



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

0/371 - 6/2024.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2024. július 25-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (1) bekezdése alapján Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 48/2024. (II. 28.), és az ezt módosító 182/2024. (VI. 27.) Kt. határozataival (a továbbiakban: Határozat I. és Határozat II., 1., 2. melléklet) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, valamint arról, hogy a tervezet egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) szerinti egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le.

A döntés alapján a tervezet elkészült. A TTr. alapján az előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra került, a beérkezett vélemények alapján az érintett szervek a tervezettel kapcsolatban a környezeti értékelés kidolgozását egyhangúlag nem tartották szükségesnek (3. melléklet).

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

A Pécel, 3673 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának jogi képviselője azzal a kéressel fordult a Képviselő-testülethez, hogy a Határozat I. d) pontja kerüljön módosításra arra vonatkozóan, hogy a településrendezési szerződést ne kelljen a fejlesztési terület valamennyi tulajdonosával aláírni, csupán a 3673 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosával.

Az önkormányzat jogi képviselője, dr. László Jenő a módosítást megvizsgálta, és azt a tájékoztatást adta, hogy a településrendezési szerződés megkötése csupán a 3673 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosával polgári jogi értelemben nem ütközik jogszabályba, akkor sem, ha a szabályozás több telket is érint. Azonban a módosításra kerülő helyi építési szabályzat rendelkezéseit figyelembe véve Képviselő-testületnek kell döntést hoznia arról, hogy kívánja-e a fejlesztési terület ingatlanjainak beépítési paramétereit növelni, az esetleges szabálytalan építkezéseket legalizálni az érintett ingatlanok tulajdonosai által fizetett ellentételezés nélkül. A tervezői dokumentum szerint az érintett tömbben 4 ingatlanon található szabálytalan beépítés.

Amennyiben a fentiek ellenére a Határozat I. módosítását támogatja a Képviselő-testület, az esetben az önkormányzati érdekek védelme érdekében szükséges valamennyi szabályozással érintett telek tulajdonosának legalább nyilatkoznia, hogy a módosuló szabályozás révén "két utcafrontossá" tett telkeikhez kizárólag saját beruházás keretében építik ki a 3668 hrsz önkormányzati ingatlanról jelenleg hiányzó közműveket, illetve út, járda, közvilágítás és vízelvezetés kiépítését sem várják el a későbbiekben sem a Pécel Város Önkormányzatától (a továbbiakban: Önkormányzattól).

A Határozat I. módosítása kapcsán az elkészítendő településrendezési szerződésben fontos rögzíteni, hogy a 3673 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa – ebben az esetben a többi érintett tulajdonos helyett is – a jelen előterjesztés 5. mellékletét képező dokumentumban részletezett műszaki tartalmú konténert – a piac területére elhelyezett konténer méretével megegyező – térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére, melyhez az alapot és a közműveket az Önkormányzat biztosítja, vagy a jelen előterjesztés 6. mellékletét képező dokumentumban részletezett műszaki tartalmú konténert teljes telepítéssel és

közműbekötésekkel térítésmentesen adja át az Önkormányzat tulajdonába, településfejlesztési hozzájárulás jogcímén.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az elkészült tervezet tekintetében hozzon döntést a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről, továbbá szíveskedjen az alábbi határozatokat elfogadni.

I.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatan hozott 48/2024. (II. 28.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a településtervék tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 59. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat d) pontjának „a Fejlesztési terület ingatlanjainak tulajdonosaival” szövegrész helyébe „a Pécel, 3673 helyrajziszámú ingatlan tulajdonosával” szövegrész kerül

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

II.

Határozati javaslat:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 48/2024.(II. 28.) és a 182/2024. (VI. 27.) Kt. határozataival (a továbbiakban: Határozatok) a Pécel Város Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv – TSZT – és Helyi építési szabályzat – HÉSZ – , továbbiakban: TRT) a Pécel, 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú területet érintően módosítása tárgyában, a véleményezési tervdokumentációt partnerségi véleményezésre bocsátotta. Ennek részeként, a partnerségi egyeztetés érdekében 2024. július 12- én meghirdette, és még azt követően 10 napig személyesen és írásban is lehetőség volt a véleménynyilvánításnak, illetve írásban a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 65.§-a szerint a Lechner Tudásközpont által működtetett E-tér felületen is, amelynek határideje 2024. július 22. napján zárult le, és megállapítja, hogy a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.
2. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt a Korm.rendelet 66. § (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével lezárja.
3. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan nyilatkozó szervezetek nem tartották szükségesnek a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését a tervezett projektek jellege miatt, így azt nem készített el.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Határozatok szerinti TRT módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a Korm. rendelet 68. § (2) bek. c) pontja szerinti záró szakmai véleménye megkérésével kezdeményezze.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

III.

Határozati javaslat:

A. változat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 3673 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával, Gáspár László (2119 Pécel, Csatári utca 22.) kötendő településrendezési szerződés érdekében felkéri a polgármestert, hogy dr. László Jenő ügyvéd bevonásával készítse elő településrendezési szerződést az alábbi feltétellel: az Ingatlan tulajdonosa a jelen határozat mellékletét képező (5. számmal jelölt) dokumentumban részletezett műszaki tartalmú konténer – a piac területére elhelyezett konténer méretével megegyező – térítésmentesen átadja Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére, melyhez az alapot és a közműveket az Önkormányzat biztosítja, településfejlesztési hozzájárulás jogcímén.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elkészített településrendezési szerződést aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés aláírását követően kezdeményezze a Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatását és keresse meg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészt a Korm. rendelet 68. § (2) bek. c) pontja szerinti záró szakmai vélemény megadása érdekében.

A Képviselő-testület a módosításra kerülő szabályozási terv rendelkezését figyelembe véve továbbá úgy határoz, hogy az Ingatlan, valamint a 052/13 és 052/14 hrsz.-ú ingatlanok között elhelyezkedő, az Önkormányzat tulajdonát képező Pécel, 3668 helyrajzi számú ingatlanról jelenleg hiányzó közműveket, illetve út, járda, közvilágítás és vízelvezetés kiépítését nem kívánja megvalósítani és azt az ott lakó mindenkori tulajdonosok sem várják el a későbbiekben sem az Önkormányzattól.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31.

III.

Határozati javaslat:

B. változat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel, 3673 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával, Gáspár László (2119 Pécel, Csatári utca 22.) kötendő településrendezési szerződés érdekében felkéri a polgármestert, hogy dr. László Jenő ügyvéd bevonásával készítse elő településrendezési szerződést az alábbi feltétellel: az Ingatlan tulajdonosa a jelen határozat mellékletét képező (6. számmal jelölt) dokumentumban részletezett műszaki tartalmú konténer teljes telepítéssel és közműbekötésekkel térítésmentesen átadja Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére, településfejlesztési hozzájárulás jogcímén.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elkészített településrendezési szerződést aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződés aláírását követően kezdeményezze a Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatását és keresse meg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészt a Korm. rendelet 68. § (2) bek. c) pontja szerinti záró szakmai vélemény megadása érdekében.

A Képviselő-testület a módosításra kerülő szabályozási terv rendelkezését figyelembe véve továbbá úgy határoz, hogy az Ingatlan, valamint a 052/13 és 052/14 hrsz.-ú ingatlanok között elhelyezkedő, az Önkormányzat tulajdonát képező Pécel, 3668 helyrajzi számú ingatlanról jelenleg hiányzó közműveket, illetve út, járda, közvilágítás és vízelvezetés kiépítését nem kívánja megvalósítani és azt az ott lakó mindenkori tulajdonosok sem várják el a későbbiekben sem az Önkormányzattól.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31.

Pécel, 2024. július 24.

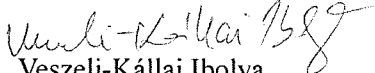


Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. a 48/2024.(II. 28.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
2. a 182/2024. (VI. 27.) Kt. határozat (csak a képviselők részére kerül kiküldésre)
3. „Pécel Város Településrendezési tervének módosítására a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz.-ú ingatlanokat érintően” című dokumentum (egyben a II. határozati javaslat melléklete is)
4. beérkezett szakhatósági vélemények
5. konténer tervrajza (egyben a III. határozati javaslat A. változat melléklete is)
6. konténer tervrajza (egyben a III. határozati javaslat B. változat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Veszei-Kállai Ibolya

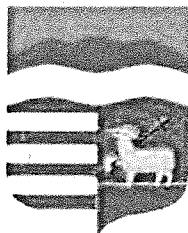
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

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

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft. részéről Makkai Krisztina tervezőt kívánom meghívni.

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS

Pécel Város Településrendezési tervének módosítására
a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-
ú ingatlanokat érintően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:
Pécel Város Önkormányzata
2019 Pécel, Kossuth tér 1.

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2024. július hó

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	

Bp. – Pécel 2024. július hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.INDOKLÁS.....	5
4.TERVEZÉSI FELADAT.....	6
5.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	7
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
6.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata	8
6.2. Településrendezési adottságok.....	11
6.3A hatályos szabályozási terv Lke-Z/6 övezeteire vonatkozó előírásai (kiemelve a szabályozási tervi módosítás során kezelendő szabályokat)	12
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	17
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák	17
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló.....	18
8.SZAKÁGI JAVASLAT	20
8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata	20
8.2. Szabályozási koncepció.....	25
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszközök módosításáról	26
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról.....	30

1. BEVEZETÉS

Előzmények, Előzetes Önkormányzati intézkedések:

A 3673 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa településrendezési terv módosítására vonatkozó kérelmet nyújtottak be Pécel Város Önkormányzata részre, melynek mellékleteként telepítési tanulmánytervet csatolt a területre és azonos építési övezetbe tartozó környezetére vonatkozóan részletesen bemutatva a módosítási igényeket és tervezői javaslatokat.

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 48/2024.(II.28.) Kt. határozatában és az azt módosító 182/2024.(VI.27.) sz. Kt. határozatban döntött Pécel Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása tárgyában (Lásd: 1. melléklet). A Határozat mellékleteként elfogadta a területre készült telepítési tanulmánytervet, mely alapján készül el a jelen tervi módosítás.

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) b) bb) alpontja alapján hozta meg az 59.§.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A jelen tervmódosítás kapcsán a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodnak meg a fejlesztés részleteiről és a területfejlesztési vállalásokról.

A megbízás:

Pécel Város Önkormányzata, a 3673 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és az Area Plan Kft tervezési szerződést írt alá Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Pécel Településrendezési tervének (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv) módosítása a 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú területekre vonatkozóan.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és a tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településtervezési TSZT-re, HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton történt. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1. §. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésére nincs szükség. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65. § a szerint.

Pécel Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési eszközök módosításáról és az Önkormányzat felé írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is biztosított a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2024. (VII.....) Kt. határozattal zárta le. (Lásd:2.melléklet)

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

3.INDOKLÁS

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 3673 hrsz-ú telek épülete és a tömbön belüli környezetébe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokon vizsgált szinte teljesen kialakult beépítések a Csatári utcában található.

A 3673 hrsz-ú ingatlant és 3670-3680 hrsz-ú környezetét a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Lke-Z/6 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolta. A területen meglévő épületek már a hatályos övezeti paramétereknek sem felnek meg maradéktalanul.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, a terepviszonyból adódó elvégzett tereprendezés, támfal kialakítás és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

A telken és környezetében kialakult beépítések, valamint a terepadottságok a hatályos építési előírások átgondolását tették szükségessé.

Az ingatlan (ok) kialakult beépítettségének fennmaradása érdekében az övezeti besorolás és építési paraméterek módosítása és rendeltetések módosítása javasolható mind a 3673 hrsz-ú telek, mind az azonos építési övezetbe tartozó 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

Tervezői javaslat szerint új Lk alövezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, a rendeltetés kiegészítésével, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

A javasolt módosítás az OTÉK 50. § (2) figyelembevételével történhet, mely szerint „*építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az*

a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,

b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,

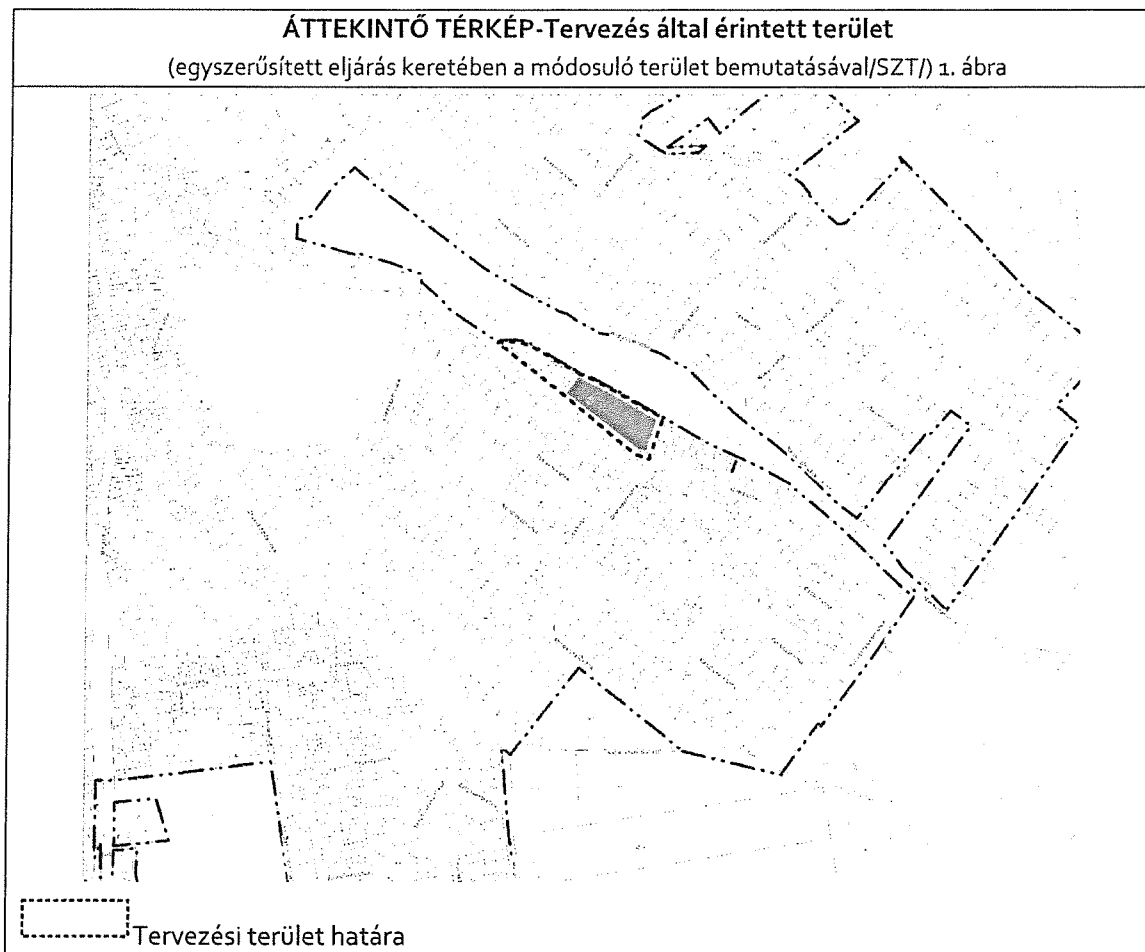
c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,”

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli, mivel övezetváltás szükséges a módosításhoz.

A jelen tervmódosítás kapcsán, a Tulajdonos és az Önkormányzat településrendezési szerződésben állapodtak meg a terület és településfejlesztési vállalásokról.

4. TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás az 1. ábrán bemutatott területre terjed ki. A módosítási alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.



A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. A változásokat a TSZT 1:10.000 és SZT módosítást 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

CÉL:

A Csatári utca út mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan jelenlegi (Lke-Z/6 jelű) kertvárosias lakó területen az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új kisvárosias lakó (Lk) övezet kialakítása tervezett, melyben szállás és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

Ezen belül:

- Csatári utca mentén a 3673 hrsz-ú ingatlanon és azonos építési övezetbe tartozó környezetében új Lk kisvárosias lakó övezetbe sorolása tervezett
- Bemutatandó a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonosok és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület szabályozási módosítási lehetőségei.

5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 192/2022.(VI.30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve (TSZT)
- 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)

Módosítva:

- 25/2022.(X.26.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 30/2022.(XII.16) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 18/2023.(IX.08.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 15/2023.(VI.01.) önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról 12/2022.(VI.30.) önk. rendelet módosításáról
- 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) részterületekre vonatkozóan

A HÉSZ rajzi mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

6. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1. A terület rövid bemutatása, jelenlegi kialakult beépítettségének vizsgálata

Területi adottságok:

Az érintett ingatlanon és a Csatári utca vizsgált telektömbjében jelentős szintkülönbség tapasztalható. A vizsgált tömböt minden oldalról közút veszi körül, melyek szabályozási szélességei 12 és 6 métereseek. (Csatári utca, Csatári dűlő) Ezen a szinte teljesen beépült területrészen viszonylag sűrű beépítés valósult meg. A telkek ÉK-i irányba lejtnek. A 3673 hrsz-ú telek mintegy 44 méteres telekmélységén belül 12,5 méteres szintkülönbség van. Vagyis a telek lejtése mintegy 29%-os.

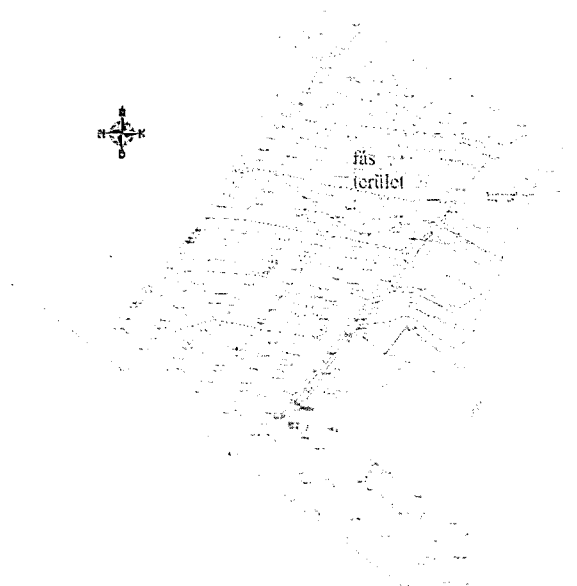
A beépítések előkert határvonalai alapvetően 5 méterrel kezdett kialakulni, de a további beépítések során az előkertek is beépültek pl. garázsbejárat, beálló és a kertvárosi jelleghez képest közepes-kis telkes sűrű beépítési zónát eredményezett, magasabb beépítési arányokkal és funkciókkal. A Csatári utca mentén ebben a tömbben a Csatári utca irányába és a Csatári dűlő irányába számos támfalas és homlokzatos beépítés jött létre a közterületi telekhatártól eltérő beépítési távolságokat tartva.

A támfalas építések indikátorai voltak a támfalra épülő pl. garázs és lakó, szállás rendeltetés kialakításának a telekvégék területén is. Ezzel a tömb néhány épülete túlnőtt az építési övezetben megengedett maximális beépítési százalék, építési hely és épületmagassági értékeken, valamint a 2022 évben jóváhagyott felülvizsgált szabályozási terv tereprendezési és támfal szabályai sem tarthatók a területen.

A Csatári utca összközművel rendelkező burkolt út. A Csatári dűlő közművesítetlen földút terület.

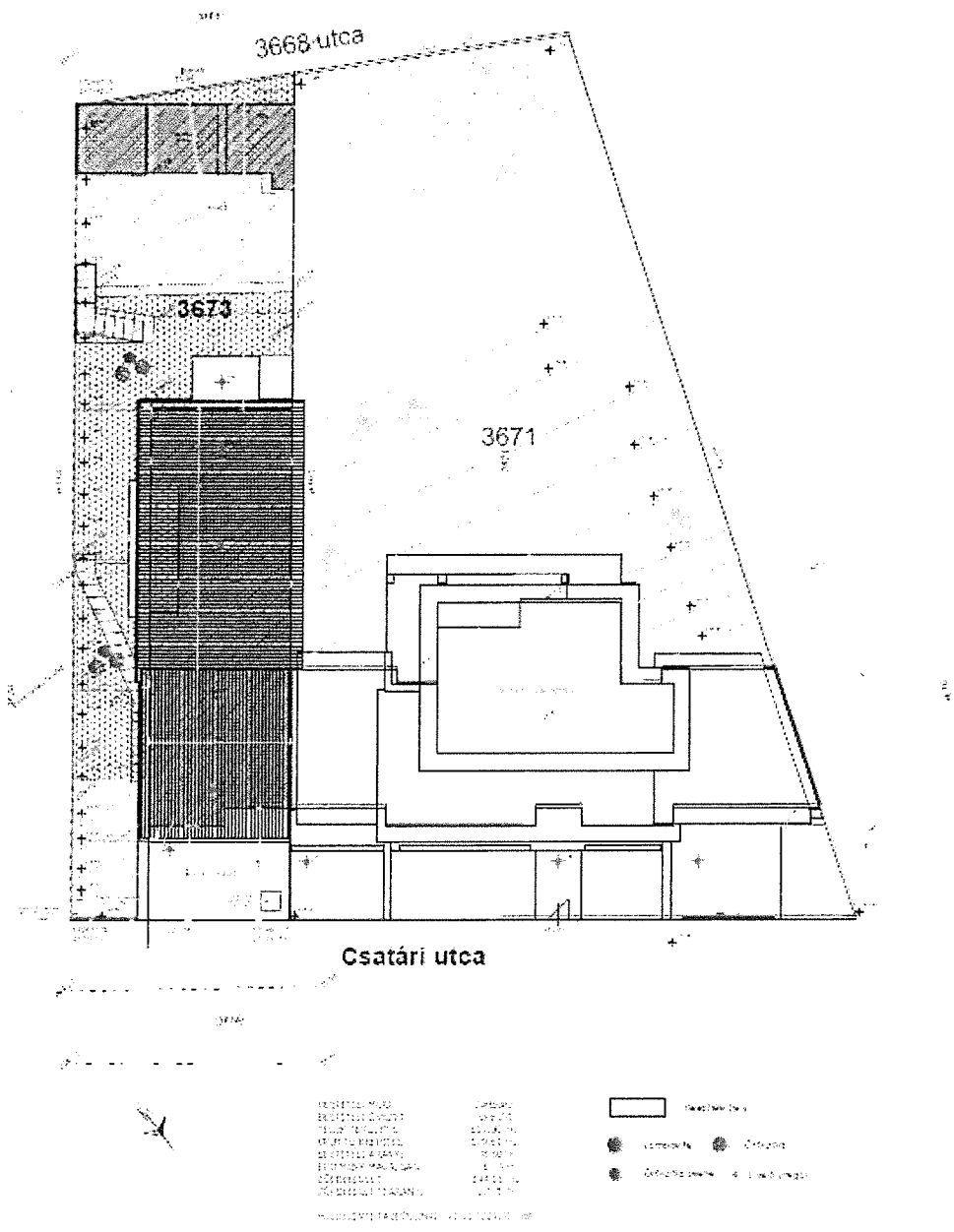
A Csatári utca mentén a 3673 hrsz-ú ingatlan és a közvetlen környezetében beépült ingatlanok rendezése érdekében az építési szabályok finomítására van szükség. Ennek keretében szükségesnek látjuk a terepszint feletti és terepszint alatti építés szabályainak, az előkert szabályainak, a beépítési intenzitás mértékének és rendeltetések átgondolását, a kialakult állapotot is figyelembe véve.


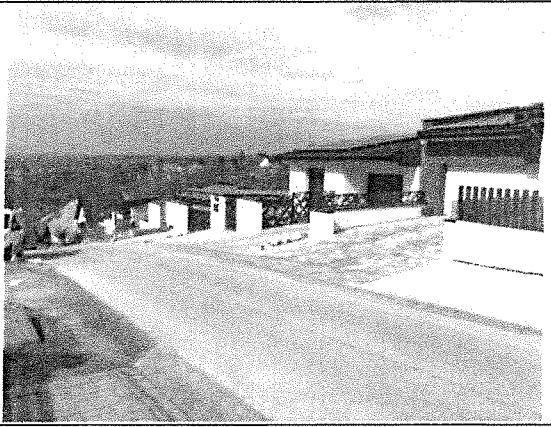

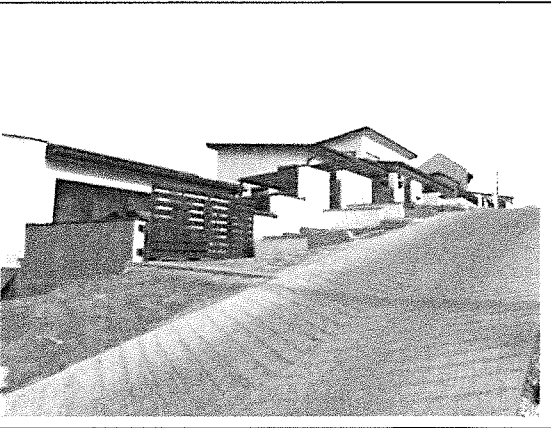
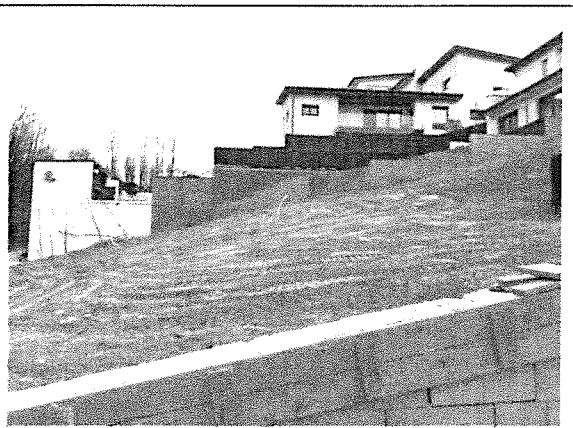
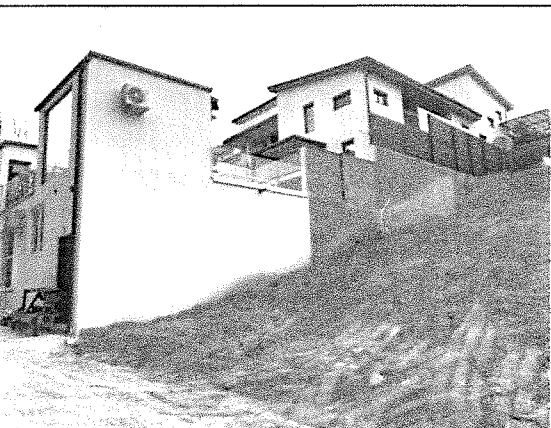
A terület szintvonalas geodéziai felmérése (2,5 méteres fő szintvonal)

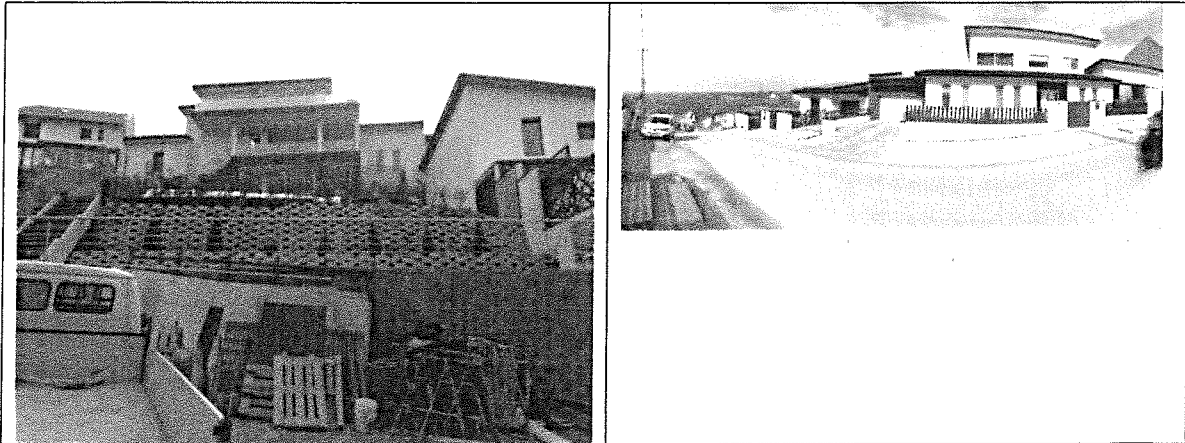


A telek területe: 519 m²
 A telken kialakult beépítés mértéke: 38,50%
 A telek kialakult zöldfelületi aránya: 27,78%
 A kialakult épületmagasság: 5,74 m

3673 hrsz-ú telek eredeti beépítési vázlatlatterve (helyszínrajz)
HELYSZÍNRAJZ M=1:200

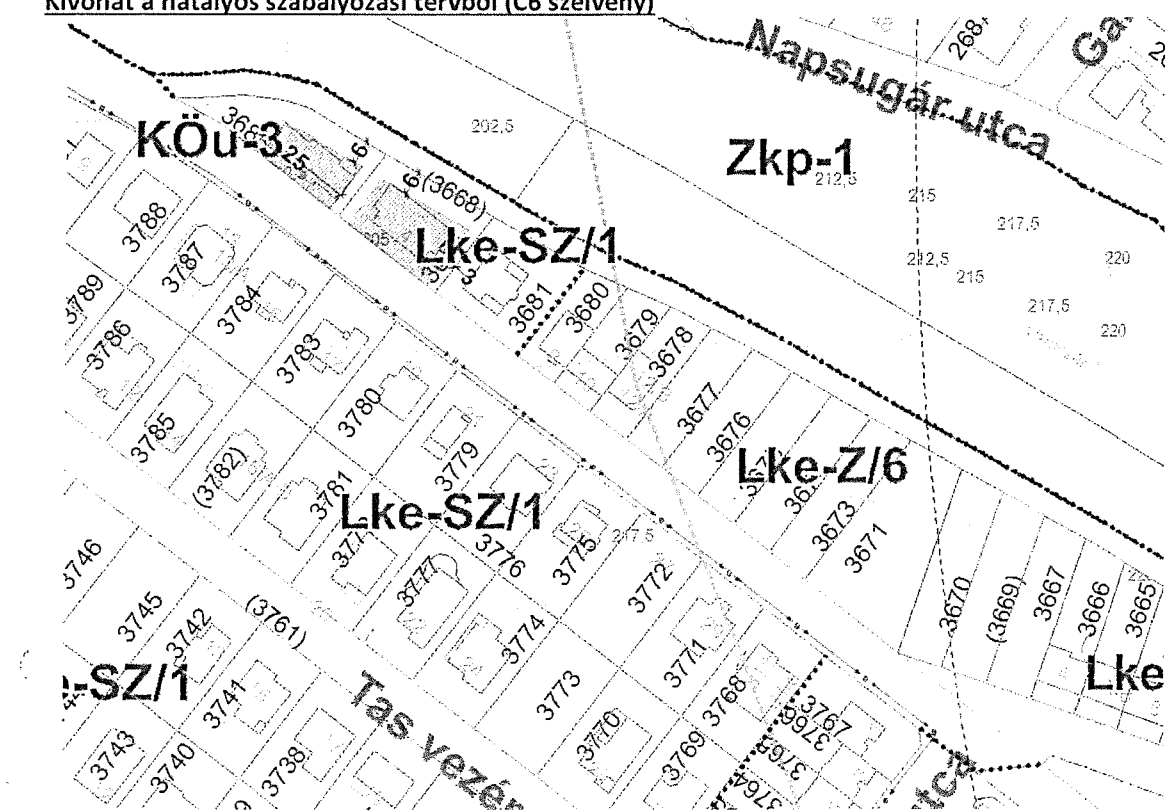


3673 hrsz-ú telek és szomszédos beépítése a Csatári utca irányából	3673 hrsz-ú telek és a Csatári utca utcaképe
	
3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról	3673 hrsz-ú telek és a Csatári utcáról
	
3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából	3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából
	
3673 hrsz-ú telek és a Csatári dűlő irányából a szomszédos épülettel	3673 hrsz-ú telek homlokzata



6.2. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (C6 szelvény)





https://wego.here.com/hungary/pecel_felvetel

6.3. A hatályos szabályozási terv Lke-Z/6 övezeteire vonatkozó előírásai (kiemelve a szabályozási tervi módosítás során kezelendő szabályokat)

	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			
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6

27. Általános építési előírások

30.§

(3) Az Lf, Lke, Lk jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 m lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(6) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken és építési helyen belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.

(10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.

(11) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal

a) legfeljebb 2 m magas és

b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.

(12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.

(13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.

(15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.

(16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.

(17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(20) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.

(22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.

(23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

(26) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályai

31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;

b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;

c) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;

d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;

e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal

ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,

eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.

(4) Építési helyen kívül lévő épület megtartható, felújítható, de bővítése - beleértve a tetőtér beépítését és az emeletráépítést is - csak az övezeti előírások betartásával, építési helyen belül lehetséges.

(5) A hátsókert a 15 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,

b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,

c) a hátsókerten néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

29. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. §

(1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható:

a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,

b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.

(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.

(2) A lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.

33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. § (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a 2. melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhető, figyelembe véve a 30. és 31. § rendelkezéseit.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;

b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.

(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.

(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

34. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

38. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek 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) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,

c) 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) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,

b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,

c) 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 bejaratú, 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

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,

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

Hatályos OTÉK terepszint alatti építményekre és támfalakra vonatkozó előírásai:

„123. Terepszint alatti építmény: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is - a bejárat felőli oldal kivételével - legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.”

„45. § (1) * Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetészerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Amelynek hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

(2) A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

(3) * A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.

(4) *

(5) Ha a telken rézsű létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 3. és 4. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezeti besorolása az előkerti beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.

Közlekedési adottságok:

A terület közúti kapcsolatát a 12 méter széles Csatári utca biztosítja. A telektömb hátsókerti telekrészén 6 méter széles kiépítetlen közterületi földút halad, melynek fejlesztése nem tervezett.

Parkolás:

A területen levő ingatlanokon a parkolás telken belül történik.

Közművesítési adottságok:

A terület közmű ellátottságát tekintve teljes körűnek tekinthető. (Vízellátás, gáz ellátás, elektromos ellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés). A kiépült infrastruktúra ellátás a Csatári utcáról rendelkezésre áll.

A 3670-3680 hrsz-ú kertvárosias lakóterület övezeti módosítása nem generál új közterületi kapcsolatot kiépülését, vagy új közműbekötéseket.

Kivonat az E-közmű nyilvántartásából



Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Az érintett 3670-3680 hrsz-ú területen helyi védelemre javasolt épület nem található. A területen védett épület, építmény, régészeti terület, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Táj és természetvédelmi szempontok:

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei által érintett.

7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a területek a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A term módosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

Az előírásnak a 3670-3680 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás megfelel.

7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák összefoglaló

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

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

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területe az MATrT és BATrT szerint az Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett. A tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő term módosítási szándék beépítésre szánt és beépült lakó terület területfelhasználási és övezeti módosítást határoz meg.

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az MATrT szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület térségi övezete érinti.

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága nem érinti a módosítási területet. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítás megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. A tervhonvédelmi szempontból megfelel.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen övezeti előírás módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó termódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétesek, azzal összhangban vannak.

VI. Nyilatkozat

A Pécel Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2024. július 03.

8. SZAKÁGI JAVASLAT

8.1. A Településszerkezeti terv, a HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt a kertvárosias lakóterület (Lke) és Lk kisvárosias lakó övezeti kategóriák lehetőségeit és alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban. Továbbá fontos szempont volt, hogy az alkalmazott övezet és annak beépítése a településképi elvárásokkal is összhangban legyen.

A településrendezési illeszkedés követelmények való megfelelés biztosítása érdekében a magasabbrendű jogszabályok előírják, hogy azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg (OTÉK. 7.§.(2).

Ezen irányelv alapján a módosítás tárgyát képező 3673 hrsz-ú ingatlan környezetét megvizsgálva megállapítható, hogy a szomszédos már építményekkel rendelkező 3670-3680 hrsz-ú ingatlanok övezetével azonos besorolás javasolható.

Vagyis a területre a szomszédos építési övezetekkel azonos Lk/Z/12 jelű kertvárosias lakó építési övezet alkalmazása javasolt, ami megfelel az építési törvény településrendezési illeszkedés követelményének is.

A településszerkezeti és szabályozási változások bemutatása:

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m ²	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Új Lk-Z/12 építési övezet létrehozása	3670-3680	5172 m ²	Lke Kertvárosias lakó terület	Lk kisvárosias lakóterület	Lke-Z/6 kertvárosias lakó övezet	Lk-Z/12 Kisvárosias lakó övezet

Pécel helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó módosítási javaslat

A 3670-tól 3680 HRSZ-ú területen javasoljuk a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a terepadottságok és a Csatári utca jellemzően kialakult beépítései miatt:

1.§ A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a következő 37 §. (7) bekezdéssel egészül ki:

„37. § (7) A Lk-Z/12 építési övezetekben:

- A HÉSZ 36.§-től eltérően Önállóan, lakórendeltetésű szállás rendeltetés az építési övezet területén elhelyezhető.
- Az építési övezet területén melléképület elhelyezhető.
- Az építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- A HÉSZ 31.§ (1) e) pontjától eltérően az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal.
- A Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méterben helyezhető el a HÉSZ 36.§-ban felsorolt rendeltetésű célú főépületek a c) pont előírásainak figyelembevételével.
- Önálló melléképület a 4,0 méternél kisebb mélységű telek esetén nem helyezhető el.

A 40 méternél kisebb mélységű teleknek az a t367oelek számít, amelynek a legrövidebb oldala kisebb, mint 40 méter.

g) A HÉSZ 30.§ és 32.§ -ának előírásaitól eltérően:

ga) az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterületek irányában homlokzatos kialakítással, ahol a közterületi homlokzatmagassága legfeljebb 6 méter lehet.

gb) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,

gc) a telkek oldalhatárán támfalépítmény elhelyezhető legfeljebb a feltöltéstől számított 3 méter magassággal. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet.

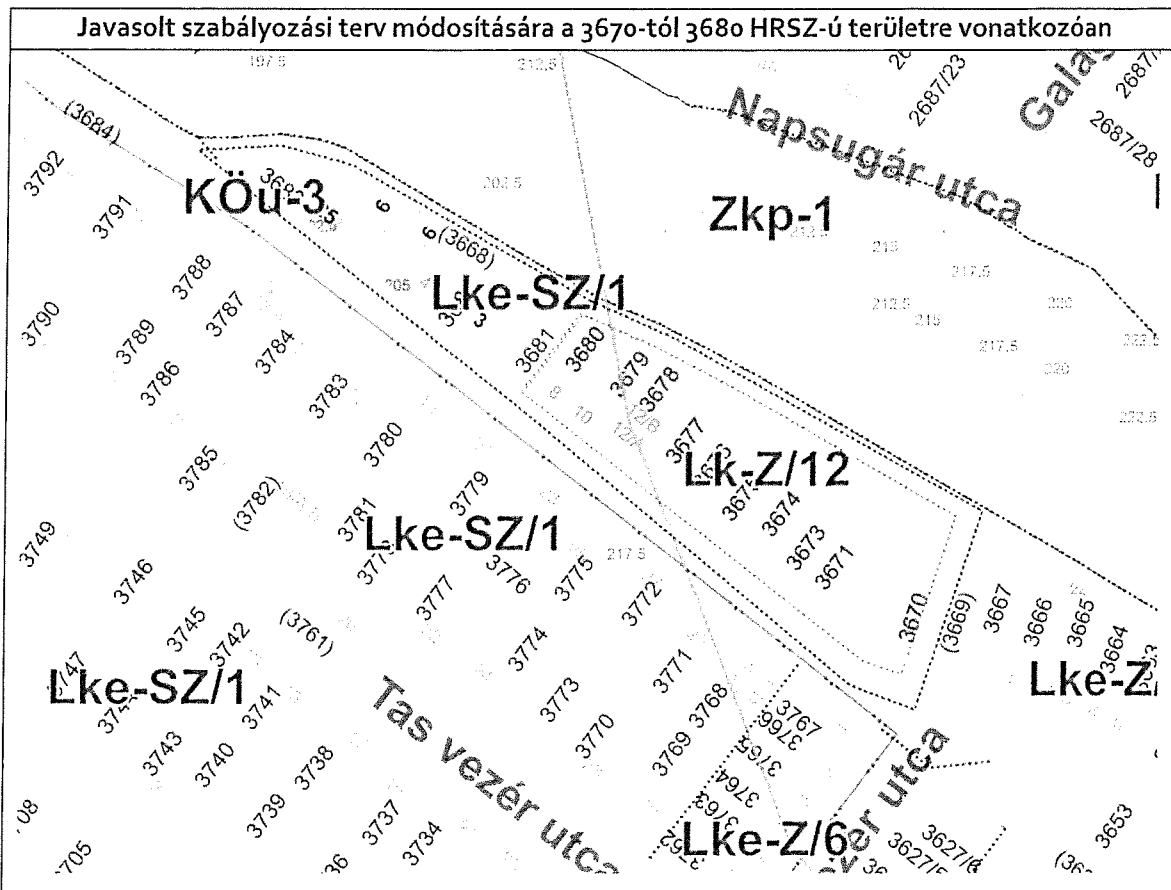
gd) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 3,5 méter lehet.

ge) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 méter lehet.

	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 épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
13.	Lk-Z/12	300	10	zárt sorú	50	50	25	6,5	0,8

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	zárt sorú	zárt sorú
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	300	300
beépítettség legnagyobb mértéke	30	50
a szintterületi mutató	0,6	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	60	25
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,5
az előkert mérete	7	0

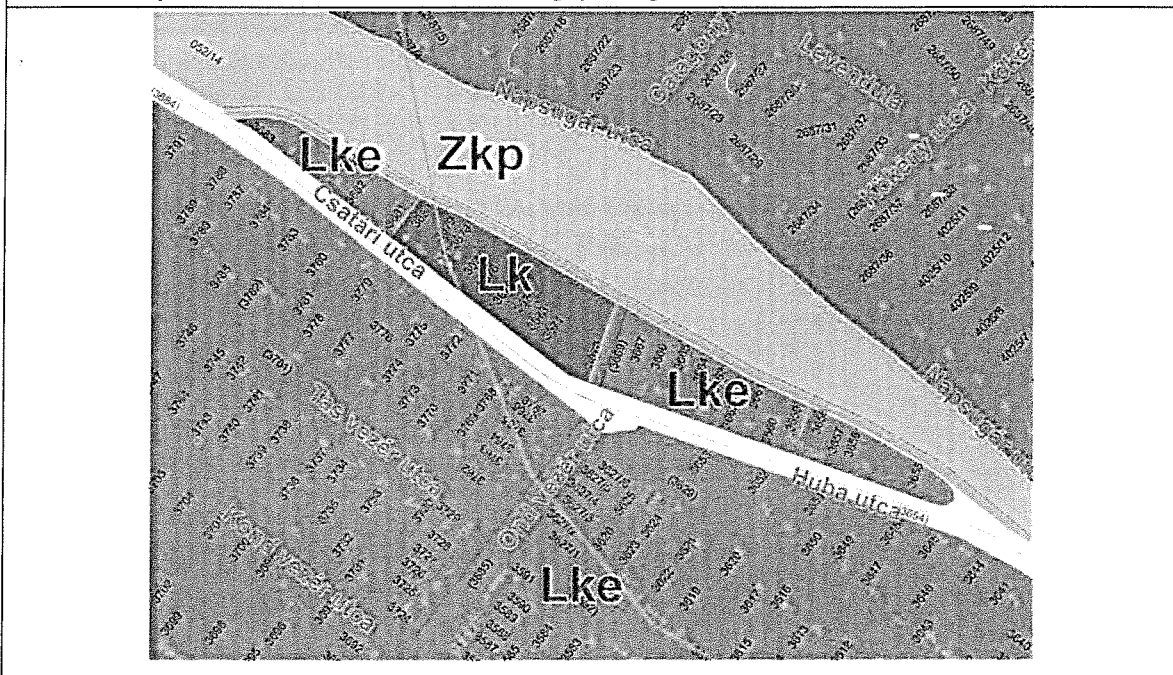
Az építési hely a HÉSZ 30.§ (3) és 31.§ (6) alapján a kerül meghatározásra és ábrázolásra. Zárt sorú beépítés esetén jelen új övezet területén 0 méter előkert előírásával. Ezzel a teljes telek területe építési helynek minősül -az előírt beépíthetőség figyelembevételével-, mivel a tömb 2 oldalán közlekedési célú közterület található.



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

A tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítása során mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

Javasolt településszerkezeti terv módosítására a 3670-től 3680 HRSZ-ú területre vonatkozóan



A tervezett szabályozások alapján az alábbi további beépítések lehetségesek az E-közmű térképéről mért adatok és helyszíni terepszemle alapján.

HRSZ	Terület (m ²)	Előkert (m)	Főépület mélysége	Terasz	További épületnövelési lehetőség <u>20 méteres</u> főépületelhelyezés mellett	Megjegyzés
3670	-584	5,00	7,0	2,50	-50,0 m ²	Beépíthetősége jelentős átalakítással esetleg az épület mögött lehetséges mintegy 50 m ² .
3671	-1057	5,00	12,0	2,55	-60,0 m ²	Beépíthetősége esetleg a garázsok mögött lehetséges Nagysága -60,0 m ²
3672	Megszűnt					Összevonva a 3671 számra
3673	-518	5,00	22,28	3,00	-	Beépíthetősége lehetetlen. Elfoglalja az építési helyet.
3674	-499	5,00	10,0	1,00	-35,0 m ²	Beépíthetősége jelentős átalakítással esetleg az épület mögött lehetséges mintegy 35 m ² .
3675	-480	5,00			-180 m ²	Jelenleg beépítetlen. 15x 12 méteres épület építésére van lehetőség= 180 m ² 37%-os beépíthetőséget eredményez a tervezett szabályozás
3676	-460	5,00	14,0		-	Beépíthetősége építés alatt van, szinte elfoglalja a beépítési helyet, bővítése nem mértékadó
3677	-436	5,00	15,0	-7 m	-	További beépítésre nincs lehetőség.
3678	-410	7,00	14,0		-	További beépítésre nincs lehetőség.
3679	-381	5,00	8,0	-6 m	-	Beépíthetősége esetleg a garázsok felett lehetséges nem növeli a beépített területet
3680	-347	5,00	15,0		-	További beépítésre nincs lehetőség.









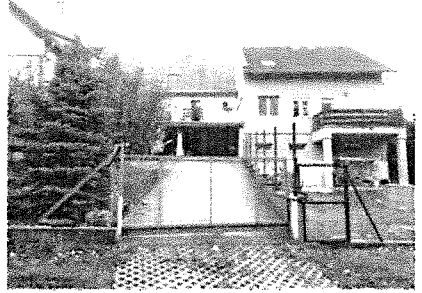
A 40 méternél nagyobb mélységű ingatlanok (4 db) (3671, 3673, 3674, 3675 hrsz.) esetén ezekből is a további épületbővítési lehetőség a táblázatban foglaltak szerint lehet.

A 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú ingatlanokon a kialakult beépítések *Csatári utca utcafronti telekhatárától mért 20,0 méteren belül vannak.*

Beépíthetőségük esetleges növelése a (3678, 3679 hrsz-ú ingatlanok esetén -35,00-40,00 m² nagyon komoly átalakításokkal- *teraszbontás stb.*- lehetséges.

Vagyis a tervezett új övezetbe tartozó ingatlanok beépíthetőségének növelésére nincs vagy minimális lehetőség áll rendelkezésre, ami ugyan a javasolt 50%-os beépíthetőséget nem tudja kihasználni, azonban a kialakult állapotú melléképülettel is beépített ingatlan(ok) helyzetét a HÉSZ-előírásokkal összhangba hozza.

A terület beépítésének fotókkal igazolt beépítettsége.

<p>3670 hrsz</p> 	<p>3671 hrsz</p> 
<p>3673 hrsz</p> <p>Lásd a 6. fejezetben bemutatott fotókat</p>	<p>3674 hrsz</p> 
<p>3675 hrsz</p> 	<p>3676 hrsz</p> 
<p>3677 hrsz</p> 	<p>3678 hrsz</p> 
<p>3679 hrsz</p> 	<p>3680 hrsz</p> 

A tervezés során figyelembe kell venni:

- Mivel a vizsgált telek és Lke-Z/6 jelű építési övezetbe tartozó 3670-3680 hrsz-ú környezete hasonló adottságokkal bír, ezért javasolt a több Lke-Z/6 jelű építési övezetének Lk-Z/12 jelű építési övezetre történő módosítását az OTÉK 7.§(2).bekezdése figyelembevételével, mely 10 db telket foglal magába. A melléképület építésének lehetősége azonban csupán 4 db 40 méternél nagyobb mélységű telket fog érinteni a tervezett övezeti előírások betartásával.
- Tehát javasoljuk az új övezet létrehozását meghatározott 3670-3680 hrsz-ú telkekre történő alkalmazását.
- A Terület közterületi kapcsolata kiépült és teljes közműellátása biztosított.
- Funkcióváltás nem történik, kizárólag a terület építési paraméterei és terepadottságokból eredő szabályozás módosul.
- Mivel új beépítésre szánt terület sem településszerkezeti sem szabályozási szinten nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A terület az Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül a Honvédelmi és katonai célú terület övezete által közvetve érintett. A Tájékvédelmi terület övezete érinti a módosítási területet.
- A kialakult telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása megtörténik.
- Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:
„(2) * Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíttességük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. „
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK beépítésre nem szánt telekre vonatkozó előírásaival.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe beilleszthető, és annak módosítása szükséges a fejlesztési cél megvalósításához. A HÉSZ, a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosul.

8.2. Szabályozási koncepció

A szabályozás célja a dinamikusan változó Városi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban egy részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (m2)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	5172 m2	3670-3680	Lke-Z/6 kertvárosias lakó övezet	Lk-Z/12 Kisvárosias lakó övezet

A szabályozási terv módosítása az SZT-C5 és SZT-C6 jelű szabályozási tervlapokat érinti.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. február 28-án megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

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

48/2024. (II. 28.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlan (2119 Pécel, Csatári utca 22.) tulajdonosa által készített – a határozat 1. mellékletét képező – Pécel Város Szabályozási tervének módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv 3673 helyrajzi számú ingatlan, valamint a tombon belüli környezetébe tartozó 3670-3680 helyrajzi számú ingatlanok szabályozási tervi módosítási javaslata címet viselő telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Telepítési tanulmányterv) szerinti fejlesztési célokkal egyetért
- b) a természetben Pécel, Csatári utca 22. szám alatt, 3673 helyrajzi számú ingatlan, valamint a tombon belüli környezetébe tartozó 3670-3680 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában – egy új építési övezeti besorolás meghatározásával, valamint a kialakult beépítés szabályossá tétele érdekében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításával (a továbbiakban: HÉSZ) – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté (a továbbiakban: Fejlesztési terület) nyilváníttja. A településtervek módosításával érintett ingatlancsoport lehatárolása a Telepítési tanulmánytervben került feltüntetésre
- c) elfogadja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (3) bekezdése a) pontja alapján a Pécel, belterület 3673 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának (a továbbiakban: Tulajdonos) a határozat 3. mellékleteként csatolt vállalását a településfejlesztési hozzájárulásról, a hozzájárulás teljesítésének részleteit a későbbiekben megkötendő településrendezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) tartalmazza.
- d) a Szerződésben rögzíteni szükséges a Fejlesztési terület ingatlanainak tulajdonosaival, hogy a településfejlesztési cél megvalósítása kizárólag a meglévő beépítés szabályossá tétele érdekében történik, az így keletkező többlet jogosítványok nem alapozzák meg a Csatári utcan kívül a 3668 helyrajzi számú kivett út felől is a kiszolgáló infrastruktúra-fejlesztések önkormányzati megvalósítását
- e) a környezet védelmének általános szabályairól 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 telepítési főépítész javaslata alapján nem tartja szükségesnek
- f) támogatja a Pécel Város település szerkezeti tervének elfogadásáról szóló 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozatának, valamint a HÉSZ eseti módosítását a Telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok szerint.
- g) elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést a településtervek módosítását aláírásmásolós munkarészek tartalmára vonatkozóan
- h) felkéri a Polgármestert, hogy a határozat alapján készítse elő a Szerződést, valamint a Tulajdonos költségvállalása mellett a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést, továbbá a szerződések elfogadására előterjesztést nyújtson be a Képviselő-testület ülésére.

Felkész: Horváth Tibor polgármester
Határidő: Településrendezési szerződés: 2024. március 28.
Tervezői szerződés: 2024. március 28.

k.m.f.


Horváth Tibor
polgármester



Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat
2024. FEBR. 28.
Ülésnap
2024. február 28-án tartott ülés jegyzőkönyvének


Oláh János
jegyző



KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. június 27-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

182/2024. (VI. 27.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel, belterület 1673 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatan hozott 48/2024. (II. 28.) 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: ETr) 59. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek megfelelően az alábbiak szerint módosítja.

A Határozat 2. melléklete helyébe jelen határozat melléklete lép.

A Határozat a következő (i) ponttal egészül ki.

„(i) Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy támogatja Pécel Város Településrendezési tervének módosítását és az egyeztetési eljárást a ETr. 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás keretében bonyolítja le. A tervezett módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

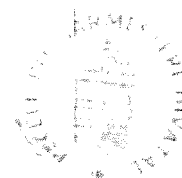

Horváth Tibor
polgármester

k.m.f.



Olah János
jegyző

2024. június 27.



MUNKARÉSZLEÍRŐ

113/2011. (VI. 14.) Korm. rendelet 7. § (7). bekezdésben foglaltakhoz

- a) Pécsi, Csanak, Ábrányos, Óbányai, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka terv- és közzétételéről
- b) Pécsi, Csanak, Ábrányos, Óbányai, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka terv- és közzétételéről
- c) Pécsi, Csanak, Ábrányos, Óbányai, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka terv- és közzétételéről

TERV, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a) Jóváhagyandó, terv- és munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint, az alátámasztó dokumentáció és a projekt- és munkarészek az alábbiakban pontosított részletekkel, valamint a területi és területrendezési hatóságok által

Megalapozó vizsgálat területi követelményei:

Munkarész	szükséges
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT / HELYZETFELTÁRAS – HELYZET-ELEMZÉS	igen
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervei előzmények, érvényes településképzési döntések és azok érvényesítése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településstratégiai vizsgálata	igen
j) Az építési környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezeti állapot-jellemzők	nem
l) A régi és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, építészeti örökség állapota	nem
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területet használók, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETFÉLTÁRAS MUNKARÉSZE	igen
a) Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
b) A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés során várható összefüggés	nem
c) Egyes általános használati területi területek és településrészek, infrastruktúraelemek térképi lehatárolása	nem
d) A fejlesztési és rendezési befolyásoló tényezők, problémák, védelmet, illetve korlátozást megkövetelő elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
e) Intézkedési, beavatkozási igényű területek térképi lehatárolása	nem

Állásfoglaló javaslat tartalmi követelményei

Munkarész		szükséges
A. ALATAMASZTÓ JAVASLAT		
a) Fejlesztési és rendezési javaslat (sz. felüglatója (a rendeltetés értelmében) módosítások bemutatása, észrevételek feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)		igen
b) Településrendezési javaslat		igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére		igen
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás		igen
e) Közművesítés, elektromikus hírközlési javaslat		igen
f) Védelmi és korlátozócélok (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető létesítmények, területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területe)		igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása		igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása		igen
i) A fővárosi településrendezési tervvel és fővárosi rendezési szabállyal való összhang igazolása		igen
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye		igen
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének elődöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezetvédelmi felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.		döntés szorult

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

Tervei munkarészek:

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

A feljegyzést készítette:

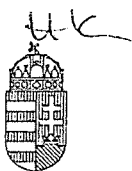
.....
Bencz Árpád
főépítész

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

4. melléklet

Digitálisan átírva:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Somogyi Rózsa
2024.07.04. 14:28:43

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:	2024 JÚL 08.	Erkezett: <i>W</i>
Dokumentációs szám:	<i>M/151-4/2024</i>	Iktatás: <i>W</i>
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>W</i>



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01281-4/2024.
Ügyintéző: Tamási Krisztina
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel Város településrendezési tervének
módosítása – véleményezés környezeti
értékelés készítésének szükségességéről
gyógytényező érintettsége
szempontjából
Hiv. szám: M/151-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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.

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

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.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere – 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.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

66

PÉCELI POLGÁRMESTERI HÍVÁS		Digitálisan aláírta: Budapest Főváros Kormányhivatala
Erkezett:	2024 JÚL 08.	Erkezett: w
Iktatószám:	M/151-10/2024	10955
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző: w
		Ugyintéző: V-KI

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/01281-3/2024.
Ügyintéző: Tamási Krisztina
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Pécel Város településrendezési tervének
módosítása – véleményezés környezeti
értékelés készítésének szükségességéről
**környezet- és település-egészségügyre
kiterjedően**
Hiv. szám: M/151-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Pécel – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; 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.

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

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.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere – 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.kormanyhivatalok.hu



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

TÉMA: PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA		Érkezett: 2024 JÚL 01. 10682
Iktatószám: M/151-5/2024	Melléklet:	Előadó: Horváth Tibor
Előszám:	Melléklet:	Előadó: Veszeli-Kállai Ibolya

IGAZGATÓ

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2024.07.01 12:01 Mészáros László

Dátum:
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:
012076-0008/2024.

Előadó:
Pálffy Margit

Hivatkozási szám:
M/151-4/2024

Előadó Önöknél:
Veszeli-Kállai Ibolya

Tárgy: Pécel Város Településrendezési tervének módosítása 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú területet illetően - környezeti vizsgálat szükségessége - KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG válasza

Melléklet: -

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzata
KRID: 300220368

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

A településtervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Mészáros László
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK



PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezeti:	2024 JÚL 04.	Érkeztető: <i>cl</i>
Iktatószám:	<i>M/151-2 (2024)</i>	Iktató:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>U-KI</i>

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

Iktatószám: NNGYK/32903-2/2024

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosítása

Ügyintéző: Czékus Miklós
(+36-1-476-1298)

Hivatkozási szám: M/151-4/2024.
Ügyintézőjük: Veszeli-Kállai Ibolya
Melléklet: -

Horváth Tibor
polgármester részére

Pécel Város Polgármesteri Hivatal
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

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

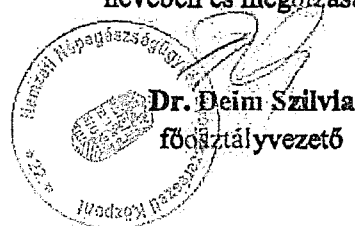
Pécel Város településrendezési eszközeinek nevezett beépítettség fennmaradását szolgáló módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. július „*5*”.

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából



Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:
2024.07.11.

Ügyiratszám:
29593-0239/2024

Előadó:
Szabó Attila

Melléklet:
-

46 11148

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JÚL 12.	Érkezett:
Iktatószám:	M/151-12/2024	Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

ADATBÁZIS ELEMZÉS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Hadmányozta: 2024.07.11 14:26:16
Dr. Tóth László s.k.

FŐIGAZGATÓ

Tárgy: Pécel Város TrT módosítása tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Horváth Tibor úr
polgármester

Pécel Város Önkormányzata

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzatának Polgármestere a M/151-4/2024. számú levelében kérte, hogy a településrendezési terv módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – **hatáskör hiányában** – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában **nem nyilatkozhatok**.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Pécel város esetében a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

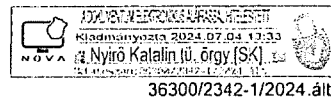
Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2024 JÚL 04.	10866
M/151-9/2024	U-41

Lek



PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Pécel Város településrendezési TSZ-
HÉSZ-TRT-eszközeinek módosítása,
környezeti értékelés készítése
Hiv. szám: M/151-4/2024.
Ügyintéző: Bandor Beáta tű. törm.
Telefon: 21-012

Horváth Tibor
polgármester

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Üdvözlettel:

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

Nyirő Katalin tű. őrnagy
mb. hatósági osztályvezető

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

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: PMKI KRID azonosító: 441238362

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/2342-1/2024.ált.

Aláíró: Váradi Tibor (2024.07.02. 13:51:07)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Érkezési dátum:	2024. JÚL. 02.	Beérkezési szám:	10692
Iktatószám:	M/151-6/2024	Előadó:	W
Előszám:		Melléklet:	
		Számjelző:	V-K

Ügyiratszám: PE/AF/00269-2/2024

Tárgy: Pécel – TRE módosítása - környezeti értékelés

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Hiv.szám: M/151-4/2024

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth polgármester részére

Péceli Polgármesteri Hivatal

Pécel

Kossuth tér 1.

2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.) 4. § szerinti nyilatkozatunk a PE/AF/00269-1/2024. számon megküldésre került.

Az E-TÉR rendszerben a tervezés jelenleg környezeti értékelés, egyeztetés fázisban van.

A feltöltésre került anyag nem tartalmaz környezeti értékelést.

Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, a hogy környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelést a rendszerbe feltölteni szíveskedjenek.

A későbbiek során amennyiben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésben meghatározott folyamat alapján környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

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

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

2024.07.18.
VKI
VKP



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:	2024 JÚL 17.	Erkezett: 11358
Küldemény:	M/151 - 4/2024	Előadó: VKI
Előszám:	Melléklet:	Előadó:

Ügyiratszám: 10.182-5/2024.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Pécel 3670-3680 hrsz-ú területre vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése – környezeti vizsgálat
Hiv. szám: M/151-4/2024.
Melléklet: -

07.17
VKI

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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

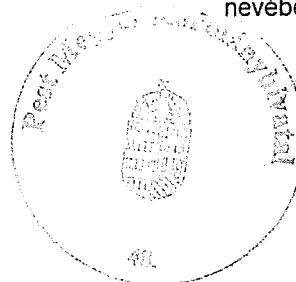
A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a tervezés által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a terv módosítása ellen kifogást nem emelek, és egyben nem látom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását sem.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.

Budapest, 2024. július 2.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:



Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kopia:

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: <https://www.pvkh.hu>
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2024 JUL 12.	Érkezési szám: 11233
Előadó:	M/151-13/2024	Előadó: cf
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: U-41

416

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATALPVKH
BÉLYEG
ZŐDigitálisan
aláírta: PVKH
BÉLYEGZŐ
Dátum:
2024.07.12
10:39:51 +02'00'

Ügyiratszám:	PE/KTHF/37975-2/2024.	Tárgy:	Pécel Város településrendezési eszközeinek 3670-3680 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	M/151-4/2024.
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzat

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek 3670-3680 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

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

Tárgyi terület a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Pécel 3670-3680 hrsz.-ú ingatlanokat érinti és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezete.

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

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


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

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2024. július 9.

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

 Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Péceli Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 300220368

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Országos Bányakapitányság

PECEL POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2024 JUL 03.
Előzetes:	10701
Ügyintéző:	M/151-7/2024
Állomány:	(11117)
Aláírás:	(Kovácsné Szatmári Tünde)
Melléklet:	
Ügyazonosító:	U-11

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/9113-2/2024

Iktatószámuk: M/151-4/2024

Tárgy: Pécel Város Településrendezési
tervének módosítása a 3670, 3671,
3673-3680 hrsz.-ú területet érintően,
környezeti vizsgálat, szakhatósági
eljárás megszüntetése

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: +36 1 373 1812
E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

VÉGZÉS

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének megkeresése alapján indult szakhatósági eljárást

megszünteti.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Pécel Város Polgármestere megkereste a Bányafelügyeletet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre hivatkozva szakhatósági állásfoglalás megadása érdekében.

Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a Bányafelügyelet a szakhatósági eljárását az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. §-a alapján megszüntette.

A jogorvoslati tájékoztató az Ákr. 55. § (4) bekezdésén alapul. A Bányafelügyelet illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Kovácsné
Szatmári
Tünde Ildikó

Digitálisan aláírta:
Kovácsné Szatmári
Tünde Ildikó
Dátum: 2024.07.03
10:09:07 +02'00'

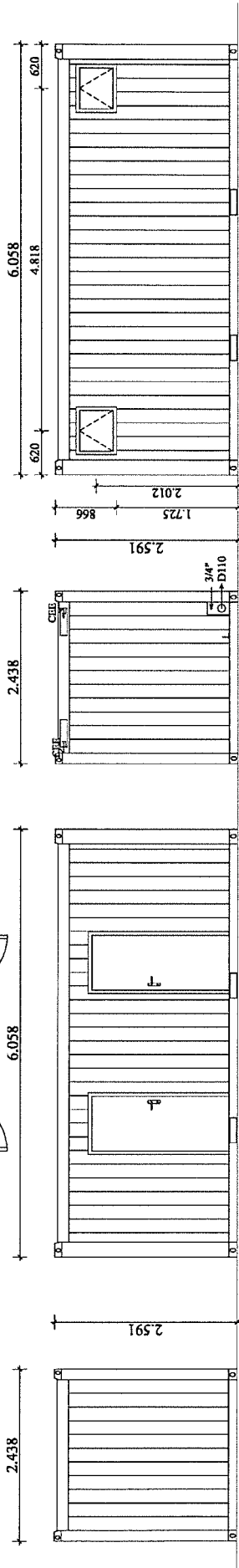
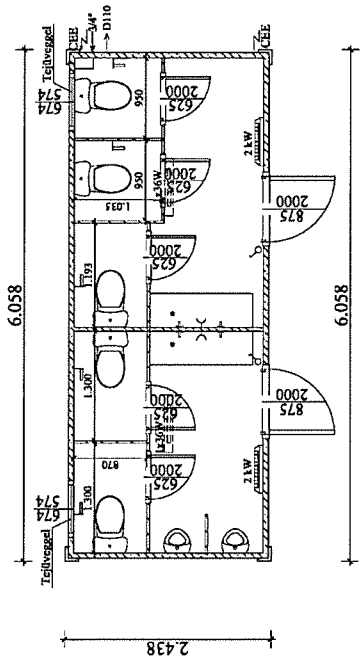
Kovácsné Szatmári Tünde
bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (elektronikus úton)
2. Irattár

5. melléklet



Külső magasság: 2.591 mm

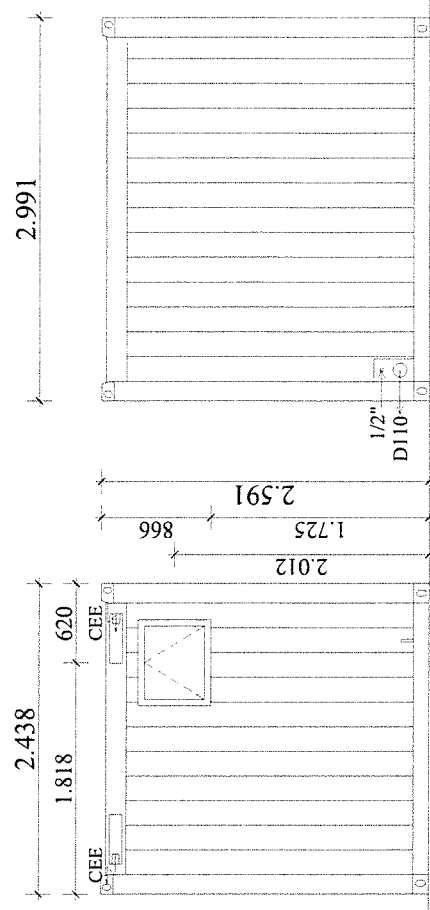
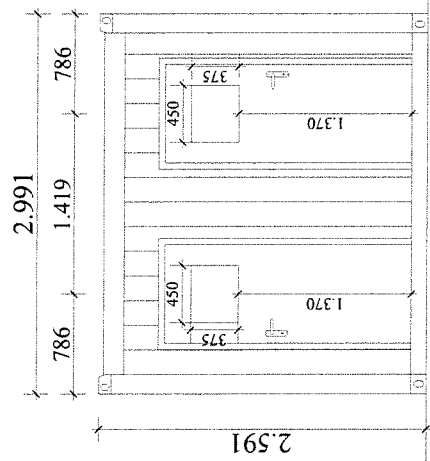
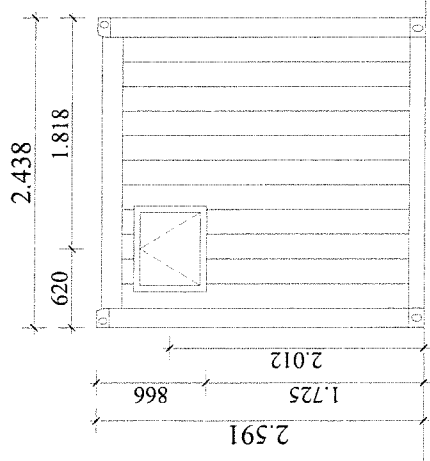
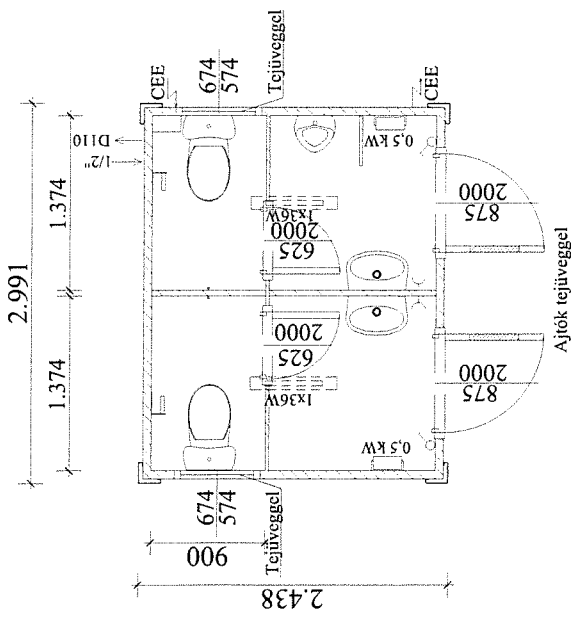
SZÍNEK:

KÜLSŐ: KERET - RAL 3000, PANELEK - RAL 7035

BELSŐ: VILÁGOS FA EREZETŰ / FEHÉR

PADLÓ: PVC, 1,5 MM, SZÜRKE

6. melléklet



Külső magasság: 2.591 mm

SZÍNEK:

KÜLSŐ: KERET - RAL 3000, PANELEK - RAL 7035

BELSŐ: VILGOS FA EREZETŰ / FEHÉR

PADLÓ: PVC, 1,5 MM, SZÜRKE

<p>Ez a rajz szellemi termék a MOBILBOX Kft. szellemi tulajdona. Minden jog fenntartva. Minden jog nélkül való felhasználás törvénytelen.</p>		<p>Ügyfél:</p>	<p>Típus:</p>	<p>MW 10</p>
<p>Ajánlati szám:</p>	<p>Rajzola:</p>	<p>Dátum:</p>	<p>Méretarány:</p>	
<p>Szerződés szám:</p>	<p>Ellenőrzte:</p>	<p>Rajzszám:</p>	<p>MW10-10'-2012-1</p>	

