

Pécel Város Önkormányzata



PÉCEL VÁROS

**több részterületét érintő eseti TSZT, HÉSZ módosítása
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(teljes eljárás)**

2024. június hó

Megrendelő:
Pécel Város Önkormányzat
 (2119 Pécel, Kossuth tér 1.)

Tervező:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
 Tervező és Tanácsadó Kft.**
 1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.
 Tel: 267 05 08, 267 70 78
 E-mail: pestterv@pestterv.hu
 www.pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke Bíró Attila</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés: Green Pi Kft.	Máncsi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Máncsi József</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>

Budapest, 2024. június hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	5
3.INDOKLÁS	6
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	8
5.TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA	9
5.1.Módosítási területek térképi ábrázolása	9
5.2.Módosítási feladatok összefoglaló táblázata	10
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	12
6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata	
12	
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ..	33
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák	33
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló.....	35
Az OTÉK 253/1997.(XII.20.) korm. rendelet 10/A §-nak való megfelelés igazolása.....	37
8.SZAKÁGI JAVASLATOK	38
8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	38
8.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	38
8.3. KÖZMŰ JAVASLATOK	38
8.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	41
8.5. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK..	42
8.6.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET	42
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról	43
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosítás	
véleményezési szakaszának lezárásáról	48

1. BEVEZETÉS

Pécel Város Településrendezési Tervének (TRT) módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (IV. 25.), 136/2024.(V.30.), és 137/2024.(V.30.) számú Kt. határozatával (továbbiakban: Határozat) döntött Pécel Város Településrendezési eszközeinek módosításáról.

A Képviselő-testület a döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 66.§ (1) pontja alapján hozta meg a 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

Pécel Város Önkormányzata és a PESTTERV Kft. kétoldalú szerződést írt alá a TRT módosítása tárgyában.

A Határozat a TRT módosításának programját 12 részfeladatban határozta meg, amelyek az alábbiak.

1. Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
2. Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.
3. Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása. Továbbá a terület még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.
4. HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, a településen jellemzően támfalas beépítés korlátozása, illetve szabályossá tételének érdekében.
5. Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.
6. A 4084/7 hrsz.-ú ingatlan hatályos övezeti besorolásának megváltoztatása az egyedi kárterítés elkerülése érdekében. Törölt tervezési program. Helyette: A Határ út menti tervezési feladatok keretében a 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz közút terület lakó övezetbe sorolása.
7. A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében.
8. A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.
9. Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.
10. Tánacsics utca 2. (210 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.
11. Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata. (Lakó és vegyes területek)
12. Kossuth utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészének visszasorolása a 2022 évii felülvizsgált településterv előtti építési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe.
13. A településszerkezeti és szabályozási terv rajzolatára vonatkozó hibajavítás.

2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A TRT-t a Korm. rend. 66-67.§. és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény alapján, a Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos előírásainak megfelelő eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően, általános 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 településterv kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ (1) szerinti általános egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. 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 készítéséről a véleményező szervek véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezési szakaszában a partnerek és a véleményező szervek is adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 64.§ és 65. §-a szerint.

A véleményező szervek a 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek.

A véleményezési szakaszban a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő. (A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik.)

Az Önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerint zárja le a véleményezési szakaszt.

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67.§ -a szerint történik, amikor az állami főépítész záró szakmai véleményt tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

3.INDOKLÁS

Az 1. számú projektem:

Helyszín, indoklás:

Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges. Megállapítható, hogy az erdő és mezőgazdasági területek övezeti határai számos esetben nem telekhatárok mentén húzódnak. Ennek fő oka a jogszabályokon alapuló erdészeti adatszolgáltatás lehatárolásának településterve történő átvezetése, mely számos esetben nem telekhatáros adat. A telekalakítási problémák lehetséges kezelésére a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

A 2. számú projektem:

Helyszín, indoklás:

Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében megtörtént. A tervi módosítás oka a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása. A birtokközpont kialakításának korlátozása érdekében a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

A 3. számú projektem:

Helyszín, indoklás:

Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.

A terv indoklásában is ismertetettek szerint Pécel kialakult telekstruktúrája és beépítési jellemzője, valamint a magas ingatlanárak és terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve minél költségkímélőbb módon oldják meg a melléképületek és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért az elő-oldal és hátsókert beépítésének lehetőségeit felülvizsgálja.

A területen az előkertben épült fedett autóbeállók helyzetének rendezése érdekében a településrendezési szakági munkarészben foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

További részfeladat, hogy a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 4. számú projektem:

Helyszín, indoklás:

Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalás beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata szükséges.

Pécel terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve oldják meg az és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból

kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért tereprendezés és támfal kialakítása tekintetében a vonatkozó hatályos szabályozási előírásokat felülvizsgálja.

A tervezett módosítás célja, hogy a 20-30%-os lejtésű építési telkek esetében is megoldható legyen a tereprendezés és támfalépítés oly, módon, hogy az szomszédos ingatlanokat ne sértse. Erre a problémára a települési szinten a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ módosítást igénylő tervezési feladat)

Az 5. számú projektelelem:

Helyszín, indoklás:

Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának.

A 6. számú projektelelem:

Helyszín, indoklás:

6/a: Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telkek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.

A 02/148 hrsz-ú építési telkek mintegy 1680 m²-es telekrésze Gksz-3 övezeti besorolású, mely terület előkertméretének csökkentése és a szabályozási vonal törlése a beépíthetőség növelése érdekében tervezett.

6/b: A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolását szeretnék elérni, mivel a területet jelenleg is az ott élők használják és a meglévő már kialakult 4126 hrsz-ú közterület megfelelő szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok számára is. Erre a problémára a települési szinten a településrendezési és közlekedési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 7. számú projektelelem:

Helyszín, indoklás:

7/a: A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás, ahol a Má általános mezőgazdasági területen belüli új Má övezet bevezetése a cél.

7/b: A 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má-2) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása a cél a teljes telektömb vizsgálata mellett.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 8. számú projektelelem:

Helyszín, indoklás:

A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatható TKR módosítás.

A 9. számú projektelelem:Helyszín, indoklás:

Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.

Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

A 10. számú projektelelem:Helyszín, indoklás:

Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően.

A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m²-es területrésze közút területbe kerül és a 2010 hrsz-ú közútterülethez (Táncsics Mihály utcához) kapcsolódóan.

(TSZT+SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

A 11. számú projektelelem:Helyszín, indoklás:

A lakó építési övezeteket érintő előkerti telekméreték felülvizsgálat a településen jellemző előkertméretek figyelembevételével indokolt.

A 12. számú projektelelem:Helyszín, indoklás:

Kossuth utca mellett Vi-SZ/1/1 övezet lakóépülettel beépített területrészének visszasorolása Lf-O/2 építési övezetbe.

Vizsgálattal érintett terület: 2297- től -2303 hrsz-ig. A meglévő kialakult lakó ingatlanok helyzetének rendezése érdekében indokolt.

A 13. számú projektelelem: (hibajavítás)

A 2022 évben elfogadott új településrendezési eszközök tervezési folyamata során az egyeztetési eljárásba módosítandó, majd visszavont módosítási szándék kapcsán rajzi hiba történt, melyet a jelen tervi módosítás során orvosol a tervező az 5.2 táblázat 13. pontjában és a 6. fejezetben ismertetettek szerint.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 192/2022.(VI.30.) KT. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve
Módosítva:
 - 350/2022.(XII.15.) Kt. határozattal
 - 138/2023.(V.31.) Kt. határozattal
- 12/2022.(VI.30.) ÖKT. rendelet Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról
Módosítva:
 - 25/2023.(X.26.) Önk. rendelettel
 - 18/2023.(IX.08.) Önk. rendelettel
 - 15/2023.(VI.01.) Önk. rendelettel
 - 30/2022.(XII.16.) Önk. rendelettel
 - 20/2022.(X.28.) Önk. rendelettel

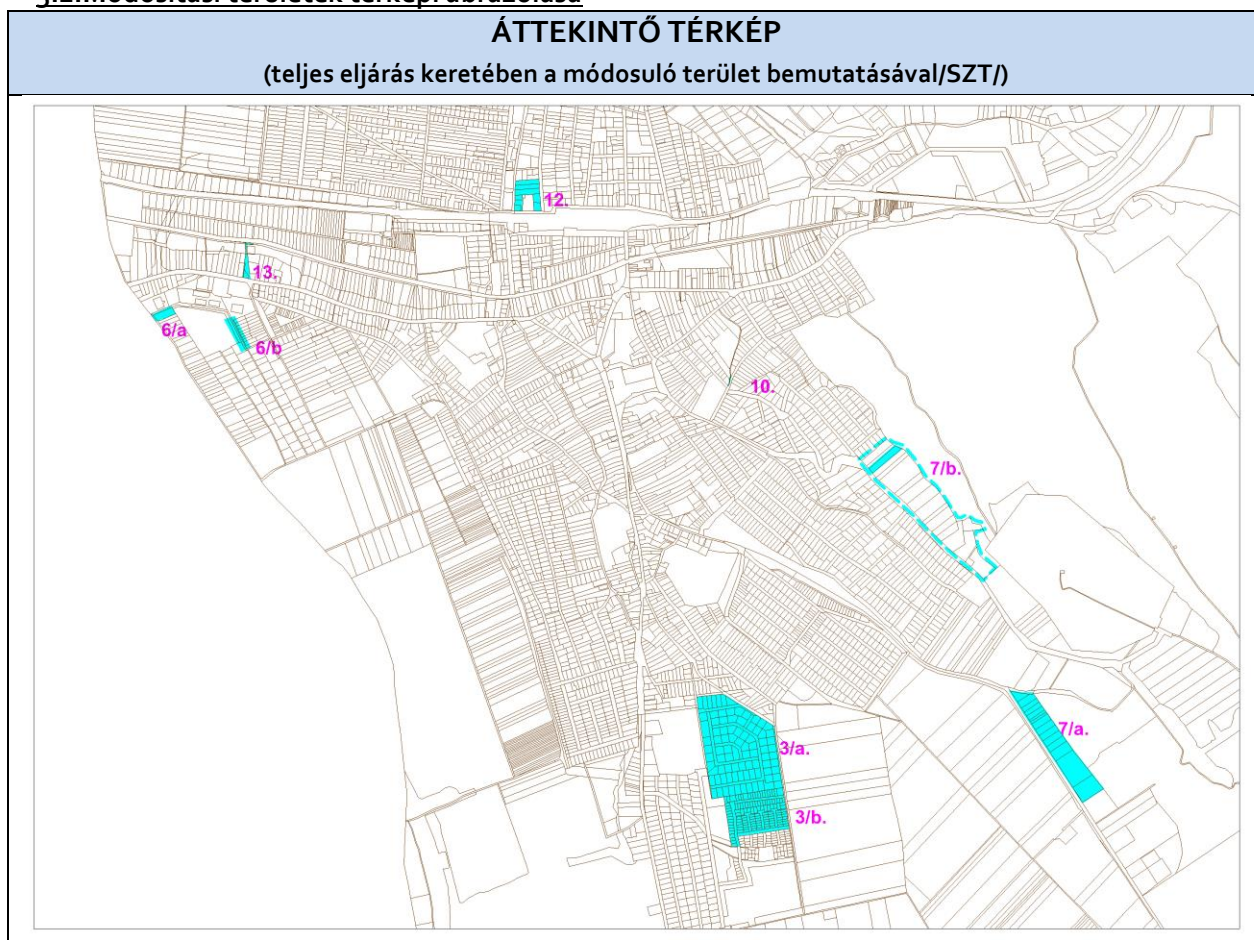
- 328/2019. (X.11.) Kt határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

5. TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA

A tervezési területek lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az alábbi áttekintő térkép mutatja be. Az egyes részterületi változásokat az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett SZT-A₄, SZT-B₄, SZT-C₅, SZT-C₆, SZT-C₇, és SZT-D₆ szelvényeken. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

5.1. Módosítási területek térképi ábrázolása



A módosítás az Önkormányzat által kezdeményezett és Önkormányzat által meghatározott, a 2. és 3. fejezetben ismertetett pontokba foglalt tématerületekre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

5.2. Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerke- zetitervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.	---	----	----	----	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
2.	Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások szabályozása	---	----	----	----	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
3.	„Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.	SZT lehatárolás szerint	----	Lke	nem módosul	Lke-SZ/3 kertvárosias lakó övezet	új „Lke-SZ/4” kertvárosias lakó övezet
4.	Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése.	---	----	----	----	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
5.	Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.	---	----	Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának. A tervezési program végrehajtása nem javasolt.			
6/a.	Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, szabályozási vonal törlése	02/148	~1500 m2- területrész	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	nem módosul	Gksz-SZ/3	nem módosul (építési hely feltüntetése és szabályozási vonal törlése történik)
6/b.	A Határ út 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolása érdekében történő szabályozás. A <u>419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek</u>	1460/10	526	Lf falusias lakó terület	nem módosul	KÖu-3 közút övezet	Lf-O/1 falusias lakó övezet + szabályozási vonal feltüntetése
7/a.	A 0119 hrsz.-ú telektömb hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.						
7/aa		0119/14, 0119/15	18767	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má általános mezőgazdasági övezet	Má-4 általános mezőgazdasági övezet
7/ab		0119/2-13, 0119/17-18,	24238	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má általános mezőgazdasági övezet	új Má-5 általános mezőgazdasági övezet

7/b.	A 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építhetőségi eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.	0132/81	3737	Má általános mezőgazdasági terület	nem módosul	Má-2 általános mezőgazdasági övezet	új Má-6 általános mezőgazdasági övezet
8.	A településképi védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.	---	----	Településképi rendelet módosítás a jelen módosítással párhuzamosan történik.			
9.	Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba. Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.	---	----	Külön rendezési tervi beavatkozást nem igényel. A részterületek jóváhagyását követő tervezői feladat.			
10.	Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében. A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m ² -es területrésze közút területbe kerül és a 2010 hrsz-ú kivett közterülethez kapcsolódóan. A <u>419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek</u>	233	144	V vízgazdálkodási terület	Lf falusias lakó terület	V vízgazdálkodási övezet	KÖu-3 közút övezet
11.	Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata a lakó és vegyes területeken			---	---	HÉSZ előírások módosítása szükséges	
12.	Kossuth utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészenek visszasorolása Lf-O/2 építési övezetbe.	2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4	10207	Vi intézményi vegyes terület	Lf falusias lakó terület	Vi-SZ/1 intézményi vegyes övezet	Lf-O/2 Falusias lakó övezet
13/a	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/3	456 m ²	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	nincs övezeti jele	Vt-O/3 településközpont vegyes övezet
13/b	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	0377/66, 0377/161	425 m ²	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/1, 1520/6	1587 m ²	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul

6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata

1-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Település szerkezetét jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.

Tervezési terület kiterjedése:

Megállapítható, hogy az erdő és mezőgazdasági területek övezeti határai számos esetben nem telekhatárok mentén húzódnak, jellemzően az üdülőteleptől észak irányba. Ennek fő oka a jogszabályokon alapuló erdészeti adatszolgáltatás lehatárolásának településterve történő átvezetése, mely számos esetben nem telekhatáros adat.

Megjegyezzük, hogy a településen a gazdasági és különleges beépítésre nem szánt területek vonatkozásában is tapasztalható a telkeket elvágó övezeti határ feltüntetése, de ezek fő oka a Rákóczi út melletti gazdasági területek vonatkozásában a HÉV -védőtávolságának biztosítása. Az Újteleptől északra eső beépítésre nem szánt különleges területek vonatkozásában pedig természetvédelmi okai vannak a beépítések korlátozásának, ezzel együtt a telekalakítási lehetőségek korlátozásának. Megállapítható, hogy a gazdasági és különleges beépítésre nem szánt területek esetében a hatályos övezeti előírások módosítására nincs szükség, mivel az érintett területek több mint 90%-a megfelel a szabályozási terv alapján a telekalakítások elvárásoknak.

1-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A beépítésre nem szánt erdő, mezőgazdasági és zöldterületek vonatkozásában tett tervezői javaslat:

A telekalakítási szabályok betarthatósága okán javasoljuk a 2. mellékletben a mezőgazdasági és erdő és zöldterületek övezete beépítési határértékeinek táblázatában (2.2 és 2.3 táblázat) a kialakítható telekméret fogalmat beépíthető telekméretre cserélni.

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	Zkk	800	2	2	60	3,5
3.	Zkp-1	800	2	2	70	3,5
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5
5.	Ev	----	--	--	--	--
6.	Ek	10000	5	--	--	4,5

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

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagassá g	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	---	
4.	Má-1	3000 6000	3%	4,5 m	---	beépíthető legkisebb telekméret művelési ágtól függően az 59.§ (10) bekezdése szerint telekszélesség legalább 20 m
5.	Má-2	6000	3%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m
6.	Má-3	6000	6%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	

Ezzel összefüggésben az alábbi előírások törlése javasolt:

59.§

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

16.§

(10) Mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, közkert, közpark, vízgazdálkodási és közlekedési övezetekben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén a 2. mellékletben meghatározott, a kialakítható telek megengedett legkisebb területének értékétől el lehet térni.

2-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.

Tervezési terület: Mezőgazdasági övezetek HÉSZ előírásai.

2-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások felülvizsgálata, azok lehetséges kizárása érdekében megtörtént. A tervi módosítás oka a külterületi mezőgazdasági övezetekben elszaporodó beépítések korlátozása.

A Hész szöveges előírásának kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

59.§ „(8a) Az általános mezőgazdasági övezetek területén birtokközpont nem alakítható ki.”

3-as számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.

Továbbá a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása a cél.

Tervezési terület: Smaragd völgy 3/a és 3/b elnevezésű módosítási terület.

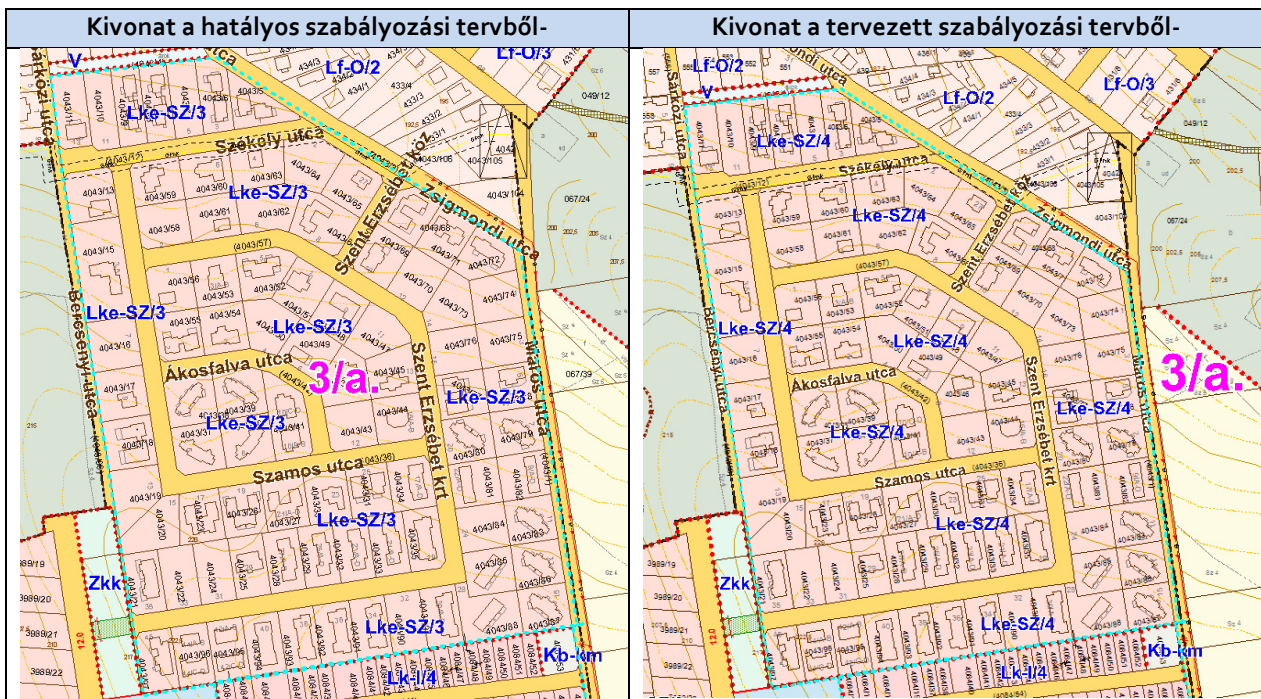
3-as számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

3/A terület:

A területen az előkertben épült fedett autóbeálló helyzetének rendezése érdekében

A Smaragd völgy alábbi lehatárolt terület részére új építési övezet bevezetése, javasolt, amely övezet kizárólag az előkerti szabályozás tekintetében tartalmaz változást. „Lke-SZ/4”

A terv indoklásában is ismertetettek szerint Pécel kialakult telekstruktúrája és beépítési jellemzője, valamint a magas ingatlanárak és terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembe véve minél praktikusabban és költséghatékonyabban oldják meg a melléképületek és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, és az elő-oldal és hátsó kert beépítésének lehetőségeit ésszerű, de szabályozott keretek között valósulhat meg.



Az alábbi HÉSZ előírások módosítása szükséges az alábbiak szerint:

Fogalom meghatározás:

2.§ 10. pont módosítása javasolt:

„16. Fedett gépkocsi tároló: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet.”

30.§

(22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el, kivéve ahol az építési övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db ~~láb-on álló kerti tető~~ **fedett gépkocsi tároló** helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

(24) A közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül ~~láb-on álló kerti tető~~ fedett gépkocsi tároló nem helyezhető el, kivéve, ha

a) az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t,

b) az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik

ez esetben az előkertben 1 db ~~láb-on álló kerti tető~~ **fedett gépkocsi tároló** elhelyezhető.

(25) Az építési telek oldalkertjében ~~láb-on álló kerti tető~~ **fedett gépkocsi tároló** nem helyezhető el.

38.§

(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.

39.§ kiegészítése egy (3) bekezdéssel.

„Lke-SZ/4” építési övezet területén az előkertben fedett gépkocsi tároló elhelyezhető, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 30 m² lehet.

Az Lke-SZ/4 jelű építési övezet paraméterei megegyeznek a területre jelenleg hatályos Lke-SZ/3 építési övezet előírásaival.

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (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
8.	Lke-SZ/4	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6

Tájékoztató: A helyi építési szabályzatban meghatározott építési hely határvonala (élő-, oldal- és hátsókert) határozza meg az építési helyet, melyen belül lehetséges épületet elhelyezni. Az OTÉK a melléképületet nem definiálja, de tartalmaz bizonyos melléképületeket, melyeket építési helyen kívül is el lehet helyezni (mosókonyha, nyárikonyha gépkocsi és egyéb tároló). Ezekon kívül minden az Étv. 2. § (10) alapján, jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljára alkalmas, épületnek számít.

Az előkertre vonatkozóan az OTÉK az alábbi építményeket tiltja:

(6) * Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint a helyi építési szabályzatban nem megengedett egyéb tárolóépítmény.

3/b terület:

A tervezett HÉSZ szabályozás a Smaragd völgy területének még beépítetlen részén a településrendezési szerződés érvényesítésének biztosítása érdekében tervezett. A területen még kiépítetlen közműhálózat kiépítésének tulajdonosi kötelezettségvállalás érdekében történik.

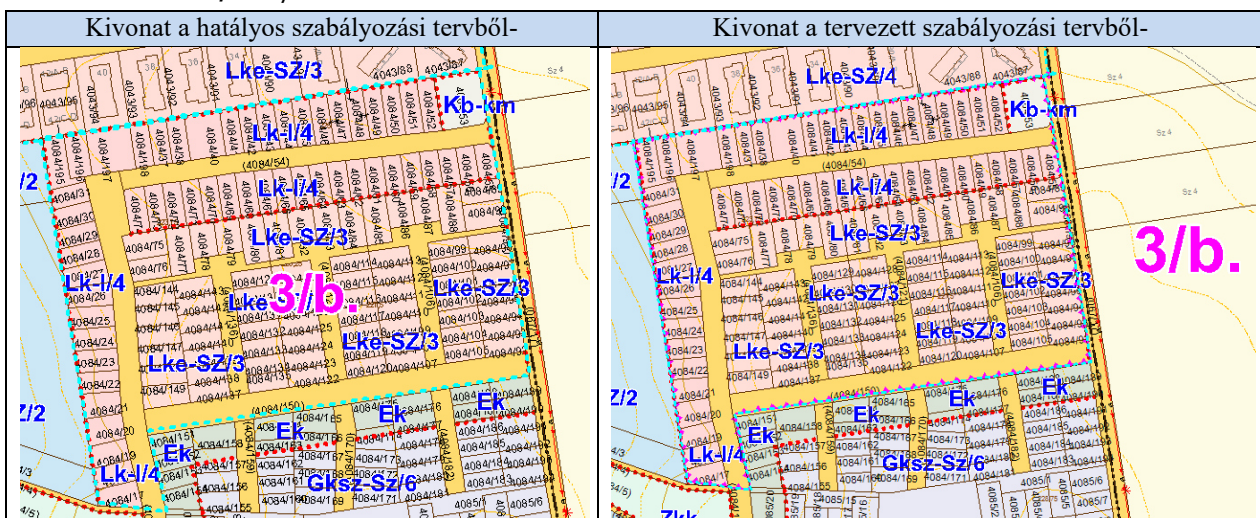
Az alábbi HÉSZ előírások módosítása szükséges az alábbiak szerint:

6/A §-ként bevezetendő:

Feltételhez kötött építési jog

(1) A feltételhez kötött építési joggal határolt területek esetében az önkormányzat a szabályozási terven jelölt területek vonatkozásában településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával.

Ezzel összefüggésben a szabályozási tervlap módosítása szükséges a területi lehatárolás vonatkozásában, melyet az alábbiakban mutat be a terv.



4-es számú módosítással érintett terület:**Tervezési feladat:**

Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata szükséges.

Pécel terepadottságokból eredő eltérő fekvésű és méretű (pl. lejtős terepen kialakult) telkek, arra ösztönzik a tulajdonosokat, hogy a terepadottságokat figyelembevéve oldják meg az és építmények kivitelezését. A beépítések során tapasztalt beépítési megoldások ismeretében az Önkormányzat támogatja mindazon HÉSZ módosításra vonatkozó változásokat, amik településképi szempontból kedvezőbb megoldásokat eredményeznek, ezért tereprendezés és támfal kialakítása tekintetében a vonatkozó hatályos szabályozási előírásokat felülvizsgálja.

A tervezett módosítás célja, hogy a 20-30%-os lejtésű építési telkek esetében is megoldható legyen a tereprendezés és támfalépítés oly módon, hogy az szomszédos ingatlanokat ne sértse. Erre a problémára a települési szinten a településrendezési szakági javaslatban foglaltak szerint ad javaslatot a terv.

Tervezési terület: Beépítésre szánt építési övezetek.

4-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**Javasolt Hész módosítások:**

„30.§

~~(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.~~

28. 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. **A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni.**

(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 **felfelé és lefelé állékonyságvizsgálat készítése mellett:**

a) 5%-nál ~~nagyobb~~ **kisebb** átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 0,5 méter,

b) 5 % és 10 % közötti lejtés esetén a módosítás mértéke **legfeljebb 1 méter,**

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

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

(4) A szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül

legfeljebb

- a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén 0,5 méterrel.*
 - b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen 1 méterrel.*
 - c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen 1,5 méterrel.*
- lehet eltérni.*

(5) A telkek oldalhatárán és építési helyen kívül támfalépitmény elhelyezhető. A rézsű és tereplépcső legfeljebb 75 fokos lehet, ami beültetőhelyes kialakítású is lehet.

(7) Támfalépitmények magassága:

- a) 5%-nál kisebb átlagos lejtés esetén 1,0 méter.*
- b) 5% és 10 % közötti átlagos lejtésű területen 2,5 méter.*
- c) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésű területen 4 méter.*

(7) A támfalépitményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők.

5-ös számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Pécel közigazgatási területén a közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.

Tervezési terület: Teljes közigazgatási terület.

Mivel a területi mérleg javítása érdekében a kérdés által felvetett javaslat a hatályos jogszabályokkal ellentétes, ezért a tervezési feladat végrehajtását nem javasolja a terv. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának.

Az alábbi 2 jogszabályhely rendelkezik az utak övezeti besorolásáról és ábrázolásáról., melynek Pécel hatályos településrendezési eszközei megfelelnek.

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet

„9.§ (8) A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során

a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,”

Az alábbi szabály az új településtervek készítésre vonatkozik, mely számítás alapja a szabályozási terv lesz. A Területi mérleg változatlanul kiszolgáló utakat és annak területi számítását a környező övezetek területébe kell beszámítani.

„TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZABÁLYZAT”

7. §

[Területrendezési tervnek való megfelelés a településtervezésben]

A területrendezési tervnek való megfelelést a helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat alátámasztó javaslatában úgy kell igazolni, hogy a megfeleltetés során a kiszolgáló utak területét a vizsgált terület méretébe bele kell számítani, a kiszolgáló út két oldalán eltérő övezetek esetében az adott lehatárolást a közterület tengelyéig számítva. A számítást hektarra kerekítve kell elvégezni.

6-os számú módosítás:

Tervezési feladat:

Határ út menti 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, érintett szabályozási vonal törlése, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz-ú közút terület lakó övezetbe sorolása a telekhatárrendezések érdekében.

Tervezési terület:

6/a: 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m²-es telekrésze

6/b: 1460/10 hrsz-ú közút terület

6-os számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

6/a terület:

A 02/148 hrsz-ú építési telek mintegy 1680 m²-es telekrésze Gksz-3 övezeti besorolású, mely terület előkertméretének és oldalkertméretének 5 méterre történő csökkentése építési helyfeltüntetésével és a szabályozási vonal törlése a beépíthetőség növelése érdekében történik.

A terület közterületi kapcsolataként kialakult úthálózat található, mely a közlekedési és közmű ellátására megfelelő szélességgel rendelkezik.

A kialakult közlekedési adottságokat megvizsgálva megállapítható, hogy a terület szabályozási vonalának megszüntetése lehetséges, mivel a tervezési terület mellett kialakult 8 méteres közterületi szélességben rendelkezésre áll a 8.2. közlekedési fejezetben leírtak szerint.

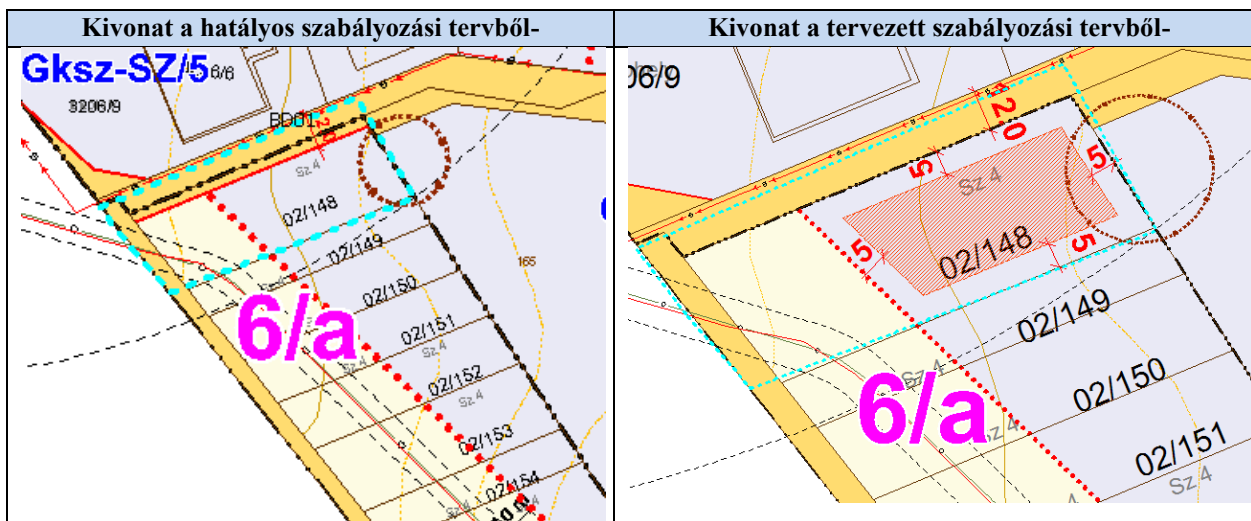
Vagyis a szabályozási vonal törlését tervezői szempontból lehetségesnek tartjuk. Így a kialakult belterületi közút szélessége 8 méter marad.

Az ingatlan előkerti határvonalára vonatkozó igény, mely az előkertméretet 10 méterről 5 méterre csökkenti, tervezői javaslat szerint elsődlegesen építési hely szabályozási terven történő meghatározásával javasoljuk, ezzel elkerülve az újabb építési övezet kialakulását.

A területet érinti a 26226 azonosítójú régészeti lelőhely, melyet az építési beruházás során figyelembe kell venni.

A hatályos szabályozási terv és az ortofotó.





A javasolt módosításhoz szükséges HÉSZ módosító szöveg nem szükséges, mivel a HÉSZ ugyan gazdasági területek esetén 10 méteres előkertet állapít meg, de SZT-n történő építési hely feltüntetése esetén a HÉSZ 31.§ (6) bekezdése lehetőséget ad ettől eltérni. Így az újabb építési övezet bevezetése elkerülhető.

Hatályos HÉSZ előírás kiemelve az előkerti előírást és a felmentést.

„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 előkerti 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 előkerti építési határvonal
 - ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,
 - eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.”

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

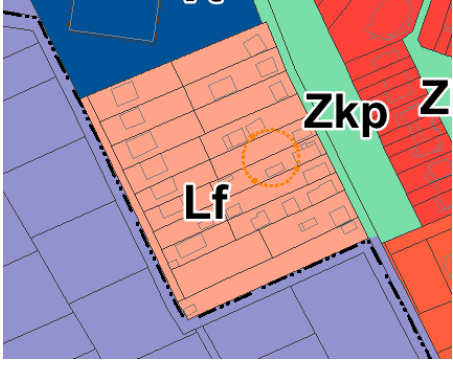



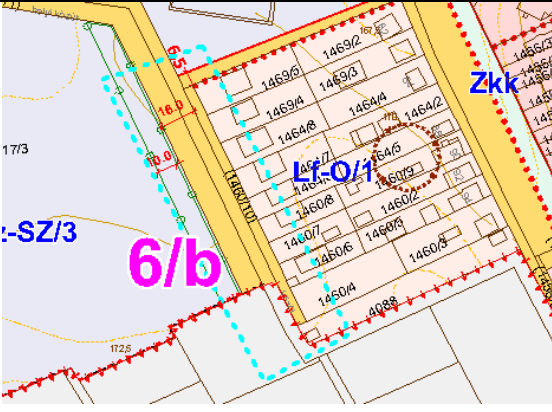
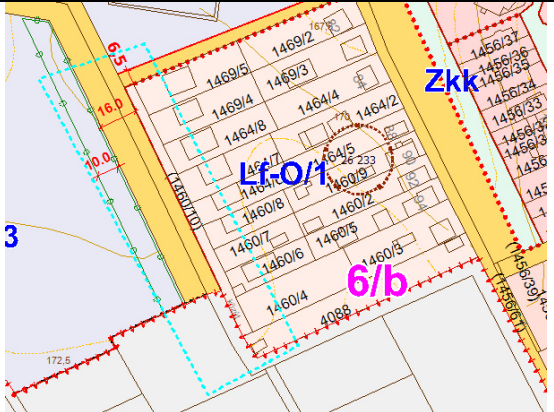
6/b terület:

Határút déli szakasz:1460/10 hrsz között terület

A 1460/10 hrsz-ú közút terület szomszédos lakóterülethez történő csatolása a cél, mivel a területet jelenleg is az ott élő lakók használják és a meglévő már kialakult 4126, és 4117/1 hrsz-ú közterület megfelelő (16 m) szélességet biztosít a már kialakult lakó és gazdasági ingatlanok kiszolgálására.

Javaslat: Szabályozási vonal feltüntetése a 1460/10 hrsz között és a 4126/1 hrsz között határára, és a 1460/10 hrsz telek Lf lakóövezetbe sorolása.

6/b számú módosítási elem nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével. A tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítást nem igényel.

2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-
	
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-	Kivonat a terület ortofotó képéről a hatályos szabályozási elemek ábrázolásával
	
Kivonat a hatályos szabályozási tervből-	Kivonat a tervezett szabályozási tervből-
	

Telekalakítás érdekében javasolt lépések:

1. Első lépésben a TRT módosítással párhuzamosan indítani kellene egy földhivatali eljárást, amiben a 1460/10 hrsz-ú között telket feldaraboljátok a majdan a lakótelkekhez csatolni kívánt darabokra és marad között művelési ágba és közterületbe.
2. A TRT módosítás keretében a már fentiekben leírtak szerint a 1460/10 hrsz-ú telek Lf falusias lakóterületbe kerül és a szabályozási vonalat is feltünteti a terv t a 1460/10 hrsz között és a 4126/1 hrsz között határára.
3. A TRT módosítási eljárást követően a már lakóterületbe sorolt pici között telkeket tudják az "új" tulajdonosok egyesével telekösszevonással újabb földhivatali eljárásokba kezelendők egyesével. Vagyis telekhatárrendezés van 2 telek között vagy telekösszevonás a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet figyelembevételével.

7-es számú módosítás:

Tervezési feladat:

A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0133/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében történő tervmódosítás.

(HÉSZ és SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

Tervezési terület:

7/a: 0119/ telkek megosztottan kerülnek új/más övezetbe: **7/aa:** 0119/14,/ 15 hrsz-ú telek , **7/ab:** 0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek.

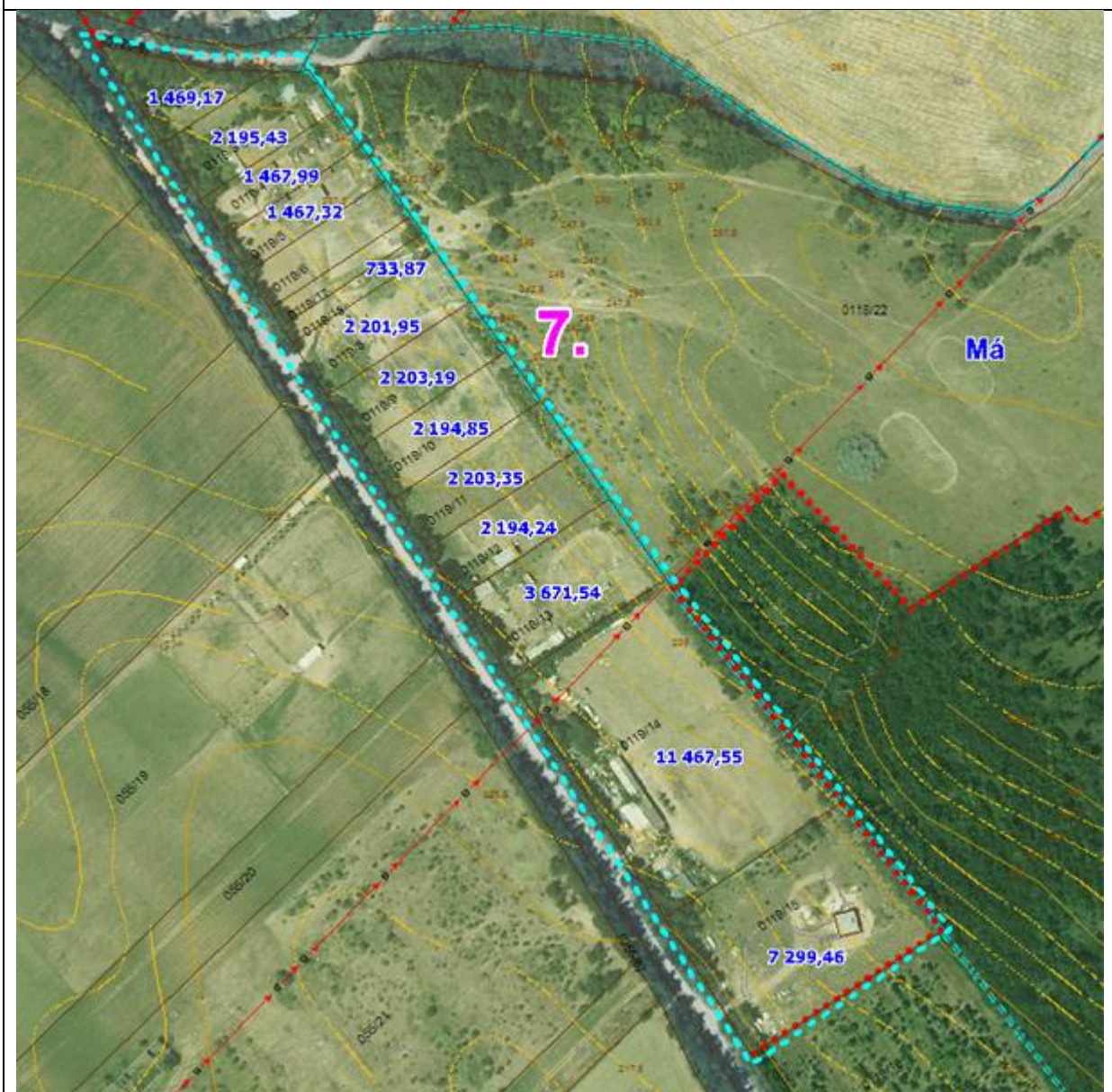
7/b: 0132/ hrsz telkek vizsgálata-tervezési terület. Módosítással érintett a Pihenő út menti telektömb, ezen belül a módosítandó 0132/81 hrsz-ú Má-2 övezeti besorolású telekterület.

7-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

7/a terület:

A tervezési terület a belterület határától mintegy 400 méterre fekvő területrészt, mely szántó 4 művelési ágban van. A terület mezőgazdálkodási besorolásához képest viszonylag kis méretű telkekkel rendelkezik, mely terület részlegesen már gazdasági épületekkel beépített.

kivonat a tervezési terület bemutatásával és kialakult telekméretek feltüntetésével.



A 0119/14, 0119/15 hrsz telek esetében a HÉSZ -ben már létező Má-4 övezet alkalmazása javasolt, mivel a 2 db hrsz terület 6000 m²-t meghaladó nagyságú. Ezzel a javaslat biztosítja a terület további beépítés intenzitásának növekedését.

„(13) Az Má-4 jelű övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület, és az épületben legfeljebb 2 lakás rendeltetési egység létesíthető. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület a jogszerűen kialakult állapot kivételével nem haladhatja meg a 300 m²-t.”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<i>1.</i>	<i>övezet jele</i>	<i>kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagassá g</i>	<i>épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól</i>	<i>egyéb</i>
		<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	
<i>2.</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület (Má)</i>					
<i>7.</i>	<i>Má-4</i>	<i>6000</i>	<i>5%</i>	<i>5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)</i>	<i>---</i>	

A területen további figyelembeveendő előírások:

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

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

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

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

A 0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek esetében az új Má-5 övezet alkalmazása javasolt, mivel a területrészt 2000 m²-nél kisebb méretű telkek alkotják. Az új övezet bevezetésével a meglévő gazdasági épületek fennmaradására lehetőséget biztosít a HÉSZ.

A kialakult telekméretekre tekintettel olyan új Má-5 mezőgazdasági övezet meghatározása javasolt, ahol a telekminimum 1400 m², azonban a lakó épület elhelyezése a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével tilos. Ezen a területrészen kizárólag gazdasági épület elhelyezését lehet megengedni.

0119/2-13, és 0119/17-18 hrsz telek:

A terület kialakult adottságai alapján javasolt:

- A beépíthető telek legkisebb területe (m²) 1400
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 5
- A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 5
- a kialakítható legkisebb telekszélessége 19 m

Javasolt Má-5 övezeti előírások kiegészítései:

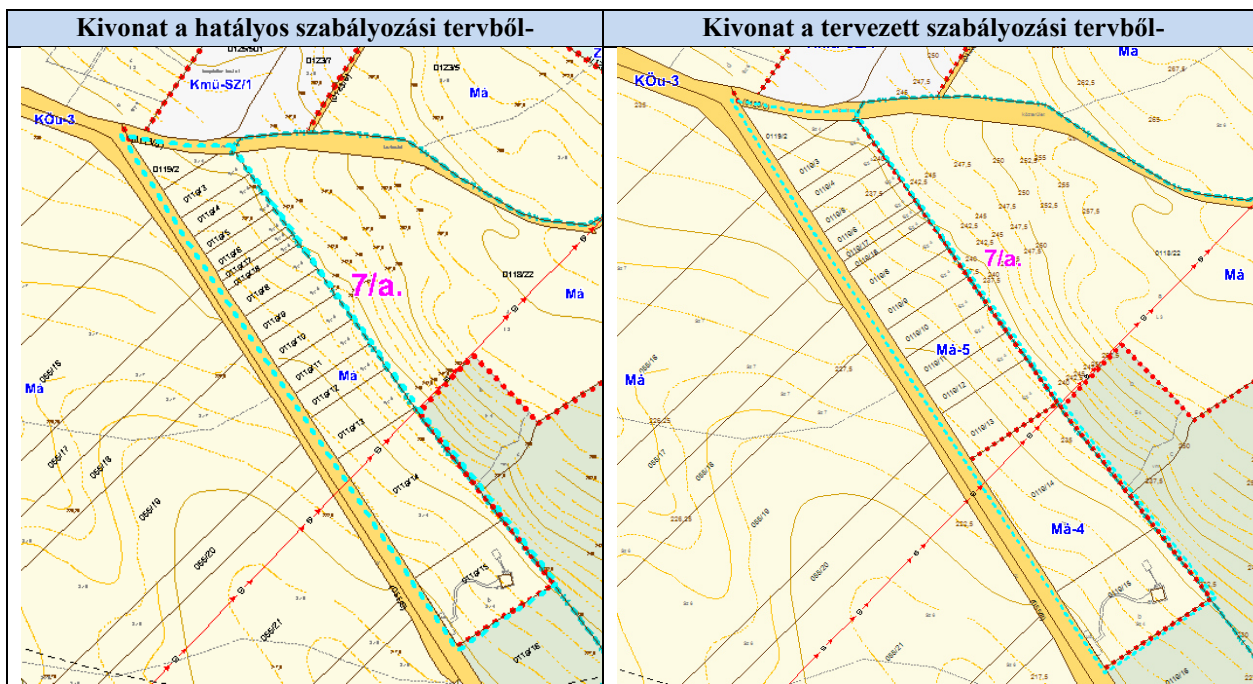
Má-5 jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagassá g	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	
8.	Má-5	1400	5%	6,5 m (gazdasági)		

Az 59.§ új (14) pontja:

„(1) Az Má-5 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- Az övezet telkeinek beépíthető telekrésze az út tengelyétől legalább 7,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- Az előkertben áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
- Az övezet területén lakó és szállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”



7/b terület:

A Pihenő út menti telektömb, ezen belül a módosítandó 0132/81 hrsz-ú (3737 m²-es) Má-2 övezeti besorolású telekterület.

A terület az Má-2 terület esetén OTÉK szerinti paraméterek alapján (beép. max. 3%-ig) tanyagazdaság céljára gazdasági+lakó funkciójú épületet létesítése, annak legalább 6000 m²-es telkein biztosított lehetőséget.

A terület a Pihenő út felől megközelíthetők. A tervezési terület körzetében a teljes közműellátás biztosított, a közterületi utcák nyomvonalán kiépíthetők az igényelt közmű hálózatok.

A telektömb 0132/81 hrsz-ú területrészén azonban a kialakult beépítési intenzitását és beépíthető telekminimumost tekintve túllépte a megengedett határértéket, ezért módosítást igényel. A tervezett beépíthető telekminimum az OTÉK szabályait figyelembe véve szántó művelési ág esetén maximum 3000 m²-re csökkenthető és a beépítési százalék maximum 3% marad.

Tehát az önkormányzat elképzelés szerint a beépíthető telekminimum módosítására van szükség az OTÉK szerint megengedő mértékben.

Pihenő utca 0132/81 hrsz-ú telkének rendezése (fennmaradása) érdekében

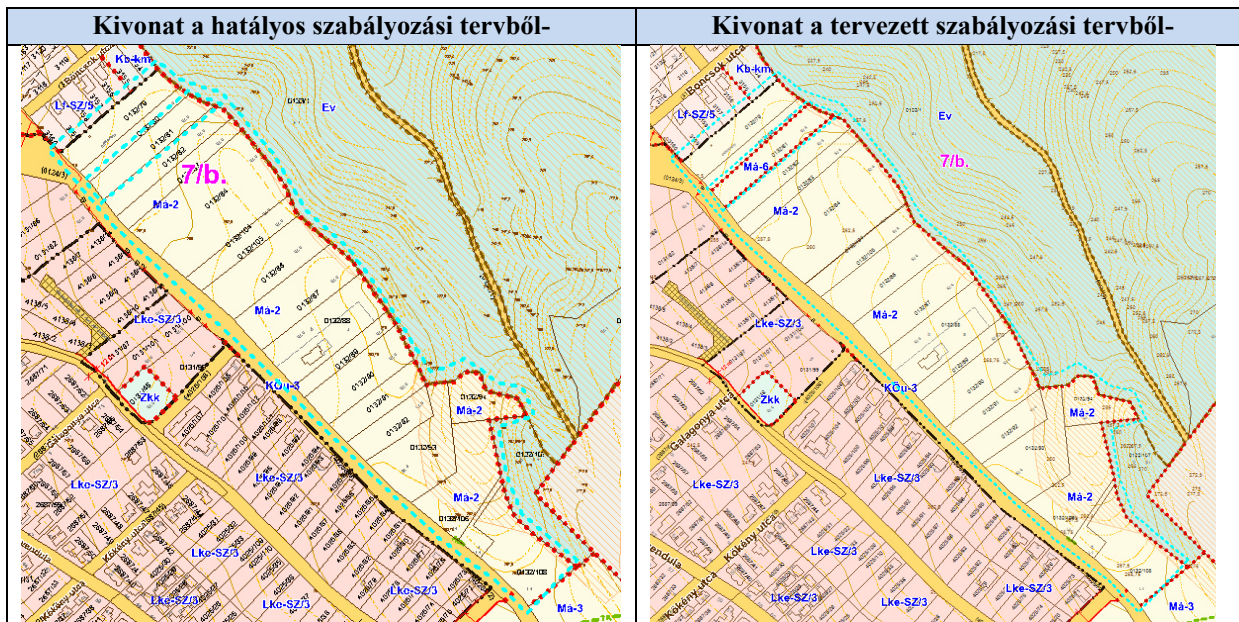
Új Má-6 övezet kialakítása javasolt:

„(14) Az Má-6 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók helyezhetők el;*
- b) az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;*
- c) az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,*
- d) az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m²/m²;*
- e) a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű.*
- f) az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.”*

Má-6 jelű mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<i>1.</i>	<i>övezet jele</i>	<i>kialakítható beépíthető telek legkisebb mérete</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagassá g</i>	<i>épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól</i>	<i>egyéb</i>
		<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	
<i>2.</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület (Má)</i>					
<i>7.</i>	<i>Má-4</i>	<i>6000</i>	<i>5%</i>	<i>5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)</i>	<i>---</i>	
<i>8.</i>	<i>Má-5</i>	<i>1400</i>	<i>5%</i>	<i>6,5 m (gazdasági)</i>		
<i>9.</i>	<i>Má-6</i>	<i>3000</i>	<i>3%</i>	<i>6,0 m</i>	<i>---</i>	<i>telekszélesség legalább 20 m</i>



8-as számú módosítás:

A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása. Külön eljárásban folytatandó TKR módosítás.

9-es számú módosítás:

Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.

Tervezési folyamat végén kezelendő tervezői feladat.

10-es számú módosítás:

Tervezési terület:

Táncsics utca 2. (240 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal feltüntetése az építési telek beépíthetősége és megközelíthetősége érdekében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területet érintően.

Adottságok:

A 240 hrsz-ú építési telek közterületi kapcsolata jelenleg nem biztosított közvetlenül. A területen az építkezések folyamatban vannak, a vízgazdálkodási terület részét képező árok területen a telek megközelítése érdekében átteresz kialakítása látható. Az építési telek számára az összközműellátás biztosítható.

A közterületi kapcsolat biztosítása érdekében a településszerkezeti és szabályozási terv módosítására van szükség.

A 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel közút kialakítása érdekében történik a tervezett módosítás.



Telekosztási vázrajz

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága				jel	műv. ága					
210	2	3	0.4530	-	210	8	9	0.4644	-	Vezetéki jog 961 m ² -re (VMB-225/2011) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 77104/2011.12.23		
233	2	3	0.1161	-	233	8	9	0.1047	-	Vezetéki jog 2 m ² -re (VMB-79/2009) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 71211/2009.12.23		
Össz.:			0.5691		Össz.:			0.5691				

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

Pécel, 2023.04.10.

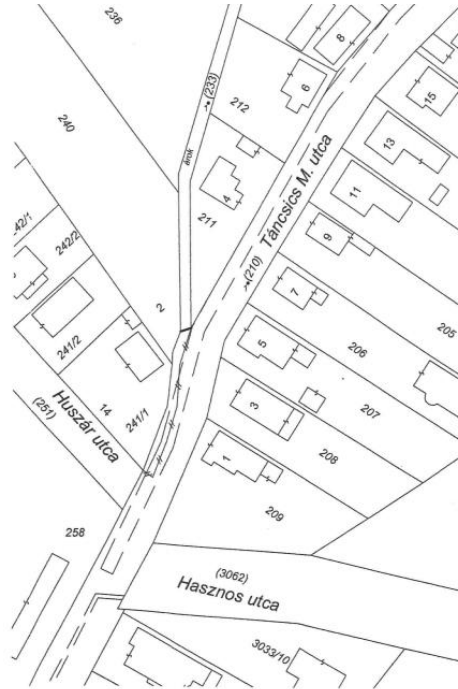
Készítő: *Mikes Gerő*
Földmérő ig. száma: 6927/2015
Minőségét tanúsító: *Szűcs*
Ing.-rend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: 10302

635 827/2023
E-F/2023
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Godólló, 2023. 06. 05. nap

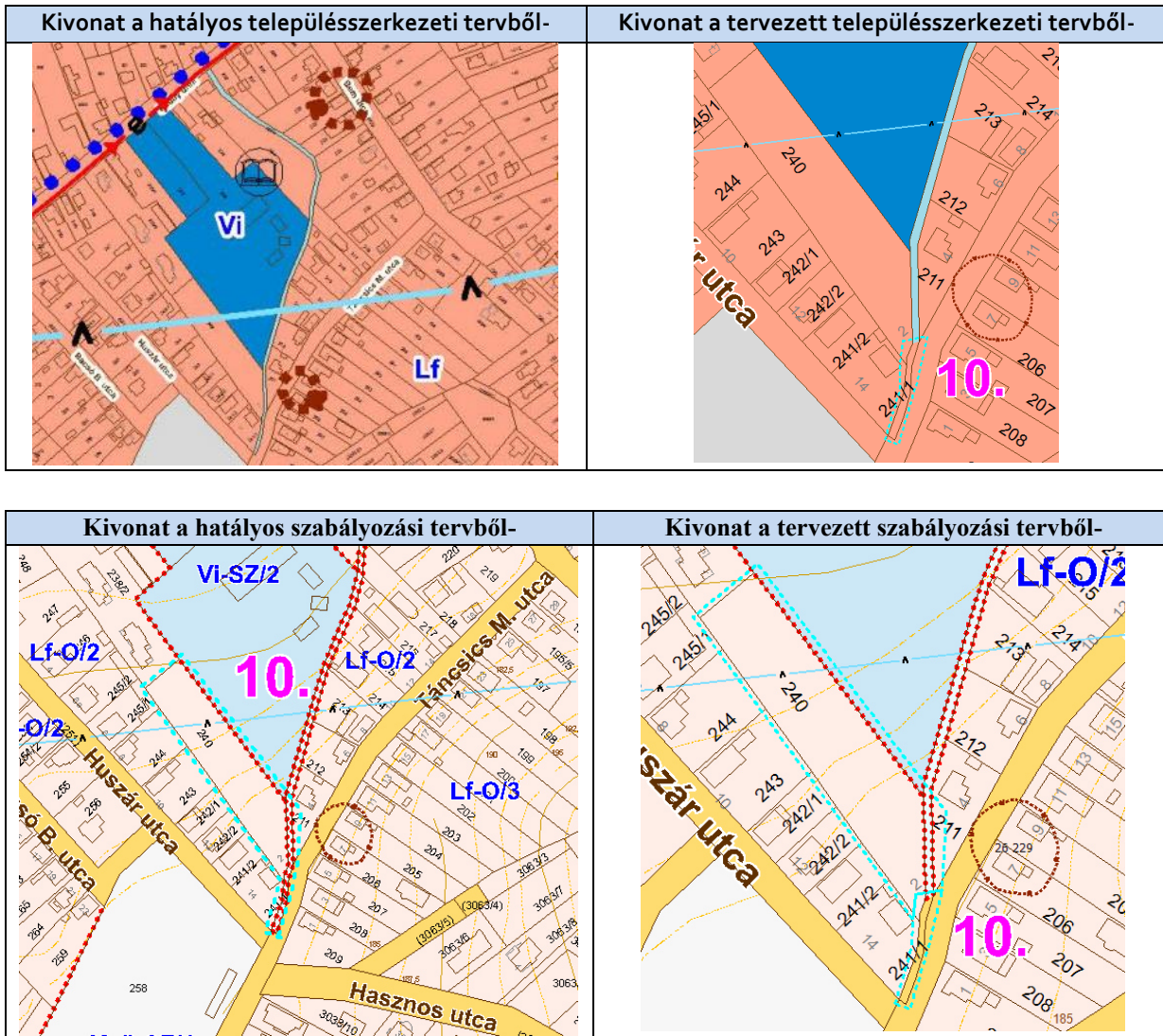


Záradékoló: *Pappné Rácz Marianna*
Ing. rend. min. száma:
Pappné Rácz Marianna
Földmérő név
Ing. rend. min. sz.: 2359/2019



10-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A tervezett szabályozási tervi módosítás keretében a 233 hrsz-ú vízgazdálkodási területbe tartozó árok terület 144 m²-es területrésze közút területbe kerül a 210 hrsz-ú kivett közterülethez kapcsolódóan a szabályozási terven. A településszerkezeti terven a módosuló terület rész Lf falusias lakóterületbe kerül. (TSZT+SZT módosítást igénylő tervezési feladat)

**11-es számú módosítás:**

A településen 2022 évben bevezetett új előkertszabályozás az addig alkalmazott jellemzően 5 méteres előkerti szabályokat felülírta és jelenleg 7 méteres előkertméretet tesz kötelezővé.

A lakó építési övezeteket érintő előkerti telekméretet felülvizsgálat a településen jellemző előkertméretek figyelembevételével indokoltnak tartja a Képviselő-testület módosítani a települési adottságok és a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével.

11-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (1) bekezdés c), d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép és kiegészül egy f) ponttal.:

„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 előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia; **az f) pontban foglaltak figyelembevételével.**
- d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is $\rightarrow 5$ m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes; **Egységesnek tekinthető az előkert mérete, ha 3 egymás melletti ingatlanon a már meglévő főépületek legkisebb és legnagyobb előkerti távolsága közötti eltérés a 0,5 m-t nem haladja meg.**
- e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal
 - ea) lakóövezetek esetében **7 5 méter**, mely egyben kötelező építési vonal is,
 - eb) gazdasági építési övezetek esetében **10 m.**”
- f) **Amennyiben az utcai beépítés vonala nem határozható meg egyértelműen, közterülettől mért építési vonal méretét úgy kell meghatározni, hogy a három-három szomszédos ingatlan építési vonal méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie.**

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) A hátsókeret a **14** 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 hátsókeret felé,
- c) a hátsókeretre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

A Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022.(VI.30.) rendelet 31. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) **A fekvő telek esetében az elő- és oldalkert kialakítására vonatkozó előírásokról lakó és településközpont vegyes övezetekben el lehet térni az alábbiak szerint:**

- a) **a telek előkertjének mérete 3,0 méterre csökkenthető,**
- b) **a telek oldalkertjének mérete oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól az építési oldalon legalább 1 méter beépítetlen telekrész maradjon, és az oldalkert mérete legalább 5 méter legyen.**”

12-es számú módosítás:

Kossuth L. utca mellett Vi-SZ1/1 övezet (2299, 2300, 2301,2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 hrsz-ú) területrészeinek visszasorolása a 2022 évi felülvizsgált településterv előtti építési előírásokkal rendelkező övezetbe azaz Lf-O/2 építési övezetbe.

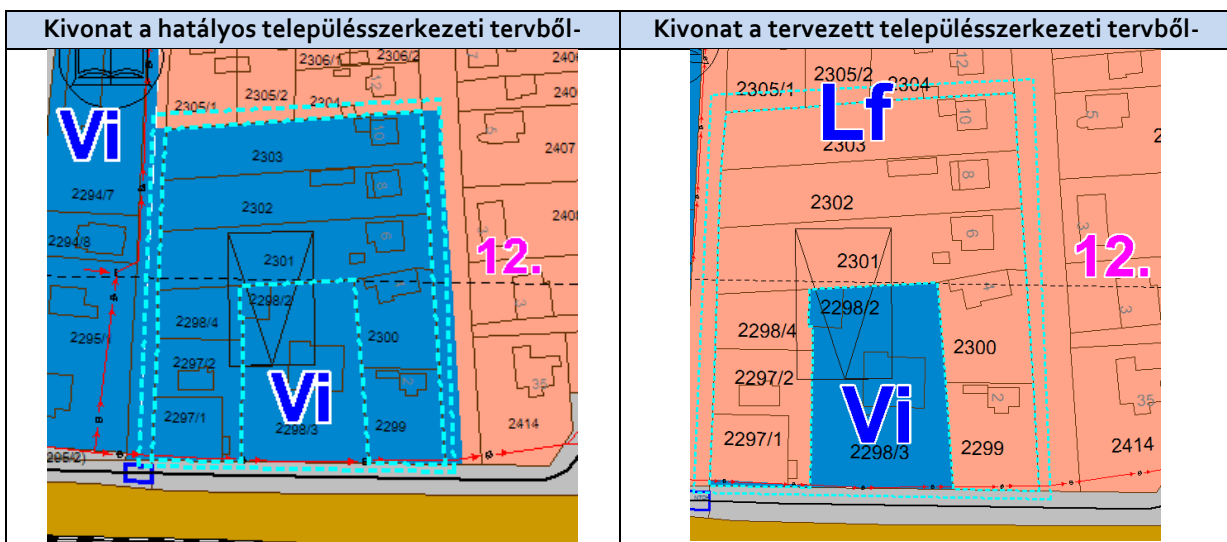
A terület tulajdonosai kérelmezték a már családi házakkal beépült terület övezetének visszaállítását, mivel az új Vi építési övezet nem engedi meg a lakó rendeltetés elhelyezését és ezzel a meglévő épületek felújítása, bővítése nem megoldható.

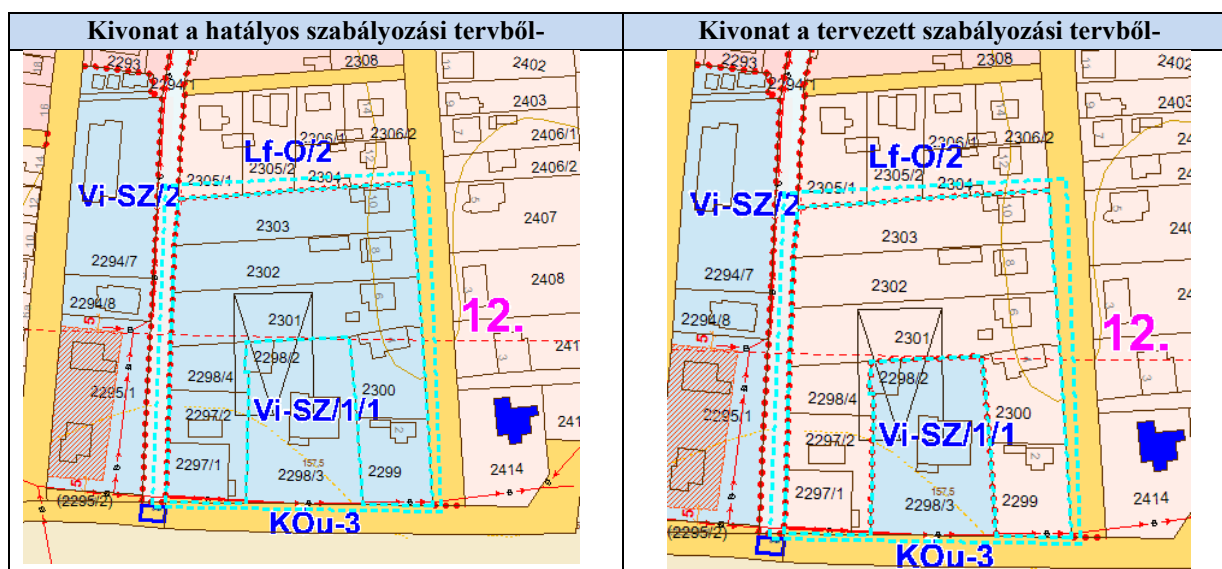
A módosítással új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A terület kialakult beépítése alapján további lakóépületek elhelyezése nem várható, azonban a hatályos övezeti előírások alapján a max. 2 lakásos lakóépület elhelyezésére van lehetőség.

12-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

A módosítási területre alkalmazandó hatályos HÉSZ alapján az Lf-O/2 építési övezet, melynek építési paraméterei megegyeznek a 2022 évi felülvizsgálat előtti övezeti besorolás építési paramétereivel.

1.	építési övezet	telekalakítás		beépítési mód	építmények elhelyezése			építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb			a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató	
		területe (m ²)	szélessége (m)						terep-szint felett
3.	Lf-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5





13-as számú módosítás: (hibajavítás)

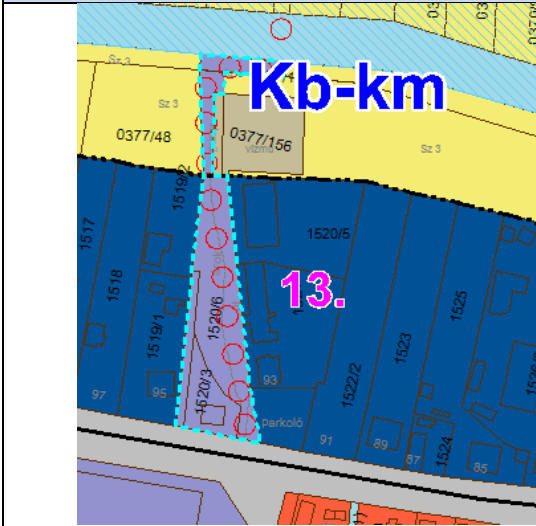
A tervi hibajavítás területe a Pesti út menti autómosó és a mellette kiszabályozott közterület és parkoló területe. Érintett ingatlanok: 1520/3, 0377/66, 0377/161, 1520/1, 1520/6 hrsz.

Előzmények: A 2022 évben jóváhagyott településtervi felülvizsgálat egyeztetési eljárása során a véleményezési szakaszban a Pesti út északi részét Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta a tervi felülvizsgálat tervezete, majd a záró véleményezési szakaszban visszalépett a település ettől a módosítási szándéktól és az eredeti Vt jelű építési területfelhasználásba és övezetbe hagyta a területrészt.

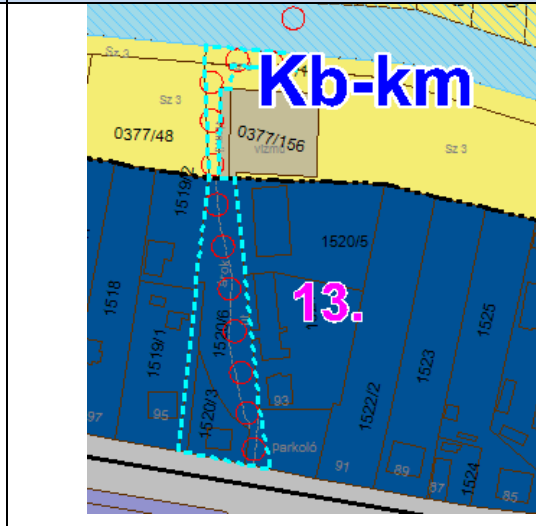
A településszerkezeti és szabályozási tervi rajzolat záró szakaszának előkészítése során a fent nevesített területeken a térinformatikai programban a területfelhasználások kódjai nem kerültek visszajavításra, kimaradtak ebből adódik a rajzi hiba. (A tervelőzmény 56-os módosítási elemét a partnerségi észrevételek figyelembevételével törlésre került a 327/2021. (XII.14.) KT. döntés alapján.)

sorszam	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/ m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerkezeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
13/a	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/3	456 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt település- központ vegyes terület	nincs övezeti jele	Vt-O/3 településk özpont vegyes övezet
13/b	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	0377/66, 0377/161	425 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	Hibajavítás -térképi ábrázolás pontosítása	1520/1, 1520/6	1587 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Vt településközp ont vegyes terület	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul

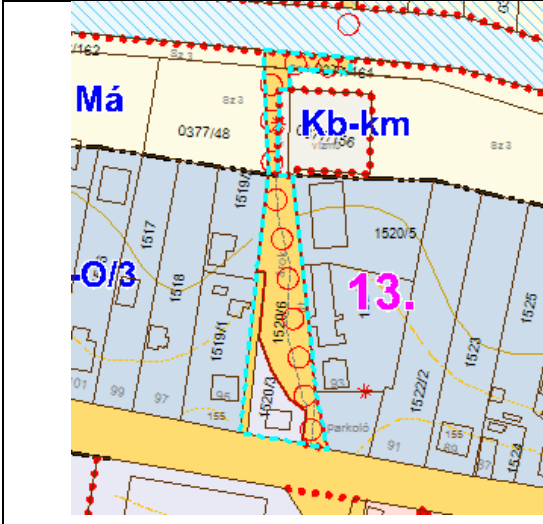
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



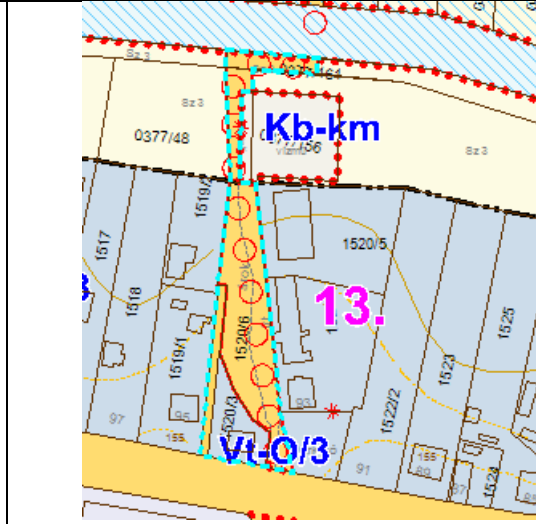
Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



Kivonat a tervezett szabályozási tervből-



7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a településszerkezeti tervi módosítással érintett és területfelhasználás váltással érintett **(10 és 12,13 számú) területek** a települési térségbe tartoznak, ezért az összhang igazolás ezekhez a területekhez szükséges.

A módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.

Megjegyezzük, hogy a további módosítási elemek (10 db) nem igényelnek területfelhasználás váltást, és kizárólag szabályozást érintő az adott övezet előírásainak módosítására irányul *(nem igényelnek területfelhasználás váltást)*, ezért az igazolás ezen módosítási elemekre nem terjed ki.

A **10-es számú módosítás esetén** a vízgazdálkodási terület 144 m-es területrésze kerül a településszerkezeti terven falusias lakóterületbe és a szabályozási terven közút övezetbe. Mivel a közút bővítési területe nem a gyűjtőúthálózat része, ezért a lakóterületi ábrázolási mód javasolt a településszerkezeti terven, mely által a 240 hrsz-ú építési telek közterületi kapcsolata biztosítottá válik. A tervezett módosítás közút rendezése érdekében történik. A 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja figyelembevételével a változás nem minősül új beépítésre szánt területnek.

A **12-es módosítás esetén** a kialakult és beépült falusias lakóterület hatályos településrendezési eszközökön történő övezeti besorolása intézményi terület, mely övezet nem engedi meg a lakóépületek építését, bővítését. A tervezett módosítással az eredeti állapotnak megfelelő övezeti visszatorlaszt tervezett. Nem új beépítésre szánt terület a 12-es számú tervmódosítás.

A **13-as sorszámú hibajavítás** keretében a Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület visszakerül a 2022 évi felülvizsgálat keretében a záró véleményezési szakasz alapján Vt-településközponti vegyes területfelhasználásba és övezetbe. Nem új beépítésre szánt terület a 13-es számú hibajavítás.

Továbbiakban igazoljuk, hogy a 6/b számú módosítási elem nem része a településszerkezeti tervi módosításnak, mivel a terület Lf falusias lakó területfelhasználásba szerepel a településszerkezeti terven. Vagyis a terület szabályozási terven közút területből történő lakóterületi átsorolása nem minősül új beépítésre szánt területnek a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja figyelembevételével.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”


























Az MATrT 40. § (alapján:

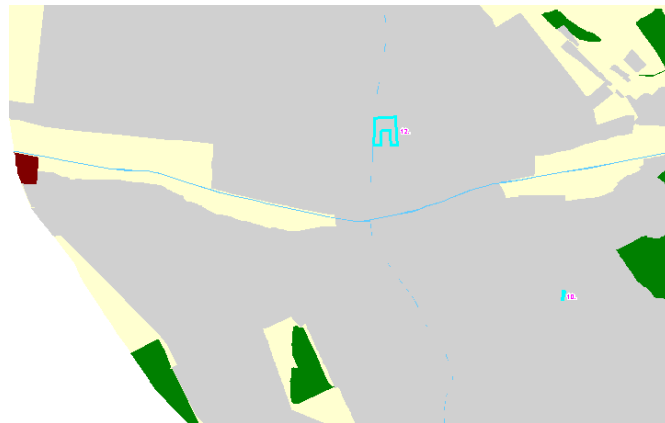
40. § (1) * A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

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

A tervezés során a települési térségben (a 10 és 12 számú módosítás keretében) falusias lakóterület, a 13 az hibajavítás keretében Vt településközpont vegyes terület és Má mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, mely területfelhasználási kijelölések megfelelnek a fent idézett előírásnak. A tervezet módosítások megfelelnek a területrendezési törvény területfelhasználásának.

Kivonat a Budapesti Agglomeráció térségi szerkezeti tervéből

- Térségi területfelhasználási kategóriák
-  Erdőgazdálkodási térség
 -  Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
 -  Mezőgazdasági térség
 -  Kertes mezőgazdasági térség
 -  Vízgazdálkodási térség
 -  Települési térség
 -  Sajátos területfelhasználású térség
- Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
 -  Gyorsforgalmi út (tervezett)
 -  Főút (meglévő)
 -  Főút (tervezett)
 -  Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
 -  Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
 -  Mellékút (meglévő)
 -  Mellékút (tervezett)
 -  Térségi jelentőségű P+R parkoló
 -  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 -  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 -  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 -  Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
 -  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 -  Térségi repülőtér (meglévő)
 -  Országos kerékpárútvonal
 -  Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
 -  Térségi kerékpárútvonal (tervezett)


 módosítási terület határa


A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1)-(4) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított. **A tervezett módosítások a MATrT 12.§ (1)-(4) pontjának megfelelnek, azzal összhangban vannak.**

Új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv!

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

„(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) * a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A tervmódosítás keretében új beépítésre szánt terület nem jelöl ki a terv – az MATrT. 38.§ (1) a), b), c) előírásainak megfelel, azzal összhangban van. Az infrastruktúra hálózat rendelkezésre áll.

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 területek
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 7/b módosítás
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	érintett 12-es módosítás
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.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő tervmódosítási szándék (7/b számú módosítási terület) beépítésre nem szánt terület kijelölést határoznak 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.**

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A Vízminőségvédelmi terület övezete érinti a 12-es számú módosítási területet.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezéseszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. **A terv vízminőség védelmi 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	--	--
klímaváltozásnak 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 tervmódosításokat 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.

Az OTÉK 253/1997.(XII.20.) korm. rendelet 10/A §-nak való megfelelés igazolása

A terv módosítása során lakóépület elhelyezését is biztosító falusias lakóterület kialakult állapot szerinti kijelölése/visszaállítása történik. A magasabbrendű jogszabályok (MATrT, OTÉK, Trk.) kizárólag a lakóterületek kijelölése esetén jelent kiterjesztett igazolási követelményt a rendezési tervek módosítása során. Mivel az 6/b, 10. és 12-es módosítási területen jellemzően kialakult lakó funkciók meglétére lehet számítani, ezért néhány (közlekedés, közmű) infrastruktúra elem igazolását szükségesnek tartjuk.

Megjegyezzük, hogy a kijelölt lakóterületi módosítási elemek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek a 6/b-es módosítás esetén a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) a) pontja való hivatkozással, a 10-es módosítás esetén a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja való hivatkozással, a 12-es módosítás esetén pedig a kialakult lakóterületi beépítés és a 2022 évi TRT felülvizsgálatot megelőző hatályos Lf-2 övezeti besorolás állapotra való tekintettel. (beépítésre szánt területen belüli övezetváltás történik)

Igazolt infrastrukturális elemek: (megállapítások)

1. A 10-es, 12-es, 6/b és 13-as módosítás tervezett lakó és vegyes területein a teljes közműellátás biztosított.
2. A lakóterület helyi közúthálózata és a területek kiszolgálhatósága biztosított.
3. Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra fejlesztést nem igényel a tervezett változás, mivel részben már kialakult állapotot, beépült területeket kezel a módosítás (6/b, 10. számú, 12 számú módosítás).
4. A forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálatra nem volt szükség a minimális forgalmi többletterhelés okán.

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. június 12.

8.SZAKÁGI JAVASLATOK

8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A 6. fejezetben összevontan szerepel a módosítási területek bemutatásával.

8.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

6/a számú terület

A Határ utca az érintett szakaszon a teherforgalomra is megfelelő burkolattal kiépült. Az északi telekhatár és a burkolat között 1 m széles zöldsávban elektromos vezeték oszlopai állnak, a déli oldalon 'K' szegély és szórt burkolatú padka határolja. A csapadékvíz elvezetést zárt csatorna biztosítja.

Az út fejlesztése nem várható, így a jelenlegi telekhatár megfelelő. Az út települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B.

6/b számú terület

A Határ utca déli szakasza szórt burkolatú, járda nincs kiépítve, a keleti oldalán a padkát parkolásra veszik igénybe.

Az útszakasz települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B.

7/a számú terület

A terület a település központja felől a Temető utca – Csatári utca – Huba Vezér utca irányban közelíthető meg. A burkolt szakaszoktól földút vezet a terület dél-nyugati oldalán. Az út külterületi mezőgazdasági út, tervezési osztálya K.VI.

7/b számú terület

A terület megközelítését a Pihenő utca biztosítja. Az út aszfalt burkolatú kétoldali padkával, az összesen 5,5 m burkolatszélesség megfelelő a kétirányú forgalom lebonyolítására.

10 számú terület

A terület közterületi kapcsolatát a Táncsics Mihály utca felől lehet kialakítani az út menti árok telkének az út közterületéhez csatolásával. A Táncsics Mihály utca aszfalt burkolattal kiépített kiszolgáló út.

8.3. KÖZMŰ JAVASLATOK

6./b módosítási terület.

Jelenleg a 1460/10 hrsz-ú közút telkén belül halad több a tömb nyugati oldali telkeit ellátó közműág nyomvonala is, valamint minden közműág bekötővezetéke, és a környező telkekről származó szennyvíz is a 1460/10 hrsz-ú telek keresztezését követően a 1464/4 és /8 hrsz-ú magántelkeken keresztülvezetve jut végül a közterületi csatornahálózatba.

A 1460/10 hrsz-ú közút telkének lakóövezetbe történő átsorolása esetén fontos minden a 1460/10 hrsz-ú telken belül haladó közműnyomvonalra szolgálmi jogot bejegyezni a megfelelő közműszolgáltató számára, de a szennyvízátvezetés számára különösen fontos a szolgálmi jogot bejegyezni, hiszen az lényegében egy gerincnyomvonal.

7./a módosítási terület

A 0119 hrsz-ú telektömb övezeti átsorolása kapcsán, amennyiben az új övezeti előírás már engedni szeretné épület elhelyezését az övezet telkein, abban az esetben az OTÉK 33.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. Közműves szempontból ez minimális feltételként a telek vízellátását és villamosenergia ellátást, valamint a telek területén keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését határozza meg.

Az előbb felsoroltak közül a vizsgált telkeknek jelenleg kizárólag a közhálózaton keresztüli villamosenergia ellátása biztosított.

Vízellátás

A telkek közhálózaton keresztül történő vezetékes vízellátása csak irracionális költség mellett lenne megvalósítható, hiszen a Töhötöm vezér utca és Szeder utca találkozásánál üzemelő vízvezetéktől lehetne egy nagyjából 1000 méteres ágvezetékét kiépíteni. Ebből következően a telkek OTÉK 33.§ szerinti vízellátását az országos tisztifőorvos 2024. februárjában kelt NNGYK/07567-3/2024 iktatószámú jogszabályértelmezése alapján az önkormányzatnak rendszeresen közlekedő lajtos kocsival kell biztosítania, mivel a jogszabályértelmezésben előírt 300 méteren belül még a telektömb északi tagjából számítva sem üzemel közkifolyó, ahonnan maguknak vihetnének tiszta vizet a telkeken lakók. Az önkormányzatnak saját erőből kellene az abszolút minimum 3 liter/fő/nap mennyiségű ivóvizet biztosítania a telkek számára, de valószínűleg inkább a jogszabályértelmezésben szereplő 20 liter/fő/nap lenne a hatóságilag előírt mennyiség. Ezt az önkormányzatnak a jövőben folyamatosan biztosítania kellene, hiszen a telkek ellátásához szükséges nagyjából 1000 méteres ivóvízellátó közhálózat nagyságrendileg 100 millió forintból várhatóan nem épül meg a szűken 5 hektárnyi terület ellátására. Az önkormányzatnak mindenképpen településrendezési szerződésben kellene rögzítenie a telektulajdonosokkal közösen, hogy a telkek esetén csak azzal a feltétellel érvényes az épületelhelyezési és épületfennmaradási engedély, ha a telek tulajdonosa az önkormányzat vízellátási kötelezettségéből eredő költségeit maradéktalanul megfinanszírozza. Önkormányzattal szembeni díjhátralék esetén pedig a telken elhelyezkedő épületek használati joga felfüggesztésre kerül. Kiemelten fontos, hogy az önkormányzat kezében olyan jogérvényesítő eszköz legyen, amivel megelőzheti annak az állapotnak a kialakulását, hogy a telkeken elhelyezkedő épületek használóit az önkormányzatnak saját meg nem térített költségén kelljen folyamatosan ellátnia palackos/tartályos ivóvízzel.

Szennyvízkezelés

A telkeken keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésére a közüzemű szennyvízelvezetés a vízellátáshoz hasonlóan nem reális opció. Egy nagyjából 1000 méteres szakaszt kellene kiépíteni a Töhötöm vezér utca és Huba vezér utca találkozásáig, ahol elméletileg a városi szennyvízelvezető hálózatba juthatna a telkek szennyvize. Az 1000 méteres szakaszt ráadásul nyomott szennyvízvezetéknek kellene megépíteni, mivel a 0119-es terület telkei 220 és 235 méteres terepszint között helyezkednek el, míg a Töhötöm vezér utca és Huba vezér utca találkozásánál a városi gravitációs szennyvízcsatorna 235 méteres magasságnál található, vagyis a szennyvíz csak nyomottan tudna visszajutni a Töhötöm és Huba utcák találkozásáig.

A telkek a szennyvizeiktől így ártalommentesen vagy az OTÉK 47.§ 3-as bekezdésében foglaltak alapján házi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy az OTÉK 47.§ 4-es bekezdésében foglaltak alapján vízzáróan kivitelezett és rendszeresen ürített szennyvíztároló alkalmazásával tudnának megszabadulni.

A házi szennyvíztisztítók alkalmazhatósági és üzemeltetési feltételeiről a 147/2010 (IV.29.) kormányrendelet 24-28 paragrafusai rendelkeznek. Nagyon fontos kihangsúlyozni, hogy bár sok vállalkozás automatikus üzeműként és gondozásmentesként reklámozza a házi szennyvíztisztító

berendezését, ez ellentmond a hatályos hazai jogszabályoknak. Többek között a 28. paragrafus előírásai alapján üzemnaplót kell vezetni a berendezés paramétereiről, de meghatározott időnként a vízügyi hatósághoz is be kell küldeni a tisztított víz analitikai vizsgálatának az eredményét.

A vízzáróan kivitelezett szennyvíztárolóval kapcsolatban külön kiemeli az OTÉK, hogy csak ellenőrzött elszállítás esetén engedélyezheti az önkormányzat, vagyis az önkormányzatnak meg kellene szerveznie a szennyvíz elszállításának az ellenőrzését, hiszen a szennyvíztároló alkalmazásának engedélyezésével az önkormányzat magára vállalja a szennyvíztárolóba kerülő szennyvíz maradéktalan elszállításának az ellenőrzését. Ez abból a szempontból is felvet problémákat, hogy érdemi szankcionálási jogkört viszont nem biztosít a jogszabályi előírás az önkormányzat számára, így az önkormányzat legfeljebb felszólításokat küldhet a tulajdonosnak, illetve végső esetben feljelentheti a kormányhivatalnál, akinek már van tényleges szankcionálási jogköre.

7./b módosítási terület.

Az Má-2 övezeti előírásának tervezett módosításának alapvetően közműves akadálya nincs. A szennyvízelvezetést majd ki kell építeni az Iharos utca és Sukoró utca találkozásánál üzemelő gravitációs szennyvíznyomvonalig.

Egyedi szennyvízkezelésre és tisztításra a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján van lehetőség.

10. módosítási terület .

A vízgazdálkodási övezetbe tartozó 233 hrsz-ú telek 144 m²-nyi terület részének között övezetbe és a 210 hrsz-ú telekhez történő átcsatolása amennyiben a vízvezető árkok továbbra is a helyükön maradnak, akkor alapvetően nem jelent majd a vízvezetést tekintve változást, így közműves akadálya nincs a telekmódosításnak. Amennyiben a vízügyi hatóság, mint a vízgazdálkodási területek fölött ellenőrzési jogot gyakorló hatóság is engedélyezi az érintett telekrész vízgazdálkodási övezetből történő átsorolását KÖu övezetbe, akkor a módosítási igény teljesíthető. Lényeges kihangsúlyozni, hogy az átsorolással egyidejűleg a vízvezető árok érintett 144 m²-nyi területének a karbantartási kötelezettsége is az útfenntartóra száll át.

12. módosítási terület.

A terület teljes közműellátása biztosított.

8.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás célja a dinamikusan változó városi igények lekötése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15.-én hatályos építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított *helyi építési szabályzat*, valamint ennek *szabályozási tervi melléklete*.

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

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (ha/v. m2)	helyrajzi szám (hrs.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.			Település szerinte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata szükséges.	
2.			Pécel közigazgatási területén a birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások szabályozása	
3.	SZT lehatárolás szerint	--	Lke-SZ/3 kertvárosias lakó övezet	új „Lke-SZ/4” kertvárosias lakó övezet „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása
4.		--	Pécel közigazgatási területén, a településen jellemzően támfalas beépítések rendezése., vonatkozó HÉSZ előírások módosítása	
5.		--	Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében. Pécel hatályos településterve megfelel a magasabbrendű jogszabályok ábrázolási módjának és területfelhasználási, valamint övezeti besorolásának. A tervezési program végrehajtása nem javasolt.	
6/a	02/148	~1500 m2-területrés	Gksz-SZ/3	nem módosul (építési hely feltüntetése és szabályozási vonal törlése történik)
6/b	1460/10	526	KÖu-3 közút övezet	Lf-O/1 falusias lakó övezet + szabályozási vonal feltüntetése
7/aa.	0119/14, 0119/15	18767	Má általános mezőgazdasági övezet	Má-4 általános mezőgazdasági övezet
7/ab	0119/2-13, 0119/17-18,	24238	Má általános mezőgazdasági övezet	új Má-5 általános mezőgazdasági övezet
7/b	0132/81	3737	Má-2 általános mezőgazdasági övezet	új Má-6 általános mezőgazdasági övezet
8.	--	--	Településképi rendelet módosítás a jelen módosítással párhuzamosan történik.	
9.	--	--	Külön rendezési tervi beavatkozást nem igényel. A részterületek jóváhagyását követő tervezői feladat.	
10.	233	144	(V) vízgazdálkodási övezet	KÖu-3 közút övezet
11.			Előkert méretek meghatározásának felülvizsgálata a lakó és vegyes területeken HÉSZ előírások módosítása szükséges	
12.	2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4	10207	Vi-SZ/1 intézményi vegyes övezet	Lf-O/2 Falusias lakó övezet
13/a	1520/3	456 m2	nincs övezeti jele	Vt-O/3

			pótolni szükséges	településközpont vegyes övezet
13/b	0377/66, 0377/161	425 m ²	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul
13/c	1520/1, 1520/6	1587 m ²	KÖu kiszolgáló utak övezete	nem módosul

A szabályozási terv módosítása az SZT-A4, SZT-B4, SZT-C5, SZT-C6, SZT-C7, és SZT-D6 jelű szabályozási tervlapot érinti.

8.5. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A módosítással érintett területeken, illetve azok közvetlen szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület, vagy országos ökológiai hálózat nem található. A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket. A módosítások közül a 7/b. számú módosítás érintett a tájképvédelmi terület övezete által, azonban a módosítás továbbra is a korlátozó elemeket tartalmazó előírások megtartása történik, de a kialakult állapotot rendezendő módon változtatja az övezeti szabályokat. Tájképvédelmi érdeket nem sért.

Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.

8.6.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET

A területeken védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Művi értékvédelem vonatkozásában a módosítási területek többsége a műemlékek és műemléki környezet területétől távol, illetve azon kívül helyezkedik el, a tervmódosítás programja alapján nem releváns.

A módosítási területeket érintően régészeti területi lehatárolás a 6/a módosítási terület vonatkozásában érintett.

A településen rendelkezésre áll a 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmány.

Régészet:

A vonatkozó kormányrendelet értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges – a más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött –minden, 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez és a régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz.

Minden ismert és nyilvántartott lelőhely esetében már a jelenlegi humuszréteg bolygatása (eltávolítása) is sérti a régészeti örökség földben rejlő emlékeit. Amennyiben ezek területén elkerülhetetlen az építési tevékenység, annak eljárásába a kulturális örökségvédelmi hatóságot be kell vonni. Ilyen esetben megelőző régészeti feltárássra kell számítani, amelynek költségeit a beruházónak kell viselnie. A területeken területfelhasználás váltások esetén az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. április 25-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- támogatja Pécel Város Településrendezési tervének (továbbiakban: TRT) módosítását a határozat mellékletét képező 1. melléklet szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében.
- Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a TRT módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. és 67.§-a szerinti általános egyeztetési eljárásban kerüljön lefolytatásra.
- elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeire vonatkozó főépítési feljegyzést.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



a 115/2024. (IV. 25.) Kt. határozat I. melléklete

Területfejlesztési célok

a „Pécel Város több részterületét érintő eseti TKR, TSZT, HÉSZ módosítása” tárgyban

1. Település szerte jellemző, hogy több építési övezet húzódik egy adott helyrajzi számon belül. Érintett övezetek, telekméret, telekalakítási szabályok felülvizsgálata.
2. Birtokközpont létesítésével kapcsolatos előírások meghatározása, azok lehetséges kizárása érdekében.
3. Ún. „Smaragd völgy” (Lke-SZ/3 övezeti besorolású) területen lévő előkertekben már elhelyezett építmények fennmaradásának és újak elhelyezésének szabályozása.
4. HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítása, a településen jellemzően támfalas beépítés korlátozása, illetve szabályossá tételének érdekében.
5. Közutak beépítésre nem szánt területekbe való átsorolása a településszintű beépítésre szánt övezetek növelése érdekében.
6. A Határ út menti tervezési feladatok keretében a 02/148 hrsz-ú Gksz-3 övezeti besorolású építési telek előkert szabályozásának módosítása, valamint a Határút déli szakasz-1460/10 hrsz közút terület lakó övezetbe sorolása.
7. A 0119 hrsz.-ú telektömb továbbá a 0132/81 hrsz. telek hatályos mezőgazdasági (Má) övezeti besorolás megváltoztatásának vizsgálata a területen engedély nélkül felépített és építéshatósági eljárással érintett építmények esetleges fennmaradása érdekében.
8. A településkép védelméről szóló rendelet aktualizálása és a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseivel történő összehangolása.
9. Egyszerűsített eljárásokkal szabályozásra kerülő telektömbökre elkészítendő tervek "bedolgozása" a településszintű dokumentációba.
10. Táncsics utca 2. (210 hrsz) hatályos tervben lévő szabályozási vonal megjelenítése a telek beépíthetősége érdekében.

a 115/2024. (IV. 25.) Kt. Raktározat
2. melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

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

Ügyintéző: Bene Attila főépítész
Telefon: +36-28-452-751
E-mail: foepitesz@pecel.hu

Pécel Város Településrendezési Terve (a továbbiakban: TRT) módosítása véleményezési tervdokumentációjának tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7.§ (7) b) pontja alapján, egyeztetve az PESTTERV Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása (szükség esetén)
Helyi Építési Szabályzat módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
 - 4.1. Településrendezési javaslatok
 - 4.2. Közlekedési javaslatok
 - 4.3. Közmű javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.r. 59.§-a szerinti általános eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Pécel, 2024. április 23.



Bene Attila
települési főépítész

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

136/2024. (V. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatra és módosításra vonatkozó indítványt a HÉSZ 31. § (1) bekezdésben előírt előkert méretek vonatkozásában;
- elfogadja a HÉSZ felülvizsgálatát és a HÉSZ 2. melléklet 2.2. és 2.3. táblázat módosításának elindítását a telekalakítási szabályok betarthatósága okán, a természetben Pécel, külterület „Újtelep 1 völgy” területén az erdő és mezőgazdasági területeken, Má-1 és Eg övezeti előírások telekméretre és beépíthetőségre vonatkozóan;
- elfogadja a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (továbbiakban: Szerződés) 1. mellékletének kiegészítését az a) és b) pont szerinti tervezési feladattal;
- felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.
Keit: Pécel,2024. JÚN. 04.....
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:


Mikés Dóra
szervezési ügyintéző



KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 2 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

137/2024. (V. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- elfogadja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot, miszerint a Pécel 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2297/1, 2297/2, 2298/4 helyrajzi számú ingatlanok intézményi építési övezetből falusias lakó övezetbe történő átsorolása szükséges, a korábbi, már nem hatályos, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletében szereplő szabályozás szerint;
- elfogadja az új feladat tervező által meghatározott plusz költségét, azaz a vállalási díj: nettó 200.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 254.000 Ft;
- a b) pont szerinti költség pénzügyi fedezetét a Pécel Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 5/2024. (II. 15.) önkormányzati rendelet 2. melléklet Kiadások 1.3. Dologi kiadások során rendelkezésre álló előirányzat terhére biztosítja;
- felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a településrendezési terv módosítására megkötött tervezési- és felhasználási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 4.1. pontjának módosítását;
- elfogadja a Szerződés 1. mellékletének kiegészítését az a) pont szerinti tervezési feladattal;
- felhatalmazza a polgármestert a Szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: Szerződés módosításának aláírására 2024. június 14.


Horváth Tibor
polgármester





Oláh János
jegyző

Az eredetivel mindenben egyező hiteles másolat.

Kelt: Pécel, 2024 JÚN. 04.

Oláh János jegyző nevében és megbízásából:


Mikés Dóra
szervezési ügyintéző



2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról