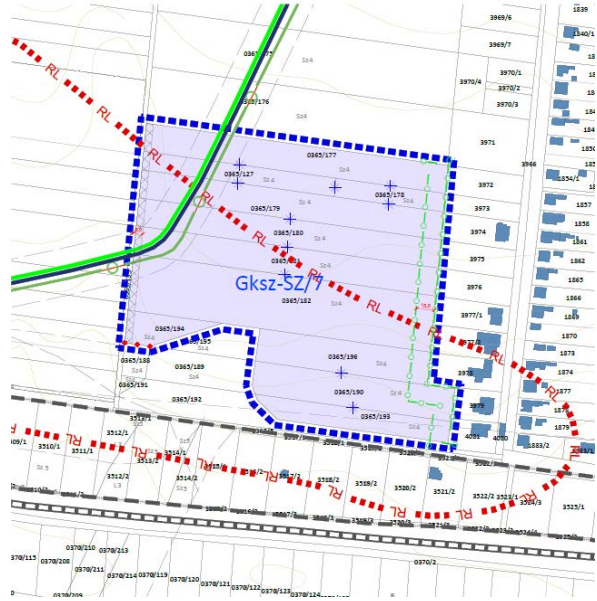
A HÉSZ 1. mellékletének, azaz a szabályozási tervnek a módosítása szükséges. A módosítás az SZT-A4-B4 és a SZT-E5-F5 tervlapokat érinti az alábbiak szerint:

- új Gksz-SZ/7 jelű építési övezet és Ev jelű övezet kijelölése;
- új övezethatár feltüntetése az újonnan kijelölt építési övezet és övezet nem közterülettel határos oldalán;
- 15 m széles beültetési kötelezettség feltüntetése a Gksz-SZ/7 jelű építési övezet lakóövezettel határos oldalán
- kötelező megszüntető jelek törlése a fejlesztéssel érintett területről, és javasolt megszüntető jelek feltüntetése a telepítési tanulmányterv szerinti tervezett telekalakítás figyelembevételével;
- a szerkezeti tervvel összhangban, a településszerkezeti jelentőségű 16 m széles helyi gyűjtőút helybiztosítása érdekében „távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület” elnevezésű, újonnan bevezetésre kerülő jelkulcsi elem feltüntetése;
- az előző pontban ismertetett új jelkulcsi elem kapcsán a szabályozási terv jelmagyarázata is kiegészítésre kerül.

1. MÓDOSÍTÁS



hatályos szabályozás a rendezéssel érintett területen



tervezett szabályozás a rendezéssel érintett területen

2. MÓDOSÍTÁS



további terület a BIA érték szinten tartása érdekében
véleményezési szakaszban kerül kidolgozásra

hatályos szabályozás a rendezéssel érintett területen



további terület a BIA érték szinten tartása érdekében
véleményezési szakaszban kerül kidolgozásra

tervezett szabályozás a rendezéssel érintett területen

3.6. SZAKÁGI JAVASLATOK A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA

3.6.1. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉS

A rendezés során beépítésre nem szánt mezőgazdasági területen, beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és Gksz-SZ/7 jelű építési övezet kerül meghatározásra. A több mint 5 hektáros területen a termőföld megszüntetésével a település zöldfelületi rendszerében lévő aktív zöldfelületek nagysága csökken. Ennek kompenzációja érdekében a következőkben ismertetett további területfelhasználás váltások és szabályozási előírások kerülnek meghatározásra

A település biológiai aktivitás értékének szinten tartása érdekében jelen módosítás során védelmi erdőterület és Ev jelű övezet kerül kijelölésre mezőgazdasági területfelhasználás területén, mely részben hozzásegíti a terület országos ökológiai hálózat magterület és Natura 2000 terület természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását is. A település területének két másik helyszínét érinti ez a változás, melynek igazolását lásd a „3.4. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye” című fejezetben. Az új védelmi erdőterületek kijelölése mellett fontos, hogy a beépítésre szánt terület fejlesztése során a kötelező zöldfelületek a HÉSZ-ben és az építési engedélyben előírt módon kialakításra kerüljenek.

A HÉSZ módosítás javasolt előírása (beültetési kötelezettség 15 m széles sávban) az előzőekben megfogalmazott elv érvényesülését támogatja. A „beültetési kötelezettség” szabályozóval jelölt 15 méter széles területen a zöldfelületi sávot olyan sűrű fás-cserjés vegetációval szükséges kialakítani, hogy az megfelelő elhatárolást biztosítson a lakóterületektől, érvényesítve a környezetvédelmi és településképvédelmi szempontokat is.

A beruházás megvalósítása során a jelenlegi kondicionáló hatású szántóterületek helyett beépített terület, valamint közlekedési, gépjármű tárolási célra szolgáló burkolt felületek kerülnek kialakításra a Gksz-SZ/7 jelű építési övezetben. Az újonnan bevezetésre kerülő építési övezetben, annak előírása szerint az ebbe az építési övezetbe tartozó ingatlanok területén kötelezően minimum 20% zöldfelületet kell kialakítani, melynek egy részén intenzív fásítás szükséges (15 méter széles többszintes növényvédősáv). A beépítés hatására létrejövő kedvezőtlen klimatikus hatások mérséklésére a lapostetős épületek egy részét zöldtetőként, tetőkertként javasolt kialakítani. Célszerű kis extenzív zöldtetők létesítése, amelyek jelentősen csökkentik a hősziget-hatást és kedvezőek a csapadékvizek helyben hasznosítása, visszatartása szempontjából is. Javasolt természetes záportároló kialakítása, mely a hirtelen lezúduló csapadékvíz mennyiség befogadására képes.

A parkolófelületek árnyékolását legalább közepes lombkoronát növelő, lombos fák telepítésével kell megoldani, a faegyedek egészséges növekedését biztosító felszín alatti és feletti élettér biztosítása mellett, biztosítva a faegyedek víz- és tápanyag utánpótlását.

A tervezett magánútszakaszokat és a nyomvonal menti közműlétesítményeket úgy javasolt kialakítani, hogy maradjon elegendő hely út menti zöldsáv kialakítására, lehetőleg két oldali fasor telepítésével. Az új zöldfelületeknél a tájban honos fa- és cserjefajták, vagy azok kertészetben nevelt faiskolai változatainak alkalmazását kell előnyben részesíteni. Ehhez segítséget nyújt a településképvédelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. melléklete, mely az őshonos fa és cserjefajok jegyzékét tartalmazza.

3.6.2. A FEJLESZTÉS KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSA

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Pécel Város Önkormányzata a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan kéri ki a KV rendelet 3. számú melléklet szerinti illetékes államigazgatási szervek véleményét.

Földtani közeg és talaj védelme

A beruházás megvalósíthatóságához a beépítésre nem szánt Má jelű általános mezőgazdasági övezet Gksz-SZ/7 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerül, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%-ban kerül meghatározásra. Az építési telek kialakításának feltétele a termőföld más célú hasznosítása érdekében a termelés alóli kivonás, a termőföld megváltás. A fejlesztéssel érintett szántó művelési ágú területek minőségi osztálya 4, jobb minőségű szántóterületek (földhivatali tájékoztatás szerint).

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet termőföld más célú hasznosítása. Jelen terv során más célú hasznosítást indokolja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, alapvetően a rendeltetés tekintetében a lokáció, továbbá a közlekedési adottságok tekintetében.

A termőföld igénybevétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról talajtani szakvélemény alapján kell gondoskodni. Az építésre igénybe vett területen kívül a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken a talaj semmilyen módon nem károsodhat. A beruházás kivitelezési munkái a környező termőterületek hasznosíthatóságát nem zavarhatják és sem közvetlen (összetaposás), sem közvetett (szennyezőanyag kibocsátás) módon nem lehetnek korlátozó hatással.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Pécel területe az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt, 1. számú, Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik, ahol a nitrogén-dioxid (NO₂) és a „kisméretű szálló por” (PM₁₀) tekintetében fordul elő rendszeresebben a határértékek rövidtávú túllépése.

A településen belül az üzemi területeken keletkezhet lokális légszennyezés, azonban jelen beruházás keretén belül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kerül megvalósításra. További légszennyező forrásként a közlekedéssel kell számolni, melyből következő légszennyezés leginkább a forgalmas utak (Rákóczi út, vasút feletti átkötő út, 3103. jelű összekötőút, Mo) mentén jelent terhelést, azoktól távolodva a szennyezés koncentrációja fokozatosan csökken.

Az új gazdasági terület a belterület mellett, meglévő lakóterület mellett került kijelölésre, helyi közútról jól megközelíthető területen. A két területfelhasználás határán, a lakóépületek védelme érdekében, 15 méter széles többszintes növényzav és zajvédőfal kerül telepítésre, mely a terület rendeltetéséből fakadó zaj- és légszennyezés mértékét mérsékli.

Zaj- és rezgésvédelem

Pécel zajviszonyait a közlekedési eredetű zajterhelés határozza meg. A fontosabb fő- és mellékutak mellett, a 80a számú Budapest-Hatvan vasútvonal jelentős zajforrás a településen. A 2017-es

stratégiai zajtérképen jól kirajzolódnak a közúti közlekedési területek által okozott zajterheléssel érintett területek. Fontos megemlíteni, hogy a térkép még nem tartalmazza annak elkészülte óta a nemrégiben megépített vasút feletti átkötő útra és annak körforgalmáig elkészült Rákóczi út szakaszára vonatkozó zajterhelést.



Közúti zajterhelés, egész nap (Lden) (Stratégiai zajtérkép 2017)

58

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. és 4. mellékletében szereplő határértékeket szükséges betartani, az újonnan létesülő kereskedelmi, szolgáltató területen tervezett új pont jellegű zajforrásokot (pl. szellőző-, klímaberendezés) és a terület által generált gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a rendelet határértékei biztosíthatóak legyenek a védendő objektumoknál. Ennek való megfelelés érdekében a gazdasági terület és a lakóterület határán 15 méter széles többszintű növényvédősáv és zajvédő fal kerül kialakításra.

Hulladékgazdálkodás

Pécel településen a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei adottak, az újonnan beépülő területet ebbe a meglévő rendszerbe szükséges becsatlakoztatni. A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

Összefoglaló

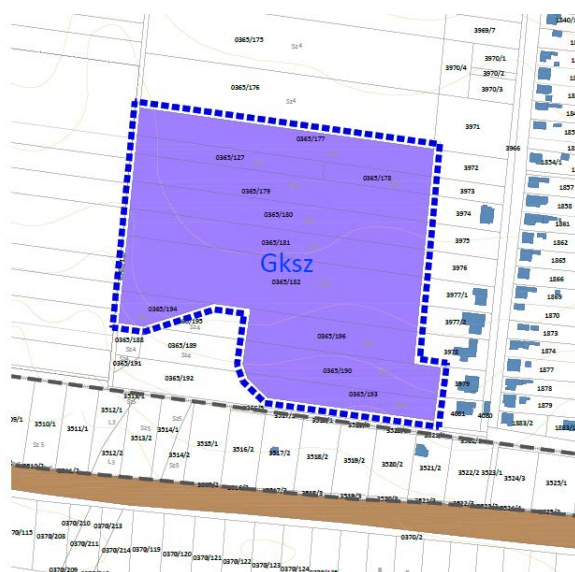
A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett a tárgyilagos módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített- és táji-természeti környezetben várhatóan nem okoz a szomszédos, illetve más terület hasznosítási lehetőségét zavaró környezeti hatást.

3.6.3. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szingbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el. A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

A Beruházó a kb. 4,1 ha területű fejlesztési területen mintegy 7000 m² nettó alapterületű kereskedelmi létesítményt szeretne építeni. A teljes területre vonatkozó fejlesztési igény két ütemben valósulna meg, a „Tervezett beépítés” ábrán láthatóak szerint.

A fejlesztés megvalósulásához a teljes terület Gksz besorolásba való átminősítése szükséges, jelen szabályozási terv módosításnak ez a fő célja. Közlekedés szakági szempontból a terület átminősítéséhez vizsgálni kell a tervezett övezet megközelíthetőségét, a parkolóállások elhelyezhetőségét telken belül és a beruházás által keltett, előrebecsülhető forgalmakat.



Tervezett területfelhasználás

59

Megközelíthetőség

A terület megközelítése Pécel felől két irányból lehetséges. Pécel északi részén élők a Rákóczi út felől, míg a település déli részén élők a nemrégiben megépült Átkelő úton keresztül (amely a vasútvonalat felüljáróval keresztezi) közelíthetik meg a területet. Továbbá számítani lehet Rákoscscaba felől érkező célforgalomra is, amely a Rákóczi út nyomvonalán lenne biztosítva, azonban először ennek az útszakasznak is ki kell épülnie a forgalom befogadására alkalmas burkolattal és paraméterekkel.

Tervezett fejlesztés ismertetése

A tervezett kereskedelmi létesítmények megépítése várhatóan két ütemben fog megtörténni. Az I. ütemben egy kb 7500 m² alapterületű kereskedelmi épület valósul meg, a hozzá tartozó 308 férőhelyes parkolóval.

