

a 326/2020. (X.12.) Kt. határozat melléklete

PÉCEL VÁROS

Telepítési tanulmányterv

a 0148/2 hrsz. területekre vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció -



Pest megyei Terület, Település, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

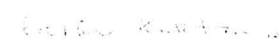
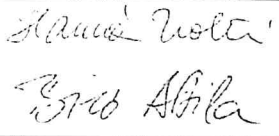
Budapest 1085, Kőfaragó u. 9.

Tel.: 267-0508, 267-7078

e-mail: pestterv@pestterv.hu

2020. augusztus hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS.....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
4. TERVEZETT BERUHÁZÁSOK BEMUTATÁSA:	8
5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK	10
6. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE.....	12
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ.....	17
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	17
9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	18
10. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA).....	21
11. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	24
TULAJDONI LAPOK.....	28

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A munka tárgyát a Pécel város 0148/2 hrsz. jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszköz módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a terület fejlesztője az EcoSaving Kft. megbízásából 2020. július 27-én kötött tervezési szerződés alapján készült.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A 0148/2 hrsz.-ú jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású területen a gazdasági funkciók mellett szálláshely rendeltetésű panzió épület és a lovasturizmushoz kapcsolódó épületek továbbá turisztikai-, rekreációs funkciók és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók, melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis gazdasági övezeten belül turisztikai, rekreációs és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél. A gazdasági területen belüli turisztikai rekreációs funkciók elhelyezésére a OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaitól eltérően az OTÉK 10.§ (2) bekezdése ad lehetőséget.

Ezen belül vizsgálándó:

- vizsgálándó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat és tervezett fejlesztéseket figyelembe véve
- vizsgálándó a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén.
- vizsgálándók a településrendezési és környezeti adottságok és igények

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Fejlesztő és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen tervezett fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 0148/2 hrsz.-ú területen ma nem határozzák meg egyértelműen a terület építési paramétereit ezért a területen elhelyezhető funkciókon túl az övezeti paraméterek meghatározása is szükséges a fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve.

Mivel a 0148/2 hrsz.-ú. telek tervezett több funkciós hasznosítása is gazdaságosabb lehet a terület kisebb telkekre történő osztása révén, ezért az egyazon tulajdonban lévő 0148/2 hrsz.-ú. telek fejlesztése is logikusan távlati gazdasági, turisztikai célú fejlesztést indukál a területen első ütemben tervezett panzió, majd második ütemben multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ kialakítása révén, mely a 0148/2 hrsz.-ú telket megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja.

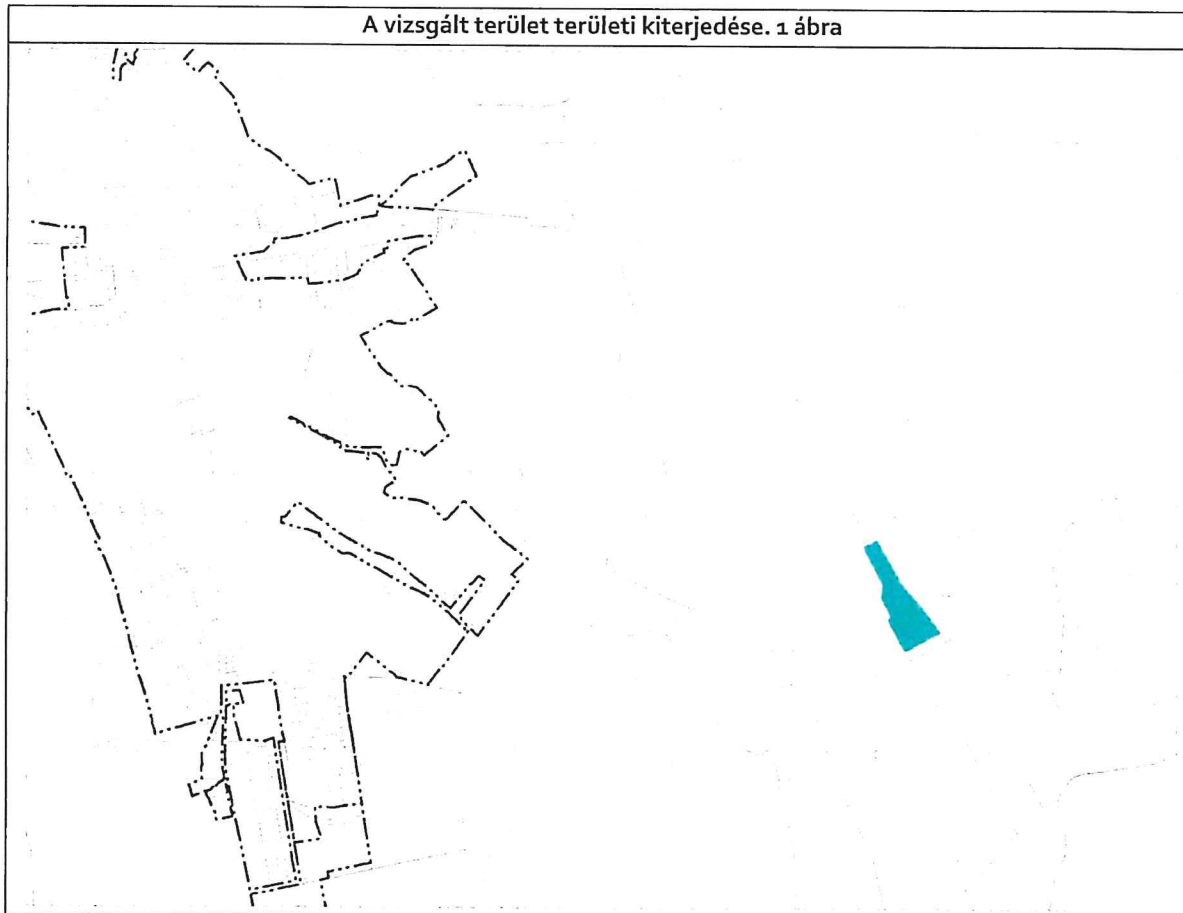
A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a Fejlesztő és az Önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az Önkormányzat és a Fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatába és szükség esetén a településszerkezeti tervbe is.

A tervezett fejlesztés keretében első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A panzió és környezete családi- és céges rendezvények, találkozók, nagyobb üzleti tárgyalások, kisebb konferenciák számára biztosítana a kor követelményeinek megfelelő helyszínt (dísztó, ceremóniahelyszín kül- és beltéri éttermi és konferenciaterem szolgáltatások nagy befogadóképességű parkoló, elektromos töltők, stb.) A működtetés során számtalan elterjedt vagy jelenleg még felfutóban lévő trendhez kívánnak kapcsolódni, pl slow -food konyha, vega-, vegán-, bio ételek, gasztronómiai „utazások”, tematikus „retro”hétvégék. Az elképzelések között szerepelnek kerékpáros- és a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek vizsgálata.

A 0148/4-7 hrsz-ú telkeken a következő ütemekben egy multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ jönne létre, amely valójában több egymástól területileg elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna.

A geodézia torony felújítása és kilátóként történő hasznosítása, valamint a „bunkerek” szabaduló-szobaként, borozóként, rendezvény helyszínként történő hasznosítása tervezett nyári bob-pálya nyújtotta szolgáltatásokkal, illetve különböző military vagy kalandpark elemekkel. Pécelen és környékén a lovardák részéről jelentkező igények figyelembevételével lovas- turisztikai megállóhely kialakítása is tervezett, valamint a családi kirándulások célterületeként kulturált pihenő és sütögető-hely kiépítése tervezett.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1. ábra



3. A terület rövid bemutatása

A tervezési terület Pécel külterületen a volt szovjet rakétabázis terület, mely saját tulajdonú úton keresztül megközelíthető, illetve állami és önkormányzati tulajdonú út is megközelíti a területet a honvédségi terület irányából.

A terület a katonai funkciók megszűnését követően jelentős állagromlást szenvedett el, ezért a korábbi földfelszíni épületek 2011-ben elbontásra kerültek. A földfelszín alatti építmények jó szerkezeti állapotúak, azok a tervezett funkciókhoz kapcsolódóan hasznosíthatóak.

A terület jelenleg hatályos övezeti besorolás nem tartalmaz (lemarad övezeti index), de a Gksz jelű gazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe tartozik.

