



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2023. február 23-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a településrendezési eszköz módosítása tárgyú 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatával (a továbbiakban: Határozat, 1. melléklet) arról döntött, hogy a Pécel, 1424 helyrajzi számú, természetben a Pécel, szám alatti ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja 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: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján.

A Határozat elfogadása óta a Korm. rendelet fenti rendelkezését hatályon kívül helyezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.), ezért szükséges a határozat módosítása TTr. rendelkezéseinek megfelelően.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszköz módosítása tárgyú 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdés rendelkezéseiben foglalt követelményeinek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat a) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási tervét részlegesen módosítani kívánja a Pécel 1424 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint:

a Papp Rebeka (..... szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmánytervben szereplő fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlant - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciója további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján a HÉSZ módosítását egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le;

a tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése;

a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;”

A Határozat c) pontja helyébe a következő szöveg lép:

„c) támogatja a HÉSZ egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;”

A Határozat kiegészül a következő e), f) és g) pontokkal:

„e) a településrendezési eszköz módosítása az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése figyelem bevételevel készül;

f) a Határozat 1. számú mellékletét képező, a TTr. 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (főépítész feljegyzés 2. melléklet) tartalmát elfogadja;

g) felhatalmazza a polgármestert, a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás megindítására, valamint a véleményezési és záró egyeztetési szakasz lefolytatására.”

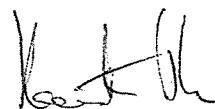
A Határozat kiegészül a jelen határozat szerinti melléklettel, mely a Határozat 2. mellékletét fogja képezni.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

Pécel, 2023. február 15.

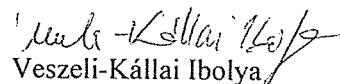


Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. a 278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat
2. főépítész feljegyzés (mely egyben a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



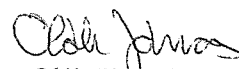
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Mihályne Zana Nikolett
mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

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

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Farkas István főépítészt kívánom meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. november 4-én megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete név szerinti szavazással 7 igen, 1 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

278/2021. (XI. 4.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) Papp Rebeka (..... szám alatti lakos) mint érdekelt fél által készített - a határozat 1. mellékletét képező - telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért, és a természetben a Pécel, szám alatti, 1424 helyrajzi számú ingatlant - az azon kialakított kereskedelmi és szolgáltató épület funkciójának további biztosításának elősegítése, valamint a többlet lakófunkció fenntartása érdekében - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- b) a környezet védelmének általános szabályáról szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a települési főépítész és a tervező javaslata alapján nem tartja szükségesnek;
- c) támogatja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítását a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint;
- d) felhatalmazza a polgármestert, hogy – az érdekelt fél költségvállalása mellett - a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő három oldalú tervezői szerződést, valamint a telepítési tanulmányterv alapján az érdekelt féllel a településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. november 12.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

a 278/2021. (X.4.)kt. határozat
melléklete

PÉCEL VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

Telepítési tanulmányterv

. SZÁM ALATTI 1424 HRSZ-Ú INGATLAN
SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



2021. október hó

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	6
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	8
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 1424 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN.....	10
7. INDOKLÁS:	11
8. TERVEZŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:	12
9. MELLÉKLETEK	13

Működési Terv

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - Pécel város 1424 HRSZ-Ú INGATLAN területén tervezett vegyes funkciójú területfejlesztésére vonatkozó tervezett építési beruházás kapcsán – helyi építési szabályzat módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi.

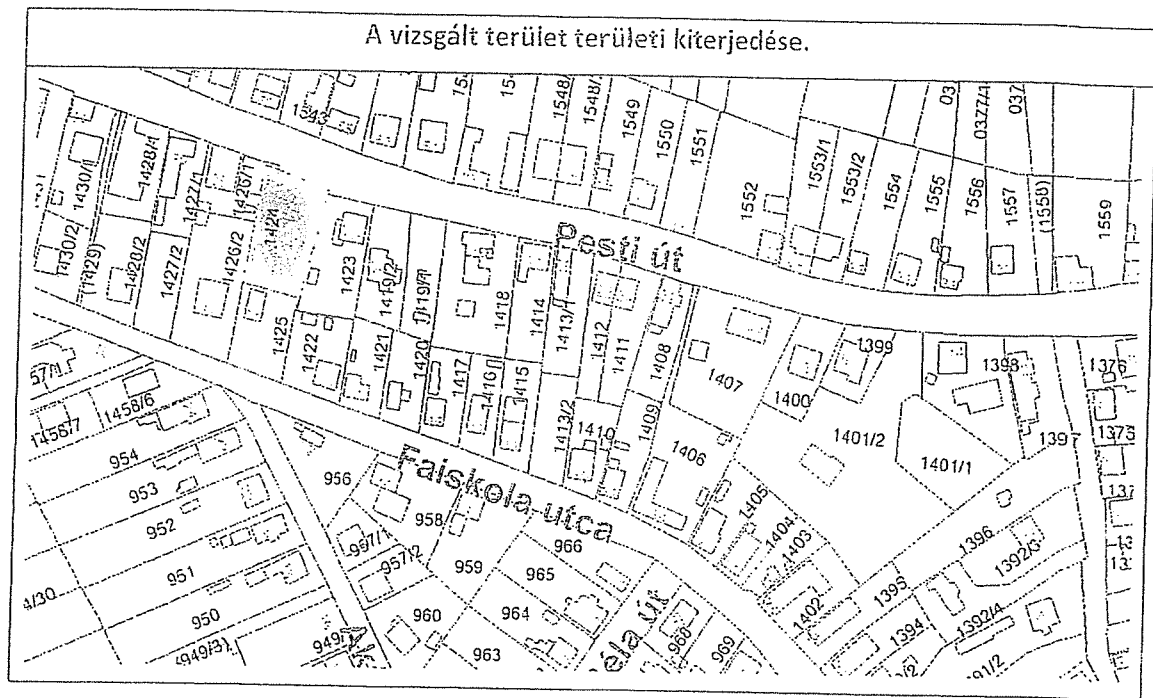
2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan jelenlegi településközpont vegyes területen az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új településközpont vegyes (Vt) övezet kialakítása tervezett, melyben kereskedelmi szolgáltató és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

Ezen belül:

- Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan új Vt övezetbe sorolása tervezett
- A tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonos és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a tulajdonos és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztése. Ezt követően az önkormányzat és a tulajdonos által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási terv módosításába.

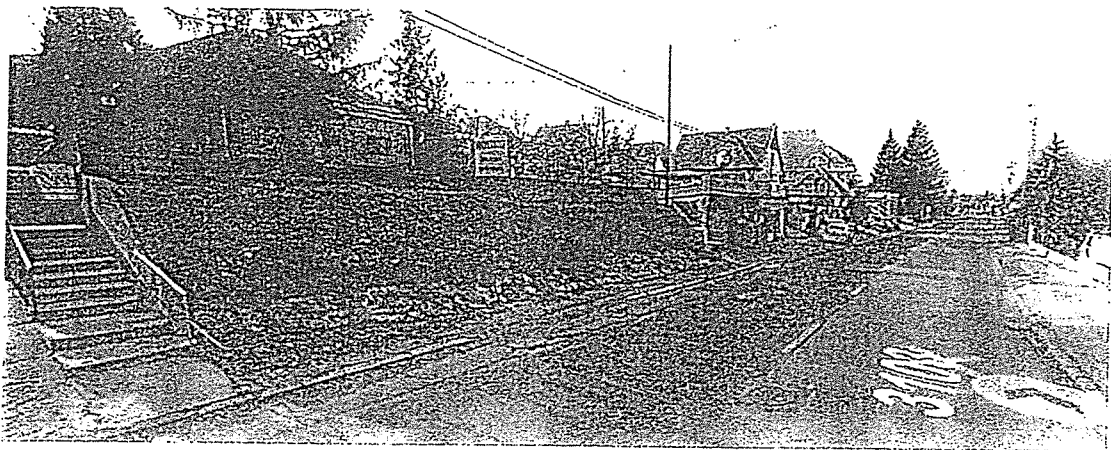


3. A terület rövid bemutatása

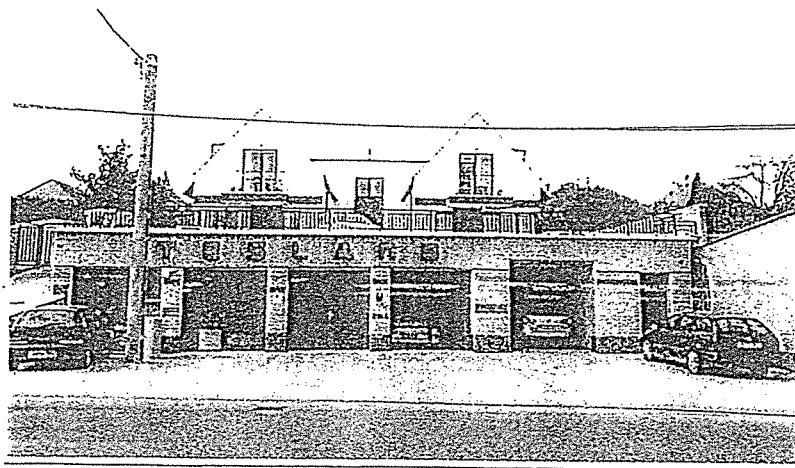
Területi adottságok:

Az érintett ingatlanon és a Pesti út déli oldalán jelentős szintkülönbség tapasztalható. Ezen a beépült déli területrészen viszonylag sűrű és rendezetlen beépítés valósult meg. A beépítések felkúsztak a domboldalakra is, de a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes családi házas zónát eredményezett, magas beépítési aránnyal és vegyes funkciókkal. A Pesti út mentén ebben a tömbben a Pesti út irányába számos támfalas és homlokzatos beépítés jött létre a közterületi telekhatártól eltérő beépítési távolságokat tartva. A Pesti út jelentős forgalmat bonyolít le és ebből adódóan vonzza a kereskedelmi rendeltetésű építmények kialakulását is, és ez a vegyes funkciók erősödő jelenlétét eredményezte.

A Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan rendezése érdekében az építési szabályok finomítására van szükség. Ennek keretében szükségesnek látjuk a terepszint feletti és terepszint alatti építés szabályainak, az előkert szabályainak, a beépítési intenzitás mértékének átgondolását, a kialakult állapotot is figyelembe véve.

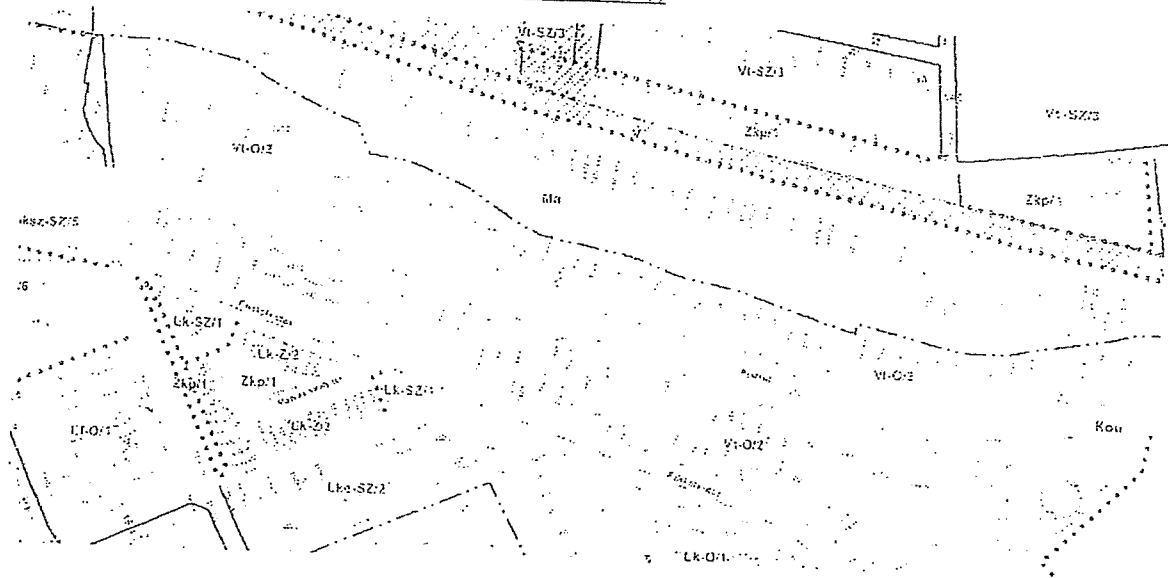


A vegyes területen tervezett kereskedelmi szolgáltató és lakó használathoz kapcsolható építés a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.



4. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (B4 szelvény)



Googlemaps felvétel

A hatályos szabályozási terv Vt övezeteire vonatkozó előírásai

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- a) lakófunkció,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

65. §A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségűl és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos településközpont vegyes övezeti besorolása az előkertí beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.

5. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

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

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé.

Nem módosul, a tervezéssel nem áll összefüggésben.

A BATRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. Országos védett magterületének övezete	érintett	nem érintett
2. Országos területrendezési feladat megvalósítását szolgáló övezete		
3. Országos területrendezési feladat megvalósítását szolgáló övezete		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdőterület		
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomerációs területén nem alkalmazott övezet.	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Hatályos OTÉK vegyes területre vonatkozó előírásai:

A Hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (Továbbiakban: OTÉK) az alábbi paraméterekben és funkciókban maximalizálja az övezeti paraméterek előírásainak lehetőségét.

*„16. § * (1) * A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A településközponti területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

*b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,*

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

*(3) * A településközponti vegyes területen lakóépület és lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.”*

A településközpont vegyes terület maximális beépíthetősége 80%

Minimális zöldfelületi aránya 10%

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 1424 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó módosítási javaslat

A 1424 hrsz-ú területen javasoljuk a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a terepadottságok és a Pesti út jellemzően kialakult vegyes rendeltetésű beépítései miatt:

xx. § A Vt jelű új építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 45 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- e) a telek legalább 15 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 0 méter.
- h) Az építési övezet előkerti határvonala nem kötelező építési vonal.
- i) Amennyiben az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterület irányában homlokzatos kialakítással, ahol az utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- j) a tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,
- k) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,
- l) oldalkertben támfalépítmény nem helyezhető el.

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	800	800
beépítettség legnagyobb mértéke	30	45
a szintterületi mutató	0,7	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	40	15
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,0
az előkert mérete	5	0

Amennyiben a beépítési intenzitás a terepfelsin felett nem támogatható, javasoljuk a következő előírás átgondolását.

„Beépítésre szánt területen/vagy az új Vt x övezet területén a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőségén túl a telek területének legfeljebb 20 %-a lehet.”

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ kiegészítését igényli.

7. Indoklás:

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 1424 hrsz-ú telek épülete, melyet jelenleg a Tesland bemutató teremként bérel.

A cég az országban egyedülálló módon Tesztvezetés és Tesla vásárlási szaktanácsadás szolgáltatást, Tesla beszerzését és a Teslákhöz elérhető extra funkciók beépítését végzi Pécel Város szolgáltatásait gyarapítva.

Az ingatlant a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Vt-O/2 jelű, településközpont építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem felel meg maradéktalanul.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

Az ingatlan korszerűsítése és esetleges bővítése érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé.

Új Vt alövezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

8. Tervezői megállapítások:

A Tulajdonos (befektető) által az Önkormányzattal előzetes folytatott egyeztetések során az egyes építési paraméterek módosításának kezdeményezése, a 1424 - hrsz-ú telek tulajdonosával megkötendő településrendezési szerződést követően lehetséges.

A szabályozás egyik alapelve, hogy normatívnak kell lennie és többek között nem biztosíthatnak kedvezményeket vagy hátrányokat a szabályozási tervtől függetlenül megkötendő polgárjogi szerződéshez.

Ha az Önkormányzat nem kívánja a Pesti út melletti teljes hosszon, vagy rövidebb szakaszon biztosítani az új javasolt építési paramétereket, akár 1 telekre is kialakítható új övezet az OTÉK 7.5(2).bekezdése értelmében.

Az OTÉK 7.5 (2) bekezdése kimondja, hogy:

*„(2) * Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. „*

Tehát javasoljuk az új övezet meghatározott telkekre történő alkalmazását. Jelen esetben a 1424 hrsz-ú telket érintően javasolt új építési övezet alkalmazása.

A Tulajdonos kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

Budapest, 2021. október 14.

.....

Makkai Krisztina
Településtervező
TT/01-4921

9. MELLÉKLETEK



2. melléklet

PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/229-1/2023.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-130

foepitesz@pecel.hu

Főépítési feljegyzés

A Pécel 1424 hrsz-ú ingatlan területét érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg. A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása új Vt jelű építési övezet bevezetésével

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

Pécel, 2023. február 7.

Tisztelettel:

Farkas István
főépítész