A Rákóczi úti körforgalomhoz kapcsolódó kiszolgáló úton keresztül érhető majd el a személygépjárművek számára kialakított parkoló, illetve a gazdasági forgalom is ebből az irányból érkezik majd be és az épület mögötti gazdasági udvarokon keresztül a létesítményt megkerülve tér majd vissza a körforgalom irányába. Tehát a gazdasági udvarok a személyforgalomtól elzárva az épület mögött kerülnek kialakításra, azonban a körforgalom jelentette közúti kapcsolat és a gazdasági udvarok között a személygépjármű forgalommal vegyesen, közös útszakaszon fognak közlekedni.



Tervezett beépítés

A II. ütemben egy további, közel 5000 m² alapterületű kereskedelmi épület bővítés tervezett a parkolók nyugati oldalán lévő út másik oldalára, amelyhez további kb. 120 gépjárművet befogadó parkoló épülne ki és a gazdasági feltárás az I. ütemhez hasonlóan az épület mögött lenne kialakítva. A két ütem során összesen tehát mintegy 428 parkolóállás tervezett.

A gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok tervezett kiépítése egyelőre tisztázatlan. **A részletes tervek készítése során mindenképp javasoljuk a meglévő gyalogjárda(k)hoz kapcsolódó, legalább 2 méter széles gyalogjárda és a meglévő kerékpárúthoz kapcsolódó önálló kerékpárút létesítését, valamint a tervezett épületnél kellő számú kerékpártároló elhelyezését.**

60

Forgalomkeltés

A Konstruma Mérnöki Iroda Kft. elkészítette a fejlesztési területhez tartozó Forgalmi vizsgálatot (2021. május). Ebben a dokumentációban számszerűsítette a meglévő forgalom nagyságát a környező útszakaszokon, csomópontokban és a fejlesztés által várható forgalomnövekményt 10 évre előre vetítve.

A forgalomszámlálásokat az alábbi keresztmetszetekben végezték reggeli és délutáni 2x2 óra időszakban 7:00-9:00 és 15:00-17:00 között, tehát a csúcsidőszakban



Forgalomszámlálás helyszínei (Konstruma Iroda Kft., 2021. május)

A forgalomszámlálás eredménye (ÁNF - átlagos napi forgalom) az alábbi táblázatban látható:

Közút száma (irány)	Összes forgalom		Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú jármű
	[j/nap]	[E/nap]			egyés	csuklós	közepes nehéz	nehéz	pótkocsi	nyerges	speciális			
	[j/nap]													
3103 ¹	12956	13566	10301	1804	93	152	87	172	19	124	0	142	58	4
3103 ² (A)	14505	14934	12506	1460	73	162	87	79	15	30	0	56	35	3
3103 ³ (B)	17502	17969	15205	1686	60	162	109	113	15	36	0	70	38	8
Vasúti átkelő út ⁴ (C)	5511	5603	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6
Rákóczi út ⁵	5120	5162	4654	384	13	0	12	26	0	4	0	19	3	6

ÁNF adatok keresztmetszetekben (Konstruma Iroda Kft., 2021. május)

A kiinduló adatként feltételezték a 320 férőhelyes parkoló feltöltődésének idejét és a vásárlások átlagos időtartamát, így 400 személygépjármű/óra várható legnagyobb forgalmat feltételezték.

Továbbá figyelembe vették az áruszállításhoz kapcsolódó gazdasági forgalmat az alábbiak szerint:

- Kistehergépjárművek: 150 J/nap
- Közepesen nehéz tehergépjárművek: 20 J/nap
- Nehéz tehergépjárművek: 10 J/nap
- Pótkocsi tehergépjárművek 10J/nap

A személygépjárművek megközelítési irányát 3 részre bontották, így megosztva a várható működésnek megfelelően a különböző útszakaszokat terhelő járműszámot. A gazdasági járművek csak a Vasúti átkelő út felől közelítik majd meg a kereskedelmi létesítményt.

Járműkategória	forgalom-nagyság	Pécel (Rákóczi út)	Pécel (Vasúti átkelő út)	Rákocsaba irány
	jdb/nap	jdb/nap	jdb/nap	jdb/nap
Személygépkocsi	3200	1344	1344	512
Megoszlás (%)	100%	42%	42%	16%
Kistehergépkocsi	150	-	150	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-
Közepesen nehéz tkg.	20	-	20	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-
Nehéz tkg.	10	-	10	-
Megoszlás (%)	100%	-	100%	-

tervezett kereskedelmi létesítménye generált becsült forgalmának irányonkénti áramlatok megoszlása
(Konstruma Iroda Kft., 2021. május)

A fentiek alapján a távlati évekre számolt keresztmetszeti forgalomnagyságok a következők szerint alakulnak:

Út	Év	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz, egyes	Autóbusz, csuklós	Közepesen nehéz tggk.	Nehéz tggk.	Pótkocsis tggk.	Nyerges tggk.	Speciális tggk.	Motorkerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes jármű
		(jdb/nap)												
3103. j. út (A)	2021	12506	1460	73	162	87	79	15	30	0	56	35	3	14505
	2023	15952	1490	74	164	90	81	15	31	0	57	35	3	17992
	2033	16954	1603	82	181	105	96	18	37	0	60	35	3	19713
3103. j. út (B)	2021	15205	1686	60	162	109	113	15	36	0	70	38	8	17502
	2023	15518	1821	61	164	133	127	25	38	0	71	38	8	18004
	2033	16690	1951	68	181	153	148	28	44	0	74	38	8	19383
Vasúti átkelő út (C)	2021	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6	5511
	2023	8188	567	13	0	60	82	10	6	0	19	3	6	8954
	2033	8604	602	14	0	68	95	10	7	0	20	3	6	9428
Rákóczi út (A)	2021	4654	384	13	0	12	26	0	4	0	19	3	6	5120
	2023	6594	392	13	0	13	27	0	4	0	19	3	6	8413
	2033	6991	421	14	0	15	32	0	4	0	20	3	6	8850
	2021	245	74	0	0	27	44	0	2	0	0	0	0	392
Rákóczi út (B)	2023	1762	75	0	0	28	45	0	3	0	0	0	0	2425
	2033	1857	81	0	0	33	53	0	3	0	0	0	0	2539
Vasúti átkelő út (C)	2021	4899	458	13	0	39	70	0	6	0	19	3	6	5511
	2023	8188	567	13	0	60	82	10	6	0	19	3	6	8954
	2033	8604	602	14	0	68	95	10	7	0	20	3	6	9428
Kereskedelmi épület (D)	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	3200	100	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0	6540
	2033	3200	100	0	0	20	10	10	0	0	0	0	0	6540

62

távlati becsült forgalomnagyságok keresztmetszetben egyes időtávokra vonatkozóan
(Konstruma Iroda Kft., 2021. május)

A távlati becsült keresztmetszeti forgalomnagyságok alapján elvégezték a Pesti úti és a Rákóczi úti körforgalmak kapacitási vizsgálatát, amely eredménye:

Belépő ág jele	F _{KOR} körpályá forgalma [E/h]	C _i Torkolati alapkpac [E/h]	U _i Elválasztó sziget fejszélés [E/h]	F _{KI} kilépő forgalom [E/h]	Gyalogos forgalom G	C Torkolati kapacitás [E/h]	F _{BE} belépő forgalom [E/h]	Kapacitástartalék		X Kapacitás kihasználtság	E 95%-os sorhossz	L	tv Átl. Várakozási idő [s]	szolgáltatási szint
								CR, BE [E/h]	%					
A	274	1224	5,6	436	0,98	1178	509	669	131,4	0,43	2,1	13	5	A
B	655	903	3,8	140	0,98	873	143	730	511,8	0,16	1,0	6	4	A
C	258	1240	5,3	540	0,98	1182	464	718	154,9	0,39	1,9	11	3,8	A
D	390	1116	5,9	405	0,98	1079	405	674	166,5	0,38	1,5	9	5,1	A

északi körforgalom ágankénti kapacitászámítása (Konstruma Iroda Kft., 2021. május)

Belépő ág jele	F _{Kör} körpálya forgalma [E/h]	C _T Torkolati alapkápac [E/h]	U Elválasztó sziget fejlesztésé [E/h]	F _{Kil} kilépő forgalom [E/h]	Gyalogos forgalom G	C Torkolati kapacitás [E/h]	F _{Bel} belépő forgalom [E/h]	Kapacitástartalék		X Kapacitás kihasználtság	E 95%-os sorhossz	L	tv. Átl. Várakozási idő [s]	szolgáltatási szint
								CR, BE [E/h]	%					
A	204	1296	4,7	993	0,98	1183	1008	175	17,4	0,85	11,0	66	19	B
B	264	1235	4,6	1024	0,98	1121	932	189	20,2	0,83	10,2	61	17	B
C	744	841	8,6	467	0,98	842	543	299	55,1	0,64	5,1	31	11	B

déli körforgalom ágankénti kapacitászámítása (Konstruma Iroda Kft., 2021. május)

Az északi (Rákóczi úti) körforgalom szolgáltatási szintje „A” minősítésű a 10 éves becsült forgalmi növekmény alapján, amely szerint: „A belépéseknél várható átlagos várakozási idő kevesebb, mint 10 másodperc, szinte teljesen akadálymentes a be- és áthaladás. Kiváló forgalomminőség jellemző és nem várható sorképződés.”

A déli (Pesti úti) körforgalom szolgáltatási szintje „B” minősítésű a 10 éves becsült forgalmi növekmény alapján, amely szerint: „A belépéseknél várható átlagos várakozási idő nem több, mint 20 másodperc, csak igen kismértékű hátráltatás jellemző. Jó forgalomminőség és alig kialakuló sorképződés várható.”

Tehát a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. által készített forgalmi vizsgálat alapján elmondható, hogy a távlati becsült forgalmi növekmények következtében is kellő kapacitással rendelkeznek majd a kapcsolódó csomópontok és útszakaszok a jelen fejlesztési beruházás megvalósulása után is.

3.6.4. KÖZMŰFEJLESZTÉS

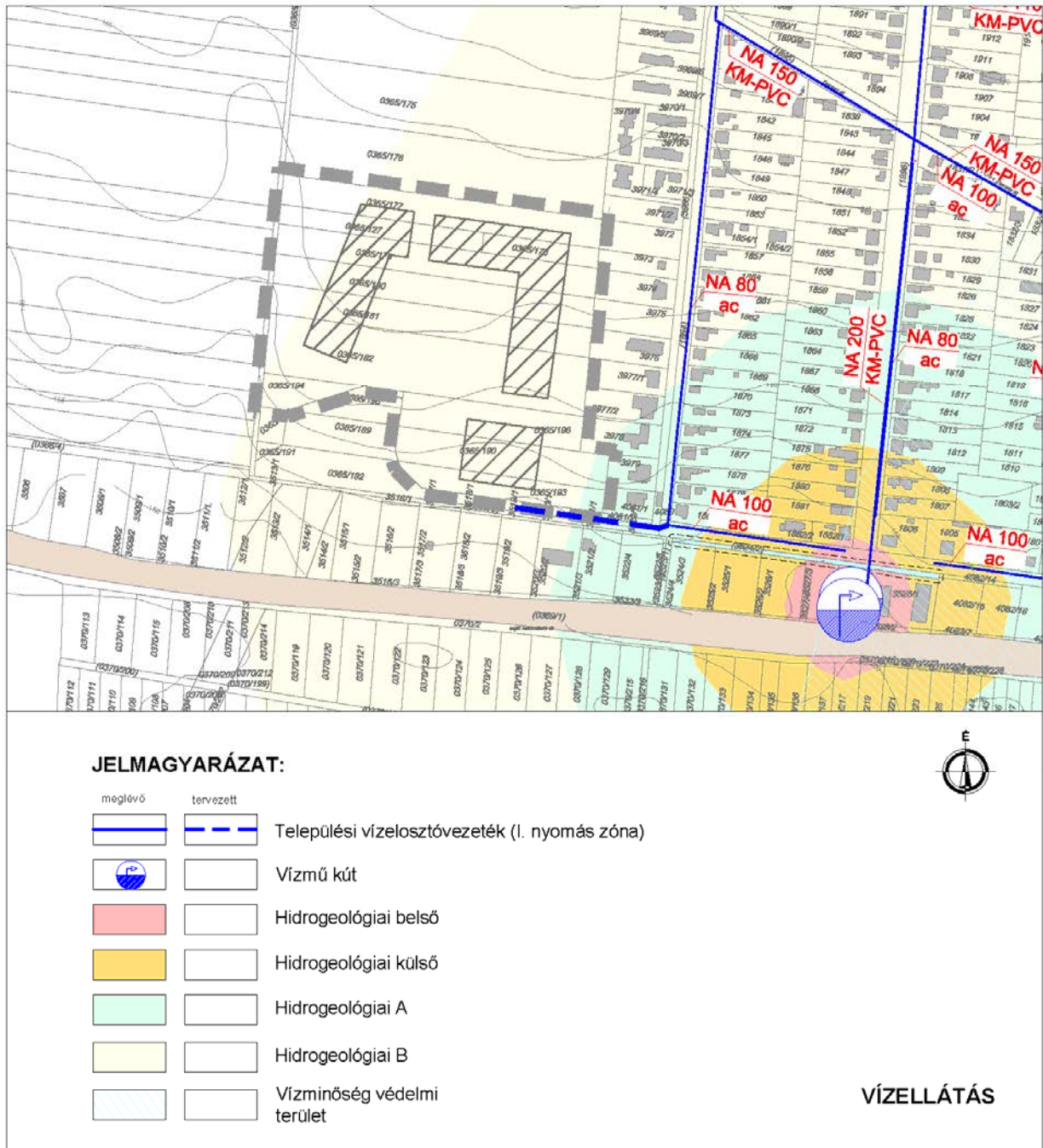
Az együttesen 5,4 hektáros területből az északi 4,1 hektáron nagyjából 7.000 m² alapterületű kereskedelmi funkciót terveznek kialakítani. A tervek szerint a vizsgált telkeket belterületbe vonják, így a péceli HÉSZ 118.§ rendelkezései alapján a területen a teljes közműellátást biztosítani kell. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (legalább a villamosenergia, de lehetőleg a gáz is), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással.

Vízellátás

A tervezett kereskedelmi egység a mérete és vásárlószáma alapján várhatóan körülbelül napi 16 m³ ivóvizet igényel. A vízigény kiszolgálása várhatóan a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál üzemelő NA 150-es vízvezetéktről a Rákóczi út alatt kiépített ágvezetékekkel lesz megvalósítható.

Az igényelt vízmennyiség biztosítása a szolgáltató tájékoztatása alapján egy új legalább 200 l/perc hozamú vízműkút termelésbe vonását igényli. Ennek a vízműkútnak a létesítési helye még a továbbtervezés során kerül kijelölésre.

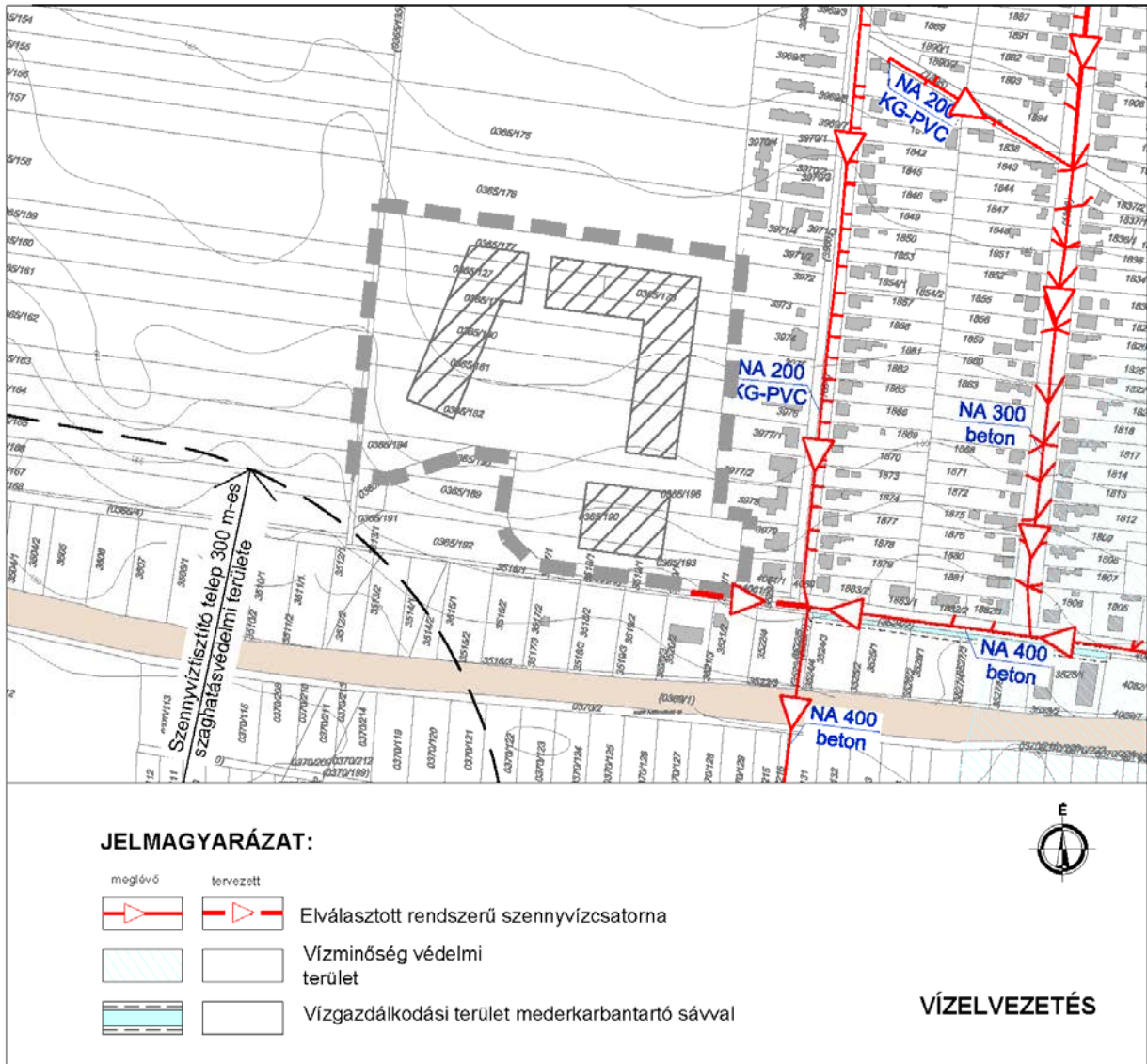
A tűzvíz ellátásra a megfelelő műszaki megoldást a továbbtervezés során meghatározandó pontos tűzvíz igény ismeretében, a kormányhivatallal való egyeztetés szerint kell megoldani.



Szennyvízelvezetés

A keletkező nagyjából 16 m³ szennyvíz elvezetése szintén a Rákóczi út alatt oldható meg a Rákóczi út és Damjanich utca sarkától már NA 400-as csatornaként továbbhaladó gravitációs csatornáig elvezetve. A Rákóczi út nyugat felé lejt, így gravitációs csatornával a szennyvíz nem juttatható el a magasabban elhelyezkedő Rákóczi út és Damjanich utca sarkáig, vagyis nyomott közterületi vezetékét és telken belüli szennyvízátemelőt kell alkalmazni.

A kibocsátott szennyvíz mennyiség kezelése a szolgáltató tájékoztatása alapján a többlet szennyvíz biztonságos kezelése érdekében a péceli szennyvíztisztító telepen további egy darab tartalékszivattyút kell elhelyezni, valamint a szennyvíztisztító telepre beérkező nyerszennyvizet egy hordalékfogón kell majd átvezetni. Ezeknek a műtárgyaknak a pontos meghatározása még a továbbtervezés során esedékes.



Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

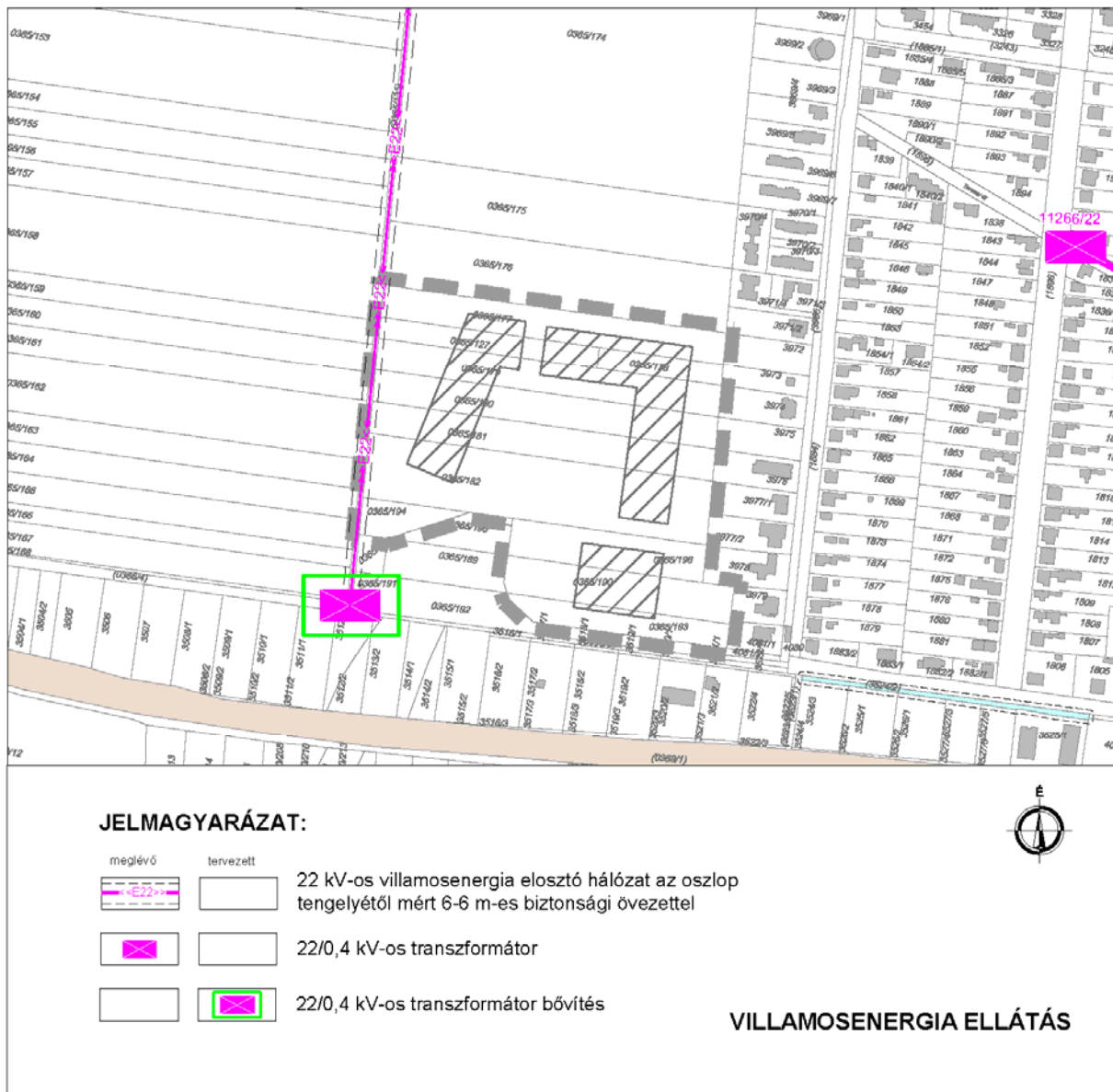
A jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület beépítése következtében a terület burkoltági aránya jelentősen megemelkedik. A tervezett övezeti előírás alapján a zöldterület akár 20%-ig is csökkenhet a jelenlegi 100%-ról. A burkolt felületekről nem csak sokkal gyorsabban folyik le a csapadékvíz, de a csapadék földbe szivárgása is szinte ellehetetlenül, így a területre hulló csapadékvíz kezelésére kiemelt figyelmet kell majd fordítani.

A Rákóczi út mentén nem található a csapadékvíz elvezetését esetleg lehetővé tevő árokrendszer, vagy zárt csapadékvíz csatorna, de a Rákos patakba egyébként sem nagyon lehet többlet csapadékvizet vezetni, így a racionális megoldás egy helyi záportározó kialakítása lehet, amiből a csapadékvíz elszikkadhat a talajba. A terület déli irányú lejtése alapján a záportározót a második ütemben érintett telkek területén célszerű kialakítani, hogy gravitációsan bevezethető legyen a csapadékvíz.

Villamosenergia ellátás

A terület délkeleti sarkánál üzemel egy oszlopra telepített transzformátor, ami a szolgáltató tájékoztatása alapján a második ütemmel együtt 1,6 MW-os villamosenergia igényt hálózatfejlesztés

esetén tudja ellátni. Ráadásul a területtel szemben a 0365/135 hrsz-ú földút nyugati oldalán is terveznek egy termelő-gazdasági célú beruházást megvalósítani. Ráadásul a tervezett bolt parkolójába már minden megkezdett 100 parkolóhelyhez 2 elektromos töltőpontot is ki kell majd alakítani, vagyis a 308 parkolóhely alapján minimum 8 töltőoszlop elhelyezésére lesz szükség.

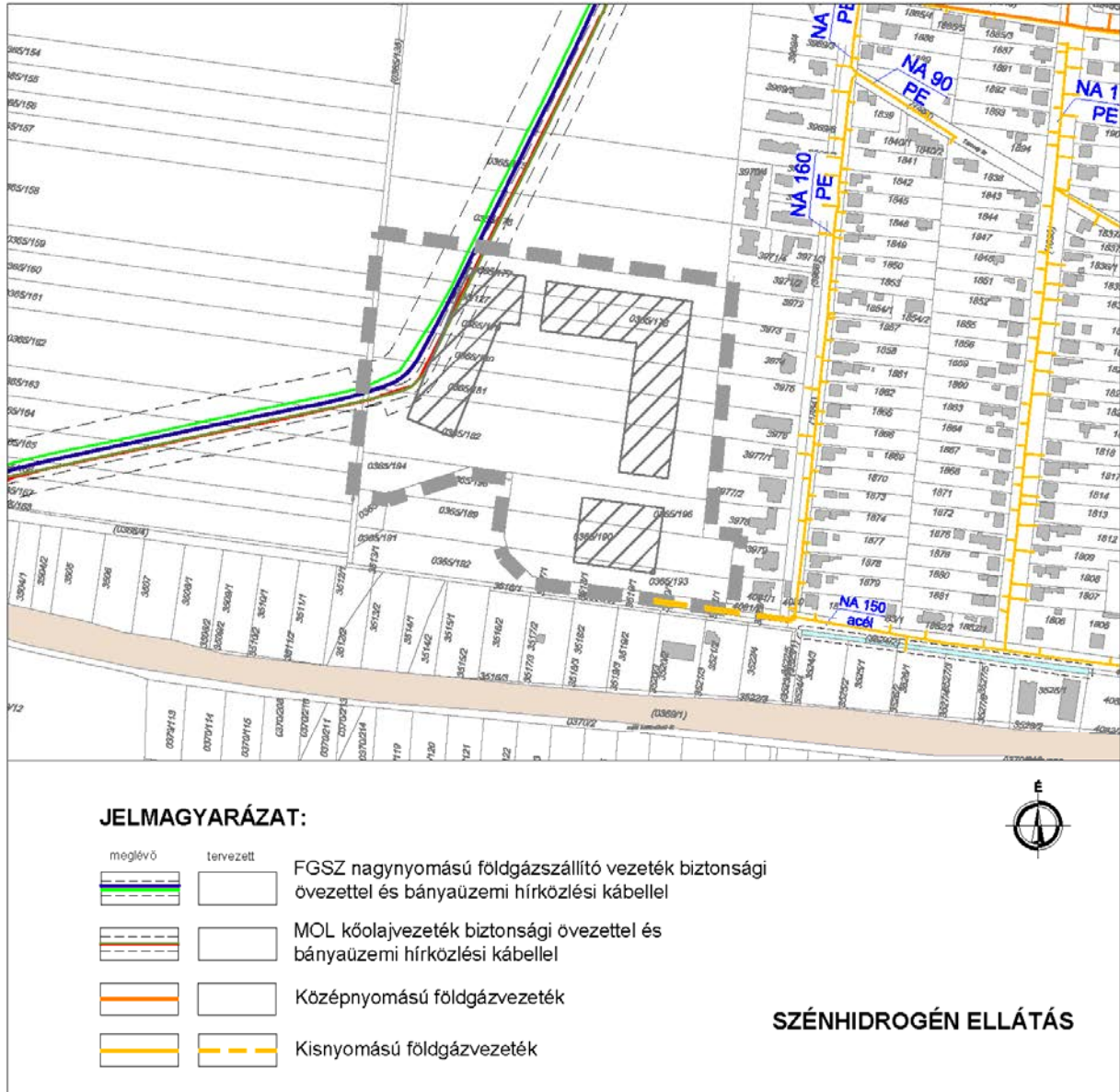


A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§ (2) alapján a tervezett épület energetikai jellemzőinek el kell érnie egy olyan szintet, ami csak a megújuló energia hasznosításával érhető el. Az ingatlanoknak hosszabb időtávot nézve energiaigényük jelentős hányadát megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatónak biztosítani kell mindenkor a teljes igény rendelkezésre állását. Ez alól a kötelező megújuló energiahányad biztosítása alól csak abban az esetben kap felmentést egy épület, amennyiben megfelel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak.

A tervezett villamosenergia ellátásra új kifizetésű közhálózat kiépítése is szükséges. A hálózatfejlesztés műszaki megoldási lehetőségét a hatályos HÉSZ és településképi rendeletben előírtaknak megfelelően kell megoldani. Az új hálózatépítést a fogyasztói igények alapján a szolgáltató saját hatáskörben valósítja meg.

Földgázellátás

A kereskedelmi egység földgázellátása várhatóan csak a fűtési igény kapcsán merülne fel, amit akár villamosenergia felhasználásával is lehet biztosítani. A kötelező teljes közműellátás biztosítható a földgázellátó hálózatra csatlakozás nélkül is, ráadásul a jelenlegi világpolitikai események is inkább a több célra is felhasználható villamosenergia alkalmazását kezdik előtérbe hozni, amit még az egyre enyhébb telek is megtámogatnak. A villamosenergia fűtésre való felhasználása természetesen megnöveli a terület villamosenergia igényét.



Végső soron a beruházó döntése, hogy melyik megoldást választja, a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál üzemel DN 150-es közepnyomású földgázvezeték, amiről egy leágazó vezetékkel akár ellátható lehet a fejlesztési terület első ütemben jelentkező 60 nm³/óra, majd a második ütemmel megnövelve 96 nm³/óra gázigénye.

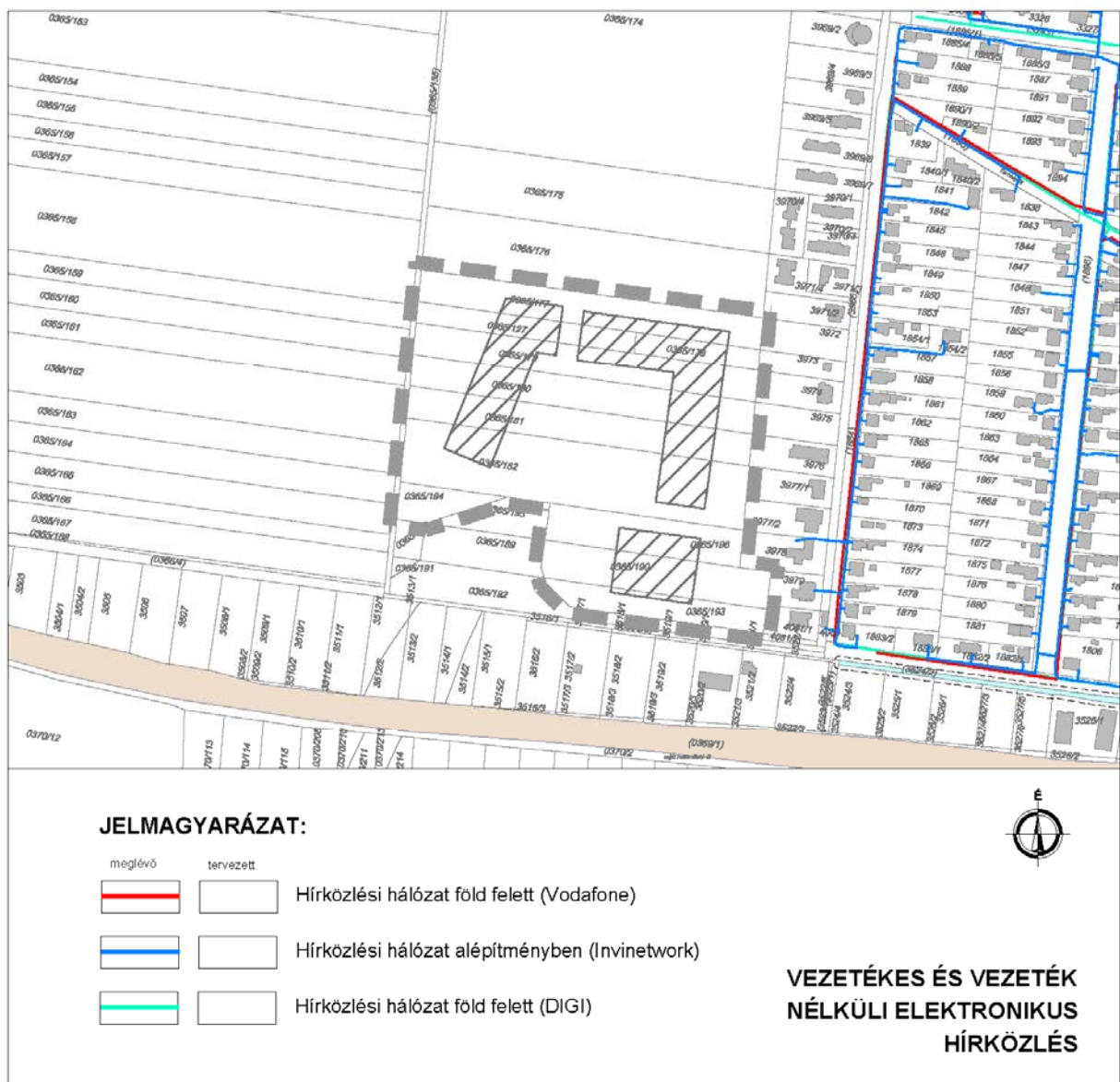
A villamosenergia ellátás kapcsán megemlített energiahatékonysági kritériumok természetesen a hőigények kapcsán is aktuális. A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§ (2) alapján a tervezett gyártócsarnokok energetikai jellemzőinek el kell érniük egy olyan szintet, ami csak a megújuló energia hasznosításával érhető el. Az ingatlanoknak hosszabb időtávot nézve energiaigényük jelentős hányadát megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatóknak biztosítania kell mindenkor

a teljes igény rendelkezésre állását. Ez alól a kötelező megújuló energiahányad biztosítása alól csak abban az esetben kap felmentést egy épület, amennyiben megfelel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak.

Az esetleges új hálózatépítést a villamosenergia hálózathoz hasonlóan a fogyasztói igények alapján a szolgáltató saját hatáskörben valósítja meg.

Elektronikus hírközlés

A fejlesztési terület közelében a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál megtalálható több szolgáltató hálózata is. Az elektronikus hírközlés bár megjelenési formájában közműjellegű, de valójában alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával valósul meg.



Megújuló energia

Pécel területén elsődlegesen a napenergia hasznosítása hozhat rövid időn belül eredményt, valamint jelentősebb beruházással a föld hőjének a kinyerése is elképzelhető, de ez utóbbi jelentős támogatási összeg hiányában hosszú idő múlva fordulhat csak nyereségesé.

A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

A fa- és pellettüzelés nem számít megújuló energiahasznosításnak.

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL 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, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.

A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervet (BATrT), melyeket figyelembe kell venni Pécel vonatkozásában.

Az Trtv. 90. § alábbi idézett (1) és (1a) bekezdései alapján jelen tervezési folyamatban a Trtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

„A Trtv. 90. § (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési eszköz módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési eszközök e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.”

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.

4.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET TEKINTETÉBEN

4.1.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Pécel Város területét mind a négy országos területfelhasználási kategória érinti, melyek a következők:

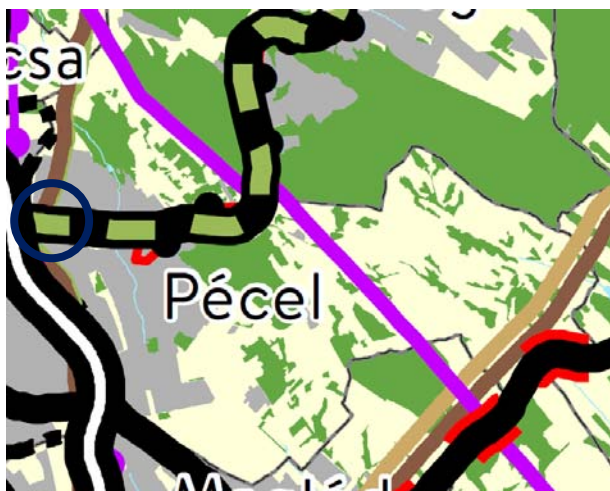
- Erdőgazdálkodási térség,

- Mezőgazdasági térség,
- Vízgazdálkodási térség,
- Települési térség.

A települést az alábbi országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- Mo gyorsforgalmi út (meglévő): Budakalász (11. sz. főút) - Szigetmonostor - Budapest [IV. ker.] - Dunakeszi - Budapest [XV. ker.] - Fót - Csömör - Budapest [XVI. ker.] - Kistarcsa - Nagytarcsa - Budapest [XVII. ker.] - Ecser - Üllő - Vecsés - Gyál - Budapest [XXIII. ker.] - Dunaharaszti - Szigetszentmiklós - Budapest [XXII. ker.] - Diósd - Törökbálint - Biatorbágy (M1),
- 31. sz. főút (meglévő): Budapest (Mo) - Süllyáp - Nagykáta - Jászberény - Dormánd (33. sz. főút),
- 31. sz. főút (tervezett): Ecser (Mo) - Nagykáta (31. sz. főút),
- 80 (1) számú egyéb országos törzshálózati vasúti pálya: Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] - Hatvan - Miskolc - Mezőzombor - Sátoraljaújhely - (Szlovákia),
- 10-es számú Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal (14-es jelű Euro Velo) elnevezésű országos kerékpárútvonal: Szentgotthárd - Zalaegerszeg - Keszthely - Tihany - Balatonakarattya - Székesfehérvár - Budapest - Hatvan - Gyöngyös - Eger - Hortobágy - Debrecen - Nyírábrány,
- 4. és 5. ágazati számú 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték: Albertirsa - Göd,
- 66. ágazati számú 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték: Ócsa – Maglód – Budapest (XV. kerület),
- Szlovák tranzit földgázszállító vezeték: Vecsés – Balassagyarmat – (Szlovákia),
- 400-as számú földgázszállító vezeték: Zsámbok – Maglód - Vecsés
- Barátság I. kőolajszállító vezeték: (Szlovákia) - Hont - Pécel - Vecsés – Százhalombatta
- Barátság II. kőolajszállító vezeték: (Ukrajna) - Fényeslitke - Tiszavasvári - Mezőcsát - Kál - Zsámbok - Százhalombatta,
- Termékvezeték: Tiszaújváros - Mezőkövesd - Vámosgyörk - Zsámbok - Üllő - Százhalombatta.

71







A kiemelt fejlesztéssel érintett terület teljes területe települési térség országos területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el.

A beruházás területén áthalad a Szlovák tranzit földgázszállító vezeték, valamint a Barátság I. kőolajszállító vezeték.





A rendezéssel érintett területtől délre halad a 80 (1) számú vasútvonal, valamint a 10-es számú Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal.






Az erdőterület kijelöléssel érintett telek mezőgazdasági térség országos területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el, melynek területét kis mértékben érinti a 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték.

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)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Megyehatár
	Település közigazgatási határa




Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak nem érintik Pécel közigazgatási határát:

- 2. Kiváló termőhelyi adottságú szántó (OTrT),
- 4. Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete (OTrT),
- 2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM),
- 5. Nagyvízi meder övezete (MvM),
- 6. VTT-tározók övezete (MvM).

Pécel települést az alábbi országos övezetek érintik:




	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.




	Erdők övezete
---	---------------

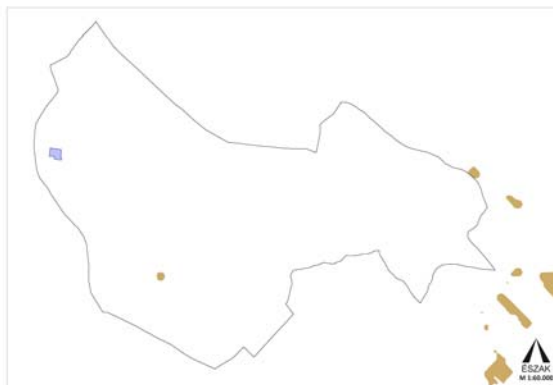
3. Erdők övezete
(Trtv. 29-30. §)

A rendezéssel érintett területet nem érinti.



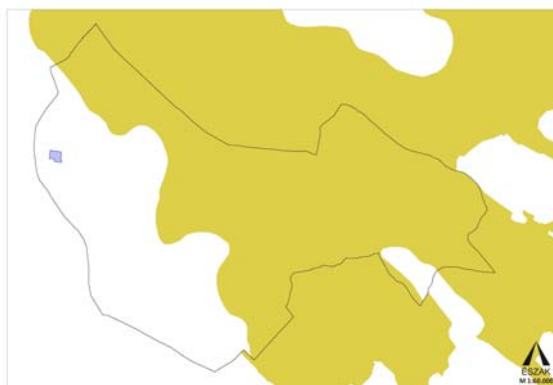
-  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete
által érintett települések
(Trtv. 32. §)

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.

4.1.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATRT)

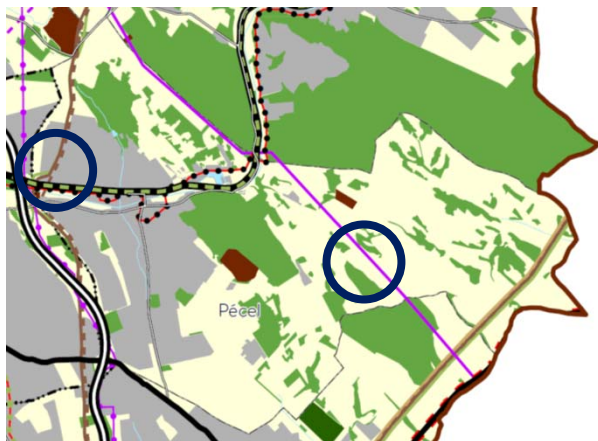
A BATrT alapvető célja, hogy meghatározza a Budapest Agglomerációba tartozó települések térségi területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az országos szintű térségi lehatárolásokat a BATrT tovább pontosítja.

A BATrT Szerkezeti tervlapja szerint Pécel Város területét mind a négy országos területfelhasználási kategória érinti, melyek a következők:

- Erdőgazdálkodási térség,
- Mezőgazdasági térség,
- Vízgazdálkodási térség,
- Települési térség,
- Sajátos területfelhasználású térség.

A települést az országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei mellett az alábbi térségi szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- 3103 j. térségi mellékút: Budapest XVII. kerület – Pécel – Isaszeg – Gödöllő,
- 31303 j. térségi mellékút,
- 31102 j. térségi mellékút: Pécel – Maglód,
- 2.3.1.23 számú földgázelosztó vezeték (meglévő): Vecsés – Vácrátót – (Balassagyarmat),
- 2.3.4.64. számú földgázelosztó vezeték: (Zsámbok) – Pécel – Maglód – Gyömrő,



A kiemelt fejlesztéssel érintett terület teljes területe települési térség térségi területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el.

A beruházás területén áthalad a térségi szintű 2.3.1.23. számú földgázelosztó vezeték.

A rendezéssel érintett területtől délre halad 3103 j. térségi mellékút (Pesti út).

Az újonnan kijelölt erdőterület mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású 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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Trtv. 7. melléklete: BATrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Az OTrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetek mellett a BATrT övezeteit is figyelembe kell venni, melynek tervlapjait szintén az MvM rendelet tartalmazza. 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).

4.1.3. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV (PMTTrT)

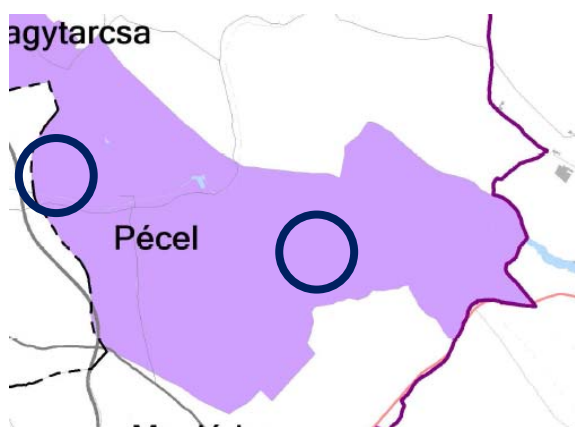
A PMTrT alapvető célja, hogy meghatározza Pest megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

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

A települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek nem érintik:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- kertés mezőgazdasági területek övezete,
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

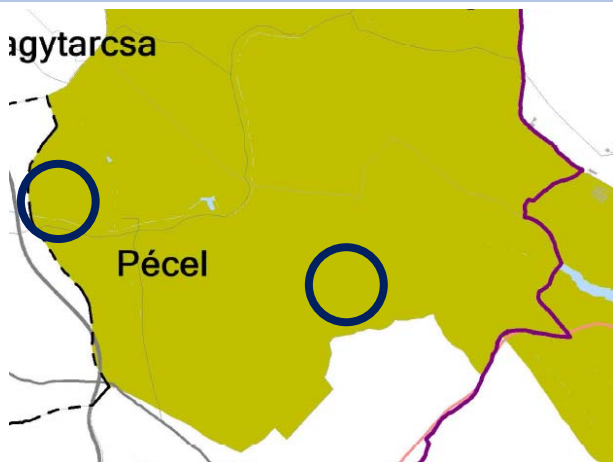
Pécel települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:



Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által

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

A rendezéssel érintett területet érinti.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

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

A rendezéssel érintett területet érinti.

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.

4.1.4. ÖSSZEFOGLALÓ

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a területen beépítésre nem szánt terület helyett beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, valamint beépítésre szánt terület területfelhasználás váltás történik. A területfelhasználás módosítással összefüggésben új építési övezet kerül meghatározásra.

A kiemelt fejlesztési terület települési térségben helyezkedik el. A rendezéssel érintett területet az országos térségi területekre vonatkozó előírások figyelembevétele mellett csupán egy országos övezet érinti. Az országos infrastruktúra-hálózatok közül két elem áthalad a fejlesztési területen.

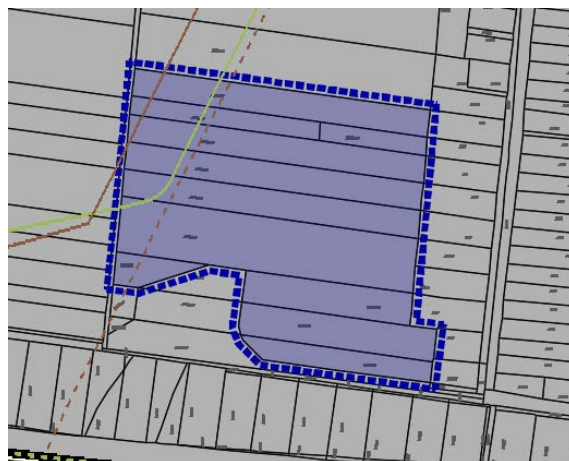
A kiemelt fejlesztési terület a BATrT Szerkezeti terve szerint is települési térségbe tartozik. A térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül egy elem áthalad a tervezési területen. A térségi övezetek területi lehatárolása Pécel város területét nem érintik, így a beruházás helyszínét sem.

Pécel város területe két egyedileg meghatározott megyei övezet területébe tartozik, azonban jelen módosítás olyan gazdasági fejlesztés, mely nem kapcsolódik sem az innovációs-technológiai fejlesztésekhez, sem a turisztikai fejlesztésekhez, így a PMTrT előírásait nem szükséges figyelembe venni.

A fenti megállapítások, azaz az OTrT és a BATrT tekintetében területrendezési megfelelőséget igazoló munkarész kerül kidolgozásra.

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Jelen összhang igazolás kizárólag jelen TSZT módosítással érintett terület vonatkozásában készül.





további rendezéssel érintett terület a BIA érték szinten tartása érdekében véleményezési szakaszban kerül kidolgozásra

BATrT. Szerkezeti Tervlap és a kiemelt fejlesztési terület

4.2.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett terület települési 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 megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével**

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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 térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

(...)

A módosítás során települési térségen belül általános mezőgazdasági terület és kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység kerül átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba. A területfelhasználás váltással összefüggésben, a fejlesztési területen egy újonnan bevezetésre kerülő építési övezet kerül meghatározásra, mely módosítási szándék a fenti jogszabállyal nem ellentétes.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán mezőgazdasági térségen belül általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kerül átsorolásra védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe. Fenti előírások figyelembevételével az erdőterület csak abban az esetben jelölhető ki mezőgazdasági térségen belül, amennyiben a településrendezési eszközökben kijelölt mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a mezőgazdasági terület övezetében marad továbbra is. A fennmaradó 25% területen nagyvárosias lakóterület, illetve vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

Pécel Város új településrendezési eszközei 2022-ben kerültek elfogadásra, melyek rögzítik az országos és térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolását. **Az igazolás során rögzítésre került, hogy a településen mezőgazdasági térség területén belül 2445,6 ha mezőgazdasági terület területfelhasználási egység került kijelölésre, amely jóval meghaladja a kötelező 1897,94 ha-os (75%) területi minimumot, így az erdőterület kijelölése a fentebb ismertetett követelményeknek megfelel.**

4.2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

78

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely tekintetében az OTTrT és a BATrT előírásait együttesen szükséges alkalmazni:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(...)

37. § A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, **gazdasági terület**, illetve üdülőterület **abban az esetben jelölhető ki, ha**

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomópont megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.”

Az általános mezőgazdasági területből új beépítésre szánt terület kijelöléssel meghatározott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználású településszerkezeti egység

- csatlakozik a meglévő települési területhez (Lke jelű kertvárosias lakóterület);
- nem okozza Pécel és szomszédos települései beépítésre szánt területeinek összenövését;
- a fejlesztés megvalósíthatósága területi igénye, funkciója, közlekedési és egyedi településfejlesztési adottságai okán helyhez kötött;
- kijelölése során a területnövekmény legkevesebb 5%-ának, azaz 2720 m²-nek (54.394 m² x 0,05) megfelelő kiterjedésű védelmi erdőterület kerül kijelölésre a biológiai aktivitásérték szinten tartása okán kijelölt erdőterületekkel is összhangban;
- jól illeszkedik a meglévő településszerkezethez (település határában létesült közlekedési csomópont);

- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket;
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki-infrastruktúra kapacitás fejlesztése, illetve a szükséges bővítések a beruházás megvalósulásával párhuzamosan kiépítésre kerülnek;
- meghatározása nem a település közigazgatási határától mért 200 méteren belül történik;
- meghatározása során a beépítésre szánt terület növekménye nem okozza a települési térség területének változását,
- a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény közösségi közlekedési megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthetővé kell tenni, ezért a fejlesztési területén belül (a rendeltetésre való tekintettel) új buszmegálló létesítése szükséges.

A fentiek figyelembevételével a módosítás megfelel a Trtv. 12. § és a 38. § -ban meghatározott területrendezési követelményeknek.

4.2.3. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A fejlesztési területet meglévő országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok érintik, melyek tekintetében az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

15.§(2) A településrendezési tervben

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

(...)

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.

4.2.4. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

Pécel Város területét több országos térségi övezet is érinti, azonban a kiemelt fejlesztési terület tekintetében csupán 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.

II. MELLÉKLETEK

5. 128/2022. (IV. 28.) Kt. határozat

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. április 28-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

128/2022. (IV. 28.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó Gksz gazdasági övezet szerinti fejlesztéséhez készült, a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet elfogadja, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokat a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata mint településrendezési eszközök önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse a Baralla Kft.-t mint fejlesztőt, továbbá dr. Békési Béla, Csorba Imre, Dobrocsi Lászlóné, Kovács János, Kovács Jánosné, Pappné Tőreki Margit, Rosza Csaba István, Bazsó Beáta Mária, Bazsó Attiláné, Rosza Istvánné, Káposztár Erzsébet, Sörös Viktor, Sziráki Judit Irén, Sziráki Zsuzsanna, valamint Szökrön Károly Péterné tulajdonosokat

Felelős: Horváth Tibor polgármester

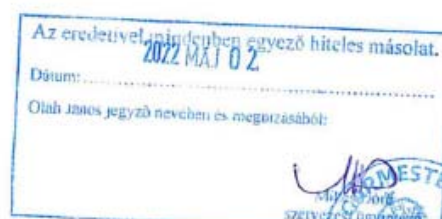
Határidő: azonnal, az értesítésre 2022. május 13.

k.m.f.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



6. Partnerségi rendelet

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

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. § 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 a településfejlesztési koncepcióról, az integrált területfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) és e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

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 rendelkező jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,
- b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen székellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,
- c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székellyel 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 székelyén (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) bekezdésszerinti 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.

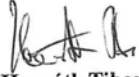
5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

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.




Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

A rendeletet 2021. február 25. napján kihirdettem.




Oláh János
jegyző

7. Előzetes tájékoztatási szakaszban érkezett vélemények

A következő oldalakon az alábbi államigazgatási szervek által küldött vélemények olvashatók:

- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály;
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály;
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály;
- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály;
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergia Hivatal; Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 13360-12/2021/h
Hiv. szám: M/323-4/2022

sz. példány

Horváth Tibor

Pécel Város Polgármestere részére

Pécel

Tárgy: Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás településrendezési eszközök módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére a Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában az alábbiakról tájékoztatom:

1. Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközeinek tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazok meg.
2. A rendezési feladat ellátásához szükséges adatot nem tartok indokoltnak szolgáltatni.
3. Pécel Város az állami célú légitörlekedés tekintetében légitörlekedéssel közvetlenül nem érintett, tekintettel arra, hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek (beleértve a közös felhasználású repülőtereket is) vagy az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések biztonsági övezetén kívül van, és hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van.

Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légitörlekedés tekintetében légitörlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények az állami célú légitörlekedés biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légitörlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.

4. Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatómat és adatszolgáltatásomat a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 37. § (4) bekezdésére és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatómat és adatszolgáltatásomat nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában

meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv előzetes tájékoztatásának vagy adatszolgáltatásának.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Halászné dr. Tóth Alexandra ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Antal Krisztina szds. (E-mail: antal.krisztina@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Péceli Polgármesteri Hivatal (Hivatali Kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Halászné dr. Tóth Alexandra
Időpont: 2022.06.15 08:38:13 CEST



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Horváth Tibor polgármester úr
részére

Pécel Város Önkormányzata

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Iktatószám: BP/0801/00698-2/2022
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Pécel város településrendezési
eszközeinek eseti módosítása –
adatszolgáltatás kérése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 253576727

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos M/323-4/2022. számú, 2022. június 13-án kiadmányozott megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. számú melléklet alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály részére közreműködési hatáskört nem állapít meg.

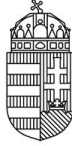
Fentiekre tekintettel adatszolgáltatással kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan aláírta:
Gyetvayné dr.
Kelemen Erzsébet
Dátum:
2022.06.24
11:31:03 +02'00'

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/1277-3/2022.
BP/PNEF-TKI/1277-4/2022.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel hatályos településrendezési
eszközeinek eseti módosítása
Hiv. szám: M/323-4/2022.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) részt kíván venni, és a teljes dokumentációt elektronikus úton kéri megküldeni.

A település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



Ügyiratszám: **PE/EPO/105-4/2022.**

Ügyintéző: M. Aradi Csilla

Telefon: 06-30/249-1692

Melléklet: adatszolgáltatás (e-mailen)

Lelőhely azonosító: 26222

Tárgy: Pécel hatályos településrendezési
eszközeinek esetei módosítása (0365/127, /177-
182, /190, /193, /194, /196 hrsz.-ú ingatlanok
fejlesztése) ügyében örökségvédelmi
szakvélemény
Hiv. szám: M/323-4/2022

Horváth Tibor részére

polgármester

Pécel Város Polgármestere

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem kézhez Pécel hatályos településrendezési eszközeinek esetei módosításával (0365/127, /177-182, /190, /193, /194, /196 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztése) kapcsolatos megkeresését, melyre vonatkozóan az alábbi állásfoglalást adom.

Pécel Város, a módosítással kapcsolatos örökségvédelmi adatszolgáltatását a község e-mail címére megküldtem. A tervezett módosítás a 26222 azonosítószámon, „Pécel – Hatos-dűlő” néven nyilvántartott többkorszakos régészeti lelőhelyen található.

A jogszabályokon alapuló követelményeimet az alábbiakban ismertetem:

- Amennyiben a tervezett változtatások örökségvédelmi szempontból a lelőhely igénybevétele okozhatják, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012 Korm. rendelet (XI. 8). 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a 2001. évi LXIV. tv. a *kulturális örökség védelméről* 85/A. § szerinti **örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni**, ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi. A hatástanulmány számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének kisebbítésére intézkedéseket javasol. Amennyiben tíz éven belül készült hatástanulmány, úgy jelen esetben újbóli elkészítése nem szükséges.

- Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti **nagyberuházásnak (500 millió Ft nettó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás) minősül**, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

- Felhívjuk a figyelmet továbbá, hogy a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló

68/2018. (IV. 09.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

- Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

Budapest, 2022. június 15.

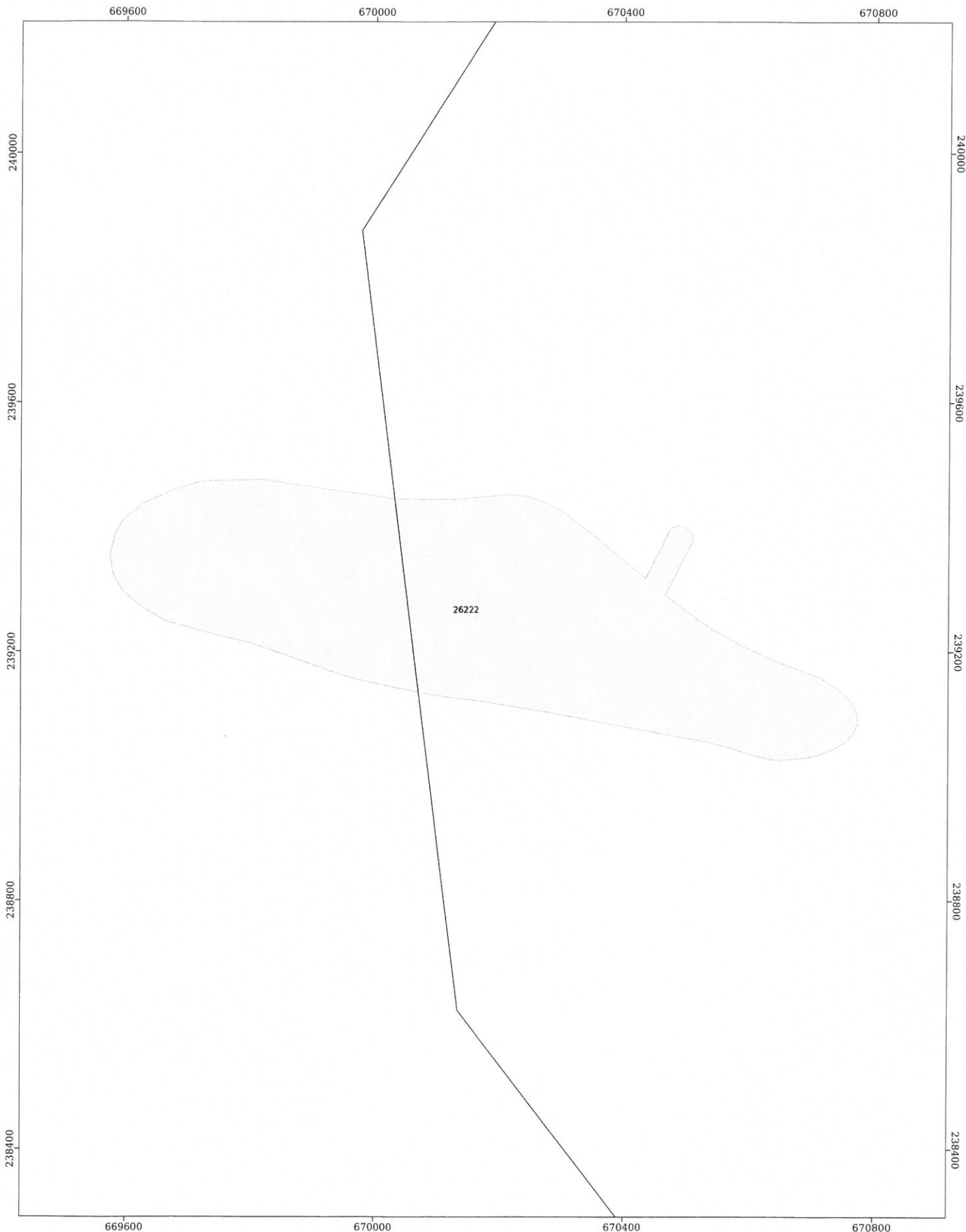
Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:


Okrutay Miklós
osztályvezető



Lelőhelyek térinformatikai adatszolgáltatása



0 100 200 300 400 m
Méretarány = 1 : 8000

2022.06.15 09:56:57

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,
kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 9294-2/2022/h
Hiv. szám: M/323-4/2022.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Horváth Tibor
Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
polgármester

2119 Pécel
Kossuth tér 1.

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek
eseti módosítása – adatszolgáltatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A tervezési területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5. sz. melléklete és a 19. § (1) bekezdés 13. pontja szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlant nem tartunk nyilván.

A fenti hivatkozási számon megküldött dokumentumban szereplő helyrajzi számok alapján tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Nyilatkozom, hogy a további véleményezési eljárásban részt kívánok venni, a véleményezési dokumentációra elektronikus formában tartok igényt. Jelen állásfoglalást, mint a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. sz. mellékletének 14. pontjában és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Varga Zsolt alezredes (tel.:+36 (1) 474-1111/22-549; HM 022-22-549; fax:+36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:

<https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BC1%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf>

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2022.06.16 14:50:57 CEST



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Főosztály
Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/14218-2/2022.

Tárgy: Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása -

előzetes tájékoztatás

Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal

Tel.: 1 429 8634

E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Hiv. szám: M/323-4/2022.

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel

Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint **Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosításának** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv, a hatáskörébe tartozó kérdésekben az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges, a jogszabályokon alapuló követelményekről.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az *elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése* szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – **biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.**”

A postai létesítmények vonatkozásában a *postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése* alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál **biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök (a továbbiakban együtt: postai létesítmény) elhelyezésének lehetőségét.**”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a **20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

Az egyes vasúti beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 75/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás a GSM-R projekt keretében megvalósuló

fejlesztés. A GSM-R technológia alkalmazásával egy korszerű hang és adatátviteli rendszer valósul meg a vasúti közlekedésben (kapcsolatot teremt a mozdonyvezetők, a pályán dolgozók és az állomások között, biztonságosabbá téve a vasúti forgalmat) a projekthez csatlakozó európai országokban, így Magyarország területén is. Jelenleg a projekt 2. ütemének megvalósítása zajlik, melynek során 2022. december 31-ig 2500 km optikai nyomvonal épül és 400 bázis állomás kerül telepítésre túlnyomó részben a vasútállomásokon, illetve a vasút üzemi területén.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

Az 5G technológia megjelenése a vezeték nélküli hálózatok átalakítását, a már meglévő antennák, bővítését, cseréjét illetve a megfelelő ellátás biztosításához új antennák és ezekhez antennatartó szerkezetek telepítését és optikai kábelhálózatok bővítését teszi szükségessé. Az 5G mindössze egy fejlettebb hírközlési technológia alkalmazását jelenti. Az 5G használata nagy ugrást jelent majd a korábbi technológiákhoz képest, hiszen a letöltési sebesség átlagosan négy-öttszörösére, másodpercenként 200 MB/s-ra nő (de elérheti akár az 1 GB/s sebességet is), s ez ismét jelentősen szélesíti a felhasználási lehetőségeket. A jelentősen csökkenő késleltetési idő pedig az ipari robotokat teszi távvezérlésre alkalmassá, melyek akár az autógyártásban, akár műtétek végzésére is bevetethők. Ezek miatt Magyarország kifejezetten támogatja az 5G-s fejlesztéseket, kifejezetten célul tűzte ki, hogy ezekben élen járjon.

A megfelelő adatátvitel biztosításhoz nagyobb számú, úgynevezett „kis területi lefedésű vezeték nélküli hozzáférési pont” telepítése szükséges. Ez olyan kisméretű, alacsony fogyasztású, kis hatótávolságban működő vezeték nélküli hozzáférési pontot jelent, amely vezeték nélküli hozzáférést biztosít a felhasználók számára a kommunikációs hálózathoz, függetlenül attól, hogy a kapcsolódó hozzáférési hálózat fix vagy mobil topológiájú. Az ilyen hozzáférési pontok a 20/2020 (XII.18.) NMHH rendelet alapján engedély és előzetes bejelentés nélkül telepíthetők, elhelyezésükre utcabútorok és reklámcélú berendezések is igénybe vehetők. A kiépítés elősegítése érdekében az önkormányzatok kötelesek együttműködni a hírközlési szolgáltató ilyen irányú kérése esetén.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

Tájékoztatom, hogy az e-közmű rendszerben tájékozódhatnak a területen hálózattal rendelkező szolgáltatókról, és azok hálózatának elhelyezkedéséről. A hesz@telekom.hu, hesz@telenor.hu, hesz@invitel.co.hu hesz@vodafone.com, hesz@digicom.hu címre küldött e-mailre a szolgáltatók tájékoztatást adnak fejlesztési terveikről.

A hírközlési szolgáltatók elkötelezettek a "Digitális Jólét Program" mellett, így jelentős hálózat fejlesztéseket hajtanak végre vezetékes és vezeték nélküli hálózataikon egyaránt. E fejlesztések közt saját, és állami finanszírozású optikai hálózat fejlesztési projektek is futnak, melyek több tízezer háztartást érintenek.

A Digitális Nemzet Fejlesztési Program (a továbbiakban: DNFP) keretein belül megvalósuló fejlesztések kapcsán túlnyomóan optikai hozzáférési hálózatot építenek ki a szolgáltatók.

Ehhez a település beépített környezetében elsősorban a meglévő alépítmény hálózatokat, míg a külterületeken, illetve ritkábban beépített területeken saját, vagy az elektromos kifeszültségű, meglévő oszlopsorokat terveznek igénybe venni. A DNFP-hez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezet elektronikus hírközlési fejezetét csak az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet.

A hírközlési munkarész elkészítéséhez a Hatóság 2015. évben a Magyar Mérnöki Kamara közreműködésével módszertani útmutatót készített a településtervezési hírközlési jogosultsággal rendelkező tervezők részére a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez címmel, melyet a Hatóság honlapjáról a letölthető. (http://nmhh.hu/dokumentum/168359/HESZ_modszertani_utmutato_2015_10_01.pdf)

Kérem, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését taglaló munkarész elkészítése során **vegyék figyelembe a Rendelet 18. § e), f) pontjában, 27. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.**

Hatóság kéri, hogy a rendeletalkotás során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által használt és definiált kifejezéseket és fogalmakat alkalmazzák.

A meglévő oszlopsoros hálózat felhasználására, közös (hírközlési, vagy elektromos) eszközök használatára a szolgáltatókat hírközlési jogszabályok kötelezik, melyet költséghatékonysági szempontok is indokolnak, hiszen az érintett hírközlési szolgáltatónak vállalnia kell, hogy az így elhelyezett vezeték egy későbbiekben bekövetkező áthelyezésnél osztja a tartószerkezeten lévő többi vezeték sorsát. Véleményünk szerint ez a megoldás nem akadályozza, hanem – a költségek megosztása miatt – könnyebbé teheti az oszlopok majdani eltávolítását, a hálózatok föld alá helyezését.

A jó minőségű szolgáltatások elérésének lakossági igénye és a lakóterületeken elhelyezendő bázisállomások kérdése gyakran nehezen összeegyeztethető vitás helyzeteket generál, ezért ilyen esetekben szükséges a hálózatfejlesztésben és a digitális gazdaság fejlődésében érintett valamennyi állami, önkormányzati és társadalmi szervezet segítő és kompromisszum kész együttműködése.

E közérdekű célok elérésének alapvető feltétele a hírközlési infrastruktúra, fejlesztése, továbbá a szolgáltatókat a frekvencia használati szerződés alapján ellátási kötelezettség terheli, amelynek eleget kell tenniük.

A közös eszközhasználat kötelezettségét elektronikus hírközlési jogszabályok írják elő. A Hatóság és hírközlési szakma rendelkezik azzal a szaktudással, amely segítségével megállapítható, hogy egy-egy antennatartó szerkezet hány darab antennát, bír el illetve, hogy az előírt szintű lefedettség eléréséhez milyen egymáshoz viszonyított távolságra kell elhelyezni egymástól a berendezéseket és tartószerkezeteket.

Egy szolgáltató által lefedett terület ún. cellákra van osztva. Egy cella megfelel egy adótorony vagy ismétlőadók esetén több kisebb adótorony által lefedett területnek. A cella méretét az adó kisugárzott teljesítménye határozza meg és ez fordítva is igaz, adott cellamérethez adott teljesítmény szükséges. A celluláris hálózatok alap gondolata az, hogy alacsony energiaszintű adók használatával lehetővé tegye a hatékony frekvencia-újrafelhasználást. Ugyanis abban az esetben, ha erős adókat használnának, akkor az adott frekvenciát csak több 100 kilométer távolságban lehetne újra felhasználni.

A celluláris mobil hálózathoz lefoglalt frekvenciasáv cellacsoportok között van elosztva. Ez az elosztás a szolgáltató által lefedett területen cellacsoportonként ismétlődik. Az elérhető rádiócsatornák teljes számban használhatóak minden egyes cellacsoportban, és ez alkotja a szolgáltató lefedett területét. Egy frekvencia, amelyet egy cella használ, pár cellával arrébb is használható, de két, ugyanazt a frekvenciát használó cella között megfelelő távolságnak kell lennie az interferencia elkerülése végett. A frekvencia-újrafelhasználás jelentősen megnöveli a hálózaton lévő felhasználók számában mért kapacitást.

A mobiltelefon-szolgáltatás akkor teljesíti az előfizetők által támasztott elvárásokat, ha az ügyfelek bárhol és bármikor, kiváló minőségben tudnak hívást kezdeményezni, vagy fogadni. A mozgó (például autóban utazó) előfizető szempontjából fontos követelmény, hogy a felépített összeköttetés cellahatárok átlépésekor ne szakadjon meg. Mindez csak úgy lehetséges, ha a mobiltelefonokkal kapcsolatot létesítő bázisállomások által kibocsátott rádióhullámok az előfizetők tartózkodási- és mozgási területét hézagmentesen fedik le.

Az új antennák telepítésének legfőbb oka, hogy a mobiltelefon-előfizetők számának növekedésével párhuzamosan növelni kell a hálózat kapacitását is, az új technológiához (pl. LTE) pedig új hálózat kiépítésére van szükség.

Az antennák helyének meghatározása körültekintő mérnöki tervezés eredménye, amelynek lényege, hogy olyan helyekre telepítsék az antennákat, ahol az előfizetők igénybe vehetik azt, hiszen a mobiltelefont használók minden esetben a bázisállomással létesítenek kapcsolatot, és az állomásnak a legcélszerűbb olyan helyen állnia, ahol magas a mobiltelefonálók száma.

Egy-egy bázisállomás telepítése tervezésekor minden esetben szükséges figyelembe venni a terep adottságait, a környezetet (pl. szomszédos házak/objektumok magassága, környező fák/erdők magassága és lombosodottsága, sűrűsége); a helyszín megközelítési lehetőségeit (pl. út, árterület stb.); a helyszín infrastrukturális adottságait; elektromos áram betáplálás megvalósíthatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a jogszabályokat, a környező bázisállomások elhelyezkedését is, a bázisállomások egymásra hatása miatt; a meglévő lefedettséget; hogy hol szükséges esetleg javítani a lefedettséget; hogy a társszolgáltatók állomásai hol helyezkednek el.

A mobil bázisállomás akkor tud hatékonyan és optimálisan működni, ha az antenna tipikusan 30-40 méteres magasságban helyezkedik el, de lehetőleg legalább 10m-el a környező tereptárgyak felett helyezkedjen el. Keresni kell a meglévő objektumok használatának lehetőségét (meglévő torony, víztorony, kémény, templom torony, magasabb ipari létesítmények, lakóépületek, stb.). Ezeket a településeknek a saját szabályozó eszközeikben (HÉSZ, Arculati kézikönyv) célszerű biztosítani.

Az előfizetők igénylik az egyre magasabb átviteli sebességet ami azt eredményezi, hogy egyre közelebb kell hozzájuk elhelyezni a bázisállomást, tehát nem elegendő a település szélére letenni, hanem azt be kell "vinni" a településre.

A szolgáltatók mindig arra törekednek, hogy a szolgáltatás biztosításához optimálisan a legkevesebb bázisállomás építésére és a lehető legkisebb adóteljesítményre legyen szükség. Az antennákat (bázisállomásokat) a cellás elv alapján – elsősorban a sűrűn lakott területekre kell telepíteni. Ennek oka, hogy itt az előfizetők száma, illetve a mobilhasználat időtartama folyamatosan növekszik. A bázisállomások vízszintesen, az autók fényszóróihoz hasonlóan bocsátanak ki rádióhullámokat, tehát nagyon kevés energia jut az antenna alatti területre. Az antennák által kibocsátott rádióhullámok vízszintes irányítottságából adódik, hogy közvetlenül az antenna alatti területeken az elektromágneses tér intenzitása rendkívül csekély, és a távolsággal négyzetes arányban csökken. Az ENSZ Egészségügyi Világszervezetének (WHO) egyértelmű állásfoglalásából is tudjuk, hogy a bázisállomások lakosságot érintő elektromágneses hatása elhanyagolható, egészségkárosodással nem kell számolni.

Az egészségügyi szabályozás úgynevezett megengedő határértékeket határoz meg. A megengedhető határértékek megállapítása nemzetközi tudományos testületek feladata. A rendelkezésre álló kutatási eredmények figyelembevételével határozzák meg a határértékeket, ahol a lakosság esetében 50-szeres biztonsági faktort alkalmaznak arra az intenzitásra, ahol bármely biológiai hatás felmerül. Az elektromágneses hullámok élettani hatásaival kapcsolatban ez idáig több tízezer tudományos publikáció jelent meg. A tanulmányok alapján az Egészségügyi Világszervezet (WHO) azt a végkövetkeztetést vonta le, hogy a bázisállomások által kibocsátott nagyfrekvenciás elektromos hullámok nem okozhatnak betegségeket, hiszen mennyiségük messze a lakosságra vonatkozó határértékek alatt maradnak.

Az NMHH három programot működtet: Gyermekintézmény-mérőprogram, Mérőprogram az egészséges lakókörnyezetért, Műsorszóróadó-mérőprogram.

Mérési tapasztalatok azt mutatják, hogy hazánkban a rádiótelefon bázisállomások szinte kivétel nélkül kielégítik a hazai – nemzetközi ajánlásokon alapuló – előírásokat. Ennek megfelelően a bázisállomások környezetében mért rádiófrekvenciás elektromágneses tér intenzitása nagyságrenddel a megengedhető határérték alatt van. A bázisállomások telepítése előtt leggyakrabban a szolgáltatók megbízása alapján független, erre akkreditált laboratórium vagy intézmény az aktuális adatok alapján kiszámítja, üzembe helyezéskor pedig mérésrel ellenőrzi az állomás működését és a határértékek betartását.

Fentiek alapján a belterületi berendezések illetve az antennatartók elhelyezésének biztosítása mindenképpen kiemelt közérdek ezért ezt korlátozni településképi szempontok alapján is csak racionális keretek között célszerű.

Kérem, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, **iktatószámunk** válaszevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** csatolásával elektronikus úton Hivatali kapun keresztül.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



Hitelesítette: Országos Atomenergia Hivatal

OAH-2022-00070-0631/2022

Horváth Tibor

polgármester

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2119 Pécel, Kossuth tér 1

Ügyintézőnk: Gábor Anita

Ügyintézőjük: Mihályné Zana
Nikolett

Számuk: M/323-4/2022

Tárgy: Válasz Pécel város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló előzetes tájékoztatásra

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2022. június 13-án érkezett, fenti számú levelével előzetes tájékoztatást adott részünkre Pécel város településrendezési eszközeinek teljes eljárás keretében történő módosításáról, és kérte kapcsolódó adatszolgáltatásunk, valamint nyilatkozatunk jogszabályi előírások szerinti megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022 (IV.29) OAH rendelet előírásai, valamint további jogszabályok és más rendeletek határozzák meg.

Az OAH részére a megkereséssel összefüggő véleményezői jogkört a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*) 37. § (4) bekezdés b) pontja, továbbá a 9. melléklete biztosítja.

Az *EljR.* 9. mellékletének „Adatszolgáltatás témaköre” című rovata az OAH részére előírási szempontokat nem tartalmaz.

A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilág határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel.

Felhívom figyelmét, hogy a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet előírásai szabályozzák.

Fentiekén túl, figyelemmel az *EljR.* 37. § (4) bekezdés b) pontjában foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet.

Tájékoztatom továbbá, hogy az egyeztetési eljárás következő szakaszaiban részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus formában kérjük megküldeni!

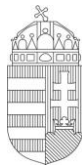
Budapest, 2022. június 27.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:

1. PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2. Irattár



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/6107-2/2022.**

Ügyintéző: Bogdán-Tóth Pál

Telefon: +36 28 532-352

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása –
adatszolgáltatás

Hiv. szám: M/323-4/2022 – Mihályné Zana Nikolett

Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pécel Város Önkormányzata

Pécel

Kossuth tér 1.

2119.

Tisztelt Címzett!

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, amelyben *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § alapján* értesítette a **Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályt** (2101. Gödöllő, Pf.:431. – a továbbiakban **erdészeti hatóság**) Pécel Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításáról.

A fent nevezett rendelet 9. mellékletében foglaltak szerint az erdészeti hatóság tájékoztatja, hogy a kért adatok az alábbi címen érhetők el:

https://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2021/erdo_rendeltetes_szre_2021_pest_megye.zip

Államigazgatási szervként az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni, amennyiben erdőterületek érintettsége is felmerül. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérem számomra eljuttatni.

Tájékoztatásomat *a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében* biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 1. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (KRID: 253576727)
2. Irattár

HK

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>; szakmai nyomtatványok: <http://www.nfk.gov.hu/>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/UT/00167-4/2022.**

Előzmény ügyiratszám: ---

Ügyintéző: Helméczy Károly

Telefon: 06-1/460-2274

Tárgy: **Pécel TRE módosítás – előzetes**

tájékoztatási szakasz

Hiv. Szám: M/323-4/2022

Melléklet: ---

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Válaszát a PMKHKFUT (615366339) HKP vagy a „KHIV PEK KFF ÚO” KÉR kapura küldje!

Kérelmező ügyfél neve: Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.)

Tisztelt Címzett!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 15. pontja alapján a *Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály* (továbbiakban Ütügyi Osztály) részéről **az alábbi nyilatkozatot tettem:**

A **tárgyi ügyben** a továbbiakban **az Ütügyi Osztály részt kíván venni.** A dokumentáció elektronikus formában történő megküldése elegendő az Ütügyi Osztály részére

Az úthálózat kialakítására vonatkozó megjegyzéseim:

Amennyiben az **állami közúthálózatot is érintik** a módosítások, **kérem** a tervezési folyamat során **felvenni a kapcsolatot a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel.** Az utakkal kapcsolatban alapvető feltételként kívánjuk rögzíteni, hogy az **ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírásban** foglaltak alkalmazási területe az országos közutak, a helyi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak. Ezen felül a közforgalom elől elzárt magánutak tekintetében ajánlott és indokolt.

A település rendezési tervének közlekedési munkarészeit **a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet [OTÉK],** valamint **az e-ÚT 02.01.41 jelű műszaki előírásban foglaltak** szerint kell összeállítani.

8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utat nem kíván az Ütügyi Osztály engedélyezni, egyedül az épített környezet sajátosságai miatt **egyedi elbírálás alapján** lehet keskenyebb utat építeni. **8 méter széles út csak kis számú lakás kiszolgálását tudja megfelelően elvégezni (75 méteres maximális úthossz esetén).** 8 lakás (vagy 75 méternél hosszabb út) esetén 10 méter, 16 lakás esetén minimálisan 12 méteres útszélesség kell. **Zsákutca esetében kell végforduló** olyan méretezéssel, hogy a tehergépjárművek meg tudjanak fordulni (pl. tűzoltó, szemetes). **Magánutak estében érdemes sávós rendszer kialakítása ugyanezen metódus alapján.**

Az újonnan létesítendő, lakott területeket elkerülő, valamint **új településközi összekötő utak kijelölésekor hagyni kell növényzet telepítésére megfelelő szélességű területet.** A növénytakaró csökkenti a légszennyezést, a rezgés- és zajterhelést, emellett az út optikai tájképromboló hatását is részben ellensúlyozza.

Az **utak forgalmának megfelelő szabályozása** szintén elengedhetetlen. Egy 40 tonnás tehergépjármű-szerelvény egy 1 tonnás személygépjárművel szemben nem 40-szeres mértékben rombolja az utakat, hanem ennél nagyságrendekkel nagyobb mértékben (különböző számítások 400-1000-szeres adatot adnak meg). Kérem, hogy a tervezett lakó-, üdülőövezetek és a gazdasági-kereskedelmi szolgáltató célú **területeket különítsék el.** A konkrét közlekedési érdekek az építési engedélyezési eljárás szakhatósági szakaszában érvényesíthetők.

Felhívom a figyelmet a település **úthálózati elemek státuszának tisztázására,** ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet. A TRT módosításokhoz kapcsolódóan javasolt az érintett utak státuszának egyeztetését (több ingatlant feltáró út esetében a „*kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút*” ajánlott, de legkedvezőbb a „*kivett, helyi közút*” státus) és szükség esetén a megfelelő földhivatali bejegyzés(ek) pontosítását. A közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.) KHVM. rendelet, valamint az előírás figyelembevételével történő hálózati, illetve tervezési osztályba sorolást egyeztetni kell az érintett utak kezelőivel.

Közlekedésselügyeleti Főosztály

Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285 KRID: PMKHKFUT (615366339)

E-mail: utugy@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Új úthálózati elem létesítésének szükségessége vagy egy út jelenlegi státusának változása esetén az eljárásba az **Ütügyi Osztályt be kell vonni az 1988. évi I. törvény [Kkt.] 29. § (7), (9), valamint 32.§ (3) alapján. A 29. § (16) rendelkezik a bejelentésköteles tevékenységekről.**

A szabályozási terv rajzi elemeinél **az utak tervezett szabályozási szélességei legyenek feltüntetve.** Az ellen nem emelek kifogás, ha a település a szélesítés mértékét is jelölni kívánja. Az utak **csomópontjainak helyigényét biztosítani kell,** vizsgálva az esetleges körforgalmú csomópont kialakítási lehetőségét, mivel annak helyigénye lényegesen nagyobb, mint a hagyományos szintbeli csomóponté.

„Kivett, közforgalom elől el zárt magánút” létesítésének megtiltása ajánlott, mivel az ilyen utak kialakításukból fakadóan csökkentik az utcában lakók életminőségét, valamint a későbbiekben közlekedési hálózati problémákat okoznak, azaz előnytelen mind a lakosság, mind a település részére. **Ez alól kivétel adása megengedhető,** amennyiben a településen „nyeles telek” kialakítása tiltott, és máshogy nem lenne lehetséges a telket megközelíteni.

A telephelyek/birtokközpontok kialakításakor ügyelni kell arra, hogy **nehéz tehergépjárművek** fognak közlekedni célirányosan a birtokközpontokhoz. Az utak kialakítása során ezek mértékadó járműtalálkozásait, fordulási tulajdonságait, tengelyterhelésüket figyelembe kell venni.

A **vasútállomások és buszmegállók** esetén meg kell vizsgálni, hogy az utcák kiépítése megfelelő-e a tervezett forgalom elvezetésére minőségi és mennyiségi szempontból (parkolás, útterhelhetőség, van-e megfelelő redundancia a hálózatban).

Településközi (külterületi) **kerékpáros összeköttetéseket** célszerűen az út-menti mezőgazdasági területeket feltáró úthálózat létrehozásával/kiépítésével javasolt megoldani. (biztonsági, lassú forgalmi, költségtakarékossági és katasztrófa elhárítási szempontok).

Felhívom a figyelmet, hogy az **utak műtárgyai** esetében az **1988. évi I. törvény [Kkt.] 29.§ (16) alapján a két méter szabadnyílást meg nem haladó** műtárgyakkal kapcsolatos **munkák** (pl. építés, korszerűsítés forgalomba helyezés, megszüntetés) **bejelentéskötelesek.** Ez alól **kivétel a nem kizárólag az építető tulajdonában lévő területen** történő munka. A **2-30 méter közötti** szabadnyílással rendelkező műtárgyak esetében hatósági eljárás szükséges, melyet a **382/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 2.§ (3)** bekezdés alapján a **területileg illetékes megyei kormányhivatal** végzi. Ezen bekezdés **1. pontja tartalmazza a kivételeket,** valamint a **30 métert meghaladó** szabadnyílású műtárgyak esetén az **illetékes kormányhivatalt.**

Az utcák kialakítására vonatkozó megjegyzéseim:

Rögzíteni szükséges, hogy az útpálya, annak alépítménye, a padka, vízelvezetés, zöld/közműsáv, a járda és a biztonsági távolságok együttesen alkotnak utat, emiatt **valamely részének tőbbtől való elválasztása elfogadhatatlan** útügyi szempontól. Ezt rögzíteni szükséges a HÉSZ-ben.

Új, építésre kijelölt területek alakításánál célszerű a **minél szélesebb utak kialakítása az OTÉK 26.§ alapján.** Amennyiben a területsáv nem biztosítható, úgy az előírt értékektől csak méretezés alapján lehet eltérni. A méretezésnél a közút keresztmetszeti elemein túlmenően fel kell tüntetni a közművek elhelyezését is, valamint a méretezés során figyelembe kell venni a helyi adottságok alapján, a terep lejtéséből adódóan esetlegesen szükséges bevágási és töltés részsű elhelyezésének helyigényét is. **A tervezett útszélességekre mintakeresztszelvényeket is készítsenek el.**

Az utak kialakítása során az **ÚT 2-1.201 sz. (e-UT 03.01.11) Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírásban** foglaltak szerint szükséges eljárni. Az utak keresztszelvényeinek tartalmaznia kell:

- telekhatár és járda között 0,5 méter biztonsági sáv
- n*0,75 méter, de legalább 1,5 méter széles járda minimum egy oldalon, de ajánlott mindkét oldalon, a terület gyűjtőútján mindkét oldalon szükséges
- berendezési sáv közművek és közvilágítás elhelyezésére
- zöldsáv növényzet telepítésére, mellyel az aszfaltutak és járdák hősziget-hatását lehet mérsékelni
- vízelvezetés – árok vagy zárt vízelvető csatorna – a csapadék-elvezetéshez, a gyűjtőút esetében ajánlott a fedett vízelvezetés
- árok esetében padka, kiemelt útszegély esetében ismételt biztonsági sáv kialakítása szükséges
- út rendeltetésének megfelelő útszélesség

Amennyiben közműépítés során az útburkolat alá **közművek** kerülnek elhelyezésre, javasolt a tisztítóaknak, illetve a szerelvények elhelyezését lehetőleg a **forgalmi sáv közepére tervezni** (nem az út tengelyébe), illetve a mértékadó keréknyomokat (pld: kapu bejáratok, parkolók, buszmegállók) szükséges figyelembe venni. Útkereszteződésben, ha ez megoldható, kerüljenek a **kereszteződés területén kívülre.**

A **gyalogos úthálózat fejlesztése** fontos, mivel ennek – és a kerékpáros infrastruktúra – segítségével csökkenteni lehet a személygépjármű-forgalmat. A járdafelújítások és szélesítések mellett ez kiterjed új utak

építésére, például hosszú, kereszteződés nélküli utca esetében annak középrészén keresztirányban, zsákutca esetében annak folytatásaként gyalogos-kerékpáros szakaszok építése ajánlott a közlekedési útvonalak rövidítésére.

Közlekedési szempontból a legkedvezőbb, ha a **sarokingatlan kapubejárata** az alárendelt úton az útsatlakozástól a lehető legtávolabbra kerül. **Tömb belső feltárásnál** zsákutcák és "nyeles telkek" kialakulása előnytelen.

Felhívom a figyelmet, hogy az **utak műtárgyai** esetében az **1988. évi I. törvény [Kkt.] 29.§ (16)** alapján a **két méter szabadnyílást meg nem haladó** műtárgyakkal kapcsolatos **munkák** (pl. építés, korszerűsítés forgalomba helyezés, megszüntetés) **bejelentéskötelesek**. Ez alól **kivétel a nem kizárólag az építendő tulajdonában lévő területen** történő munka.

Útépítés, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település **csapadékvíz elvezető hálózatának** felülvizsgálata. Ha még nincs, javasolt alátámasztó munka-részként a felszíni vízvezetés tanulmányterv szintű kidolgozását, javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportározó(k) helyének meghatározásával. Az Útügyi Osztály szorgalmazza a zárt csapadékelvezető rendszerek kiépítését. **Az utakat egyik legnagyobb mértékben a nem, vagy rosszul elvezetett csapadék rombolja.**

A zárt vízvezetés kiépítése a városiasodás egyik jól látható jele. Városiasodás alatt az utak és a Hatóságom részére munkát jelentő egyéb infrastrukturális elemek – szolgáltató létesítmények, boltok, kiépített parkoló helyek – számának és átlagos minőségének növekedését értem.

Parkolásra vonatkozó megjegyzéseim:

A közintézmények környezetében ügyelni kell a **megfelelő mennyiségű és minőségű parkolóhely** kialakítására, mely nem csak a személygépjárművekre, hanem kerékpárokra is kiterjed (OTÉK 7. melléklet). Ezen felül az intézmények bejáratához lehető legközelebb ajánlott **K+R parkolók** kialakítása, főként oktatási, sport, egészségügyi és tömegközlekedési létesítmények esetében.

Az elektromobilitás terjedésének elősegítéséről a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 8. melléklete rendelkezik. A rendelet melléklete magában foglalja az új építésű, vagy jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező épületek esetében a kialakítandó töltőpontok és az elektromos csatlakozást biztosító létesítmények mennyiségéről. Emellett rendelkezik a 2025. január 1-jétől életbe lépő előírásokról.

A település rendezési tervének közlekedési munkarészeinek összeállításakor kérjük a **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet [OTÉK]**, valamint az **e-ÚT 02.01.41 jelű műszaki előírásban foglaltak** szerint összeállítani. **Az OTÉK-ot a 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelet módosította** 2021. április 21-én a kötelezően előírandó személygépjármű-parkolóhelyek vonatkozásában. Az abban foglaltak miatt **várható, hogy** a beruházók olyan lakóépületeket építenek, ahonnan a **kötelező előíráson felüli gépjárművek kizsorzulnak az utca területére**, és ott fognak parkolni.

Kérem a jóváhagyott terv település honlapján való közzétételét.

A Pest Megyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17–19.) Pest megye területére kiterjedő hatáskörét és illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1)-ben foglaltak, továbbá az 1988. évi I. tv. 11.§ határozza meg.

Budapest, elektronikus aláírás szerint

dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Varga János
osztályvezető

Címzettek:

1. Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) - **HKP: 300220368 (PECELPMH)**
2. Irattár