Területi érintettség vonatkozásában a mintegy 5,5 ha nagyságú 0148/2 hrsz-ú. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület/ha	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
0148/2	5,4383	területfelhasználási és övezeti besorolása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz-/) övezet	Kivett 4 épület, udvar ½ Kuszák Miklós ½ Németh Csaba Lajos	

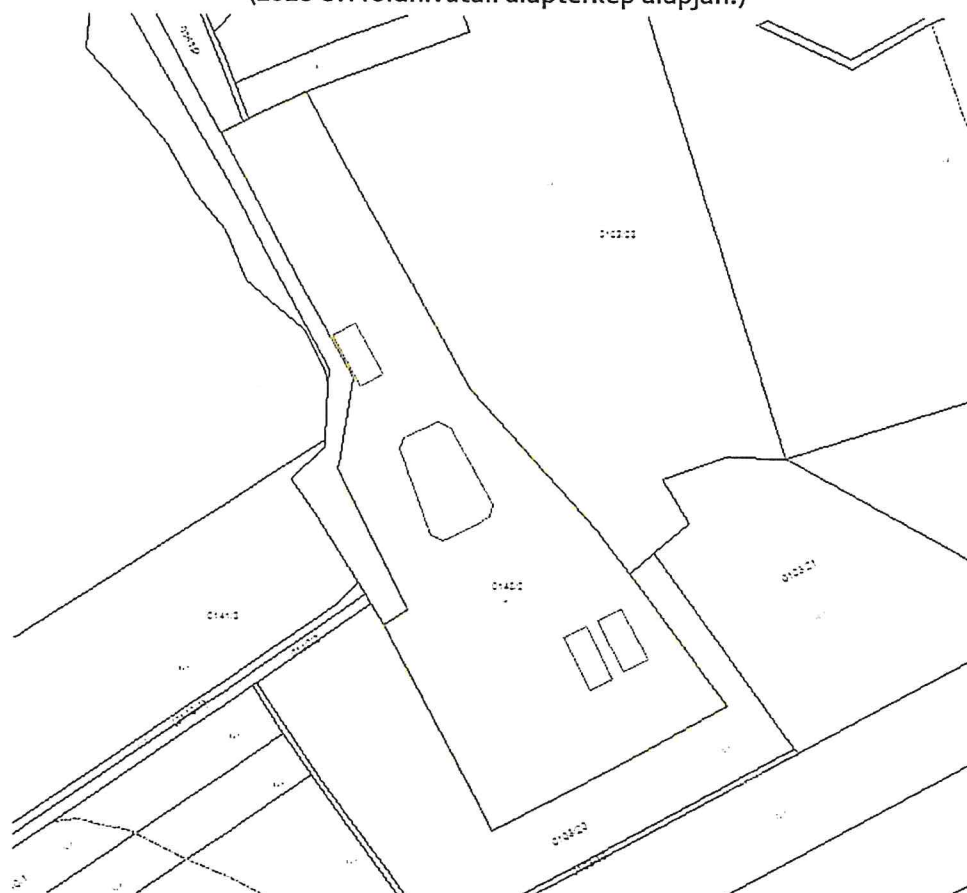
A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Ortofoto mutatja be (2. ábra):



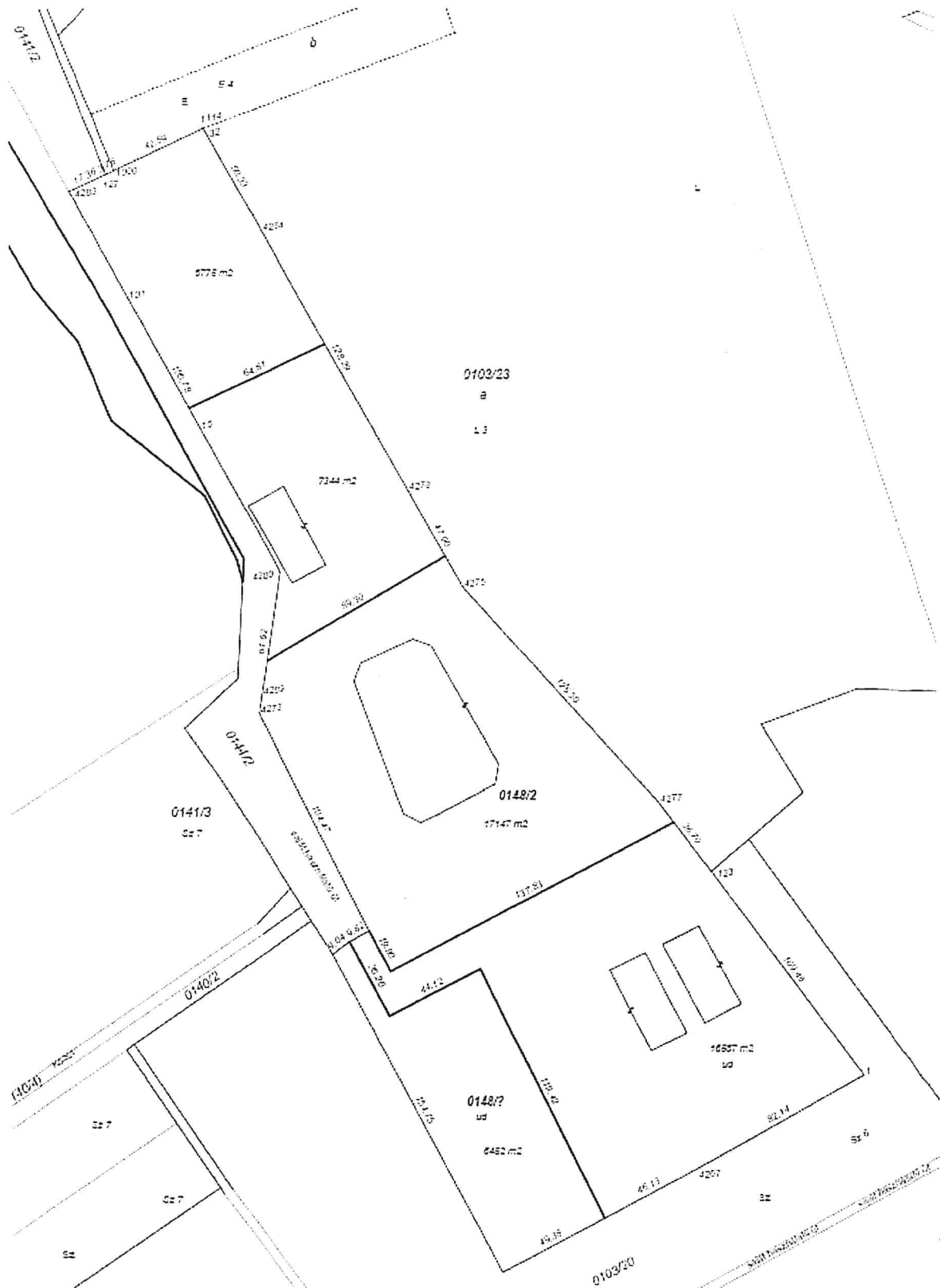
A fejlesztési területen elektromos áramellátás üzemelt egykor, melyet a Fejlesztő egyetlen szükségesnek tartott közműigényként tart számon. A terület mezőgazdasági és erdő hasznosítású területek között található. Adottságait tekintve a fejlesztési szándék (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából beavatkozásokat igényel.

Habár a terület elhelyezkedése optimális, az elsődlegesen turisztikai, rekreációs szolgáltató funkcióhoz kötött területfejlesztés a 0148/2 hrsz. terület jelenlegi „rendezetlen” övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

A terület helyszínrajza
(2018 évi földhivatali alaptérkép alapján.)



A tervezett telekmegosztás után 5 db telek kerülne kialakításra. A telekosztás a terület adottságainak, jelenlegi részleges beépítettségének és jövőbeni tervezett funkcióinak megfelelően méretezve.

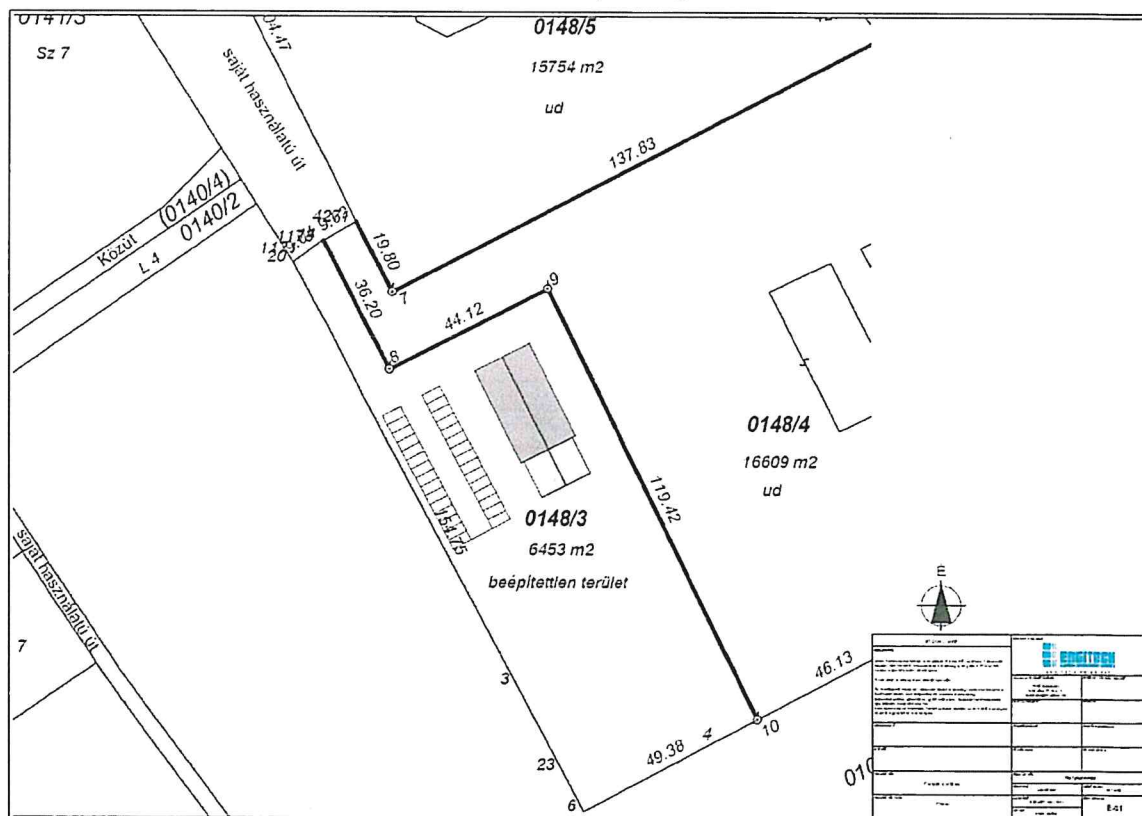


4. Tervezett Beruházások bemutatása:

A tervezett fejlesztést a beruházó több ütemben képzelte el. Első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. 6452 m²-es területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A panzió és környezete családi- és céges rendezvények, találkozók, nagyobb üzleti tárgyalások, kisebb konferenciák számára biztosítana a kor követelményeinek megfelelő helyszínt (dísztó, ceremóniahelyszín kül- és beltéri éttermi és konferenciaterem szolgáltatások nagy befogadóképességű parkoló, elektromos töltők, stb.) A működtetés során számtalan elterjedt vagy jelenleg még felfutóban lévő trendhez kívánunk kapcsolódni, pl slow -food konyha, vega-, vegán-, bio ételek, gasztronómiai „utazások”, tematikus „retro”hétvégék. Az elképzelések között szerepelnek kerékpáros- és a lovas turizmushoz kapcsolódó lehetőségek vizsgálata.

A panzióépítés során, annak műszaki paramétereit tekintve a következők valósulnak meg: 21 szobás panzió és rendezvényhelyszín 9,9 méteres építménymagassággal, földszinten közel bruttó 400 m²-en melegítő konyha, kiszolgáló helységek és rendezvénytér, az 1. és 2. emeleti részen egyaránt 10-10 fürdőszobás szoba kerülne kialakításra, a tetőtérben pedig egy kültéri konyha, rendezvénytér, fűtött medence és egy luxus lakosztály kerülne kialakításra. A területről nyíló gyönyörű panoráma kihasználása érdekében a tervező nagy hangsúlyt fektetett a tetőtér megfelelő tájolására, kialakítására és funkciókkal való ellátására.

A terület helyszínrajza:



Panzió látványterve (ECOSAVING KFT)



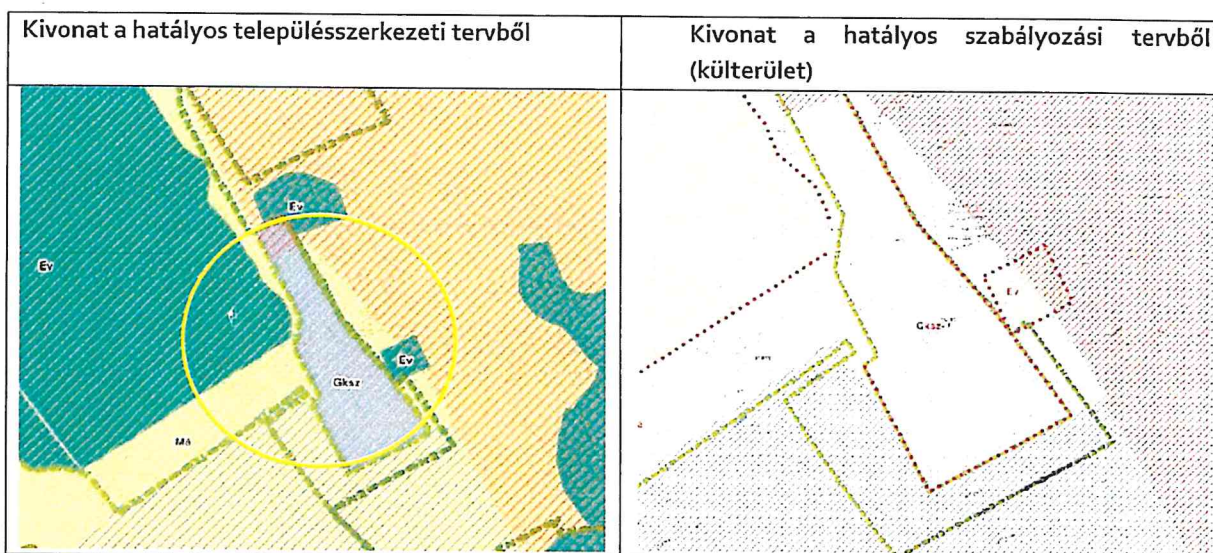
5. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 328/2019. (X.11.) Kt. határozat Pécel Város településfejlesztési koncepciójáról
- 320/2014. (X.9.) Kt. számú határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti terve, mely a 178/2017.(VI.08.), 259/2017.(IX.21.), 330/2017. (XI.14.), 211/2018.(VI.28.) Kt. határozatokkal módosított
- 33/2014. (X.10.) Önk. rendelet Pécel Város helyi építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 27/2015 (VIII.22.) és a 14/2017. (VI.08.), 18/2017. (IX.28.), 25/2017.(XI.14.),16/2018.(VI.29.) a 4/2019.(II.08.),5/2020.(II.18.) Önk. módosító önkormányzati rendeletekkel

Rajzi melléletek:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M3	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000



A tervezési terület Pécel külterületen a belterülettől, mintegy 2 km-re K-i irányba, jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található. Az ingatlantulajdonos és a Fejlesztők jelezték Pécel Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a gazdasági övezeten belül a fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti paraméterekkel és funkciókkal kerüljön besorolásra a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.

A hatályos HÉSZ gazdasági övezeteire vonatkozó előírásai

Gazdasági területekre vonatkozó általános előírások:

”

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) igazgatási, iroda- és szociális épület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépület és -építmény,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
- f) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos, illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
- b) kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátási funkciók,
- c) igazgatási, irodai, sportfunkciók,
- d) szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le.

80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.”

Jelenleg hatályos HÉSZ területre vonatkozó övezeti előírásai:

Jelenleg nincs a Gksz jellel ellátott övezetnek indexe. Vagyis nincs egyértelműen meghatározott övezeti besorolása a területnek. (Hibás szabályozási tervlap.)

28/2008. (VIII. 1.) számú rendelete alapján a területre vonatkozó KG–Sz–6 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet részletes előírásai:

KG–Sz–6 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m², a telek legnagyobb beépítés mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

A Hatályos OTÉK kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírásai:

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) * A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) * A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) * „

OTÉK 10.§

„(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0148/2 hrsz területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a tervezett turisztikai, rekreációs funkciók, illetve rendeltetések lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

6. Vizsgálat és a javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés igénye

Közlekedési adottságok (közterület bemutatása), közlekedési javaslat:

Közúti közlekedés

A terület a 3103 jelű összekötő út (Isaszegi út) külterületi szakaszától közelíthető meg, a Szilasvölgyi dűlő úton, és a 0144/2 hrsz. saját használatú úton. Jelenleg is burkolt út nyílt burkolt vízelvezető rendszerrel kiépített.

A megközelítő út külterületi jellegű, rossz minőségű, 3 m széles aszfalt burkolatú.

A saját használatú út telkének szélessége 10 – 14 m között változik, ez lehetőséget ad kétirányú forgalom lebonyolítására. Nincs rendszeres forgalma, a fejlesztési terület megközelítését biztosítja.

A tervezett beépítés: szabadidős létesítmények és panzió várhatóan nem kelt jelentős, mindennapi forgalmat, de a megközelítő út megfelelő szélességű kiépítése szükséges, a kétirányú forgalom feltételeinek megfelelően. Tehát a terület közterületi kapcsolat a 0144/2 hrsz-ú saját használatú úton keresztül biztosított.

A területhez kelet felől kapcsolódó (40/4) hrsz. közúton földút vezet Pécel belterülete felől a 0144/2 hrsz. saját használatú útig, de ennek kiépítése nem szükséges a megfelelő megközelítés biztosításához, azonban távlatban kiépítése megvalósítható.

Közösségi közlekedés

A terület funkciójának megfelelően állandó közösségi közlekedési kapcsolat nem szükséges, a megközelítő út megfelelő kiépítésével az eseti autóbuszos kiszolgálás biztosítható.

Kerékpáros közlekedés

A 3103 jelű úttal párhuzamos, tervezett országos kerékpárúttól a megközelítő úton a kerékpáros kapcsolat megfelelő, a várható forgalom alapján kerékpárút kiépítése nem indokolt.

Közművesítési adottságok:

Közműadottságok összefoglaló értékelése

A 0148/2 hrsz-ú kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású terület jelenleg közművesítetlen, a múltban a terület villamosenergia ellátása biztosított volt egy 10121/20 jelű 22/0,4 kV-os transzformátoron keresztül, de a terület felhagyása után a transzformátor, és az azt ellátó vezeték is elbontásra került. Jelenleg csak néhány megmaradt oszlop jelöli a hajdani szabadvezeték nyomvonalát a Trianon emlékmű területe felől.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A tervezett 21 szobás 4 csillagos panzió és rendezvényhelyszín, valamint a későbbiekben kiegészítésként tervezett építmények számára, valamint a tetőn fürdőmedence ellátására a hatályos előírások alapján a teljes közművesítettség biztosítása szükséges. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (villamosenergia és gáz), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással. Az OTÉK 33.§ (2) tartalmaz annyi engedményt, hogy ezek az előírások környezettudatos energiagazdálkodás esetén, az energiaellátás területén egyedi módon megoldva is teljesíti a teljes közműellátás feltételeit.

A beruházó előzetes tervei alapján a területre tervezett beruházást hiányos közművesítéssel szeretné ellátni. Ehhez a településrendezési eszközökhöz tartozó HÉSZ-ben módosítani kell azt az előírást, amely a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás kötelezettségét írja elő. Erre van lehetőség, amennyiben ezt a képviselő testület támogatja. Ez esetben úgy kellene az előírást módosítani, hogy a beépítésre szánt területen -kivéve a Gksz-2* övezetét (0148/2 hrsz-ú telket), amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható-, csak teljes közműellátással lehet építkezni.

Ez esetben a 0148/2 hrsz-ú telek ellátására a közhálózatról csak a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, a többi egyedi helyi közműpótlással is megoldható, természetesen ha azt a képviselő testületen kívül az államigazgatási szervek is támogatják.

Vízellátás

A panzió a mérete alapján várhatóan napi 10-15 m³ belső felhasználású vizet igényel majd, amit az előzetes tervek alapján a beruházó helyben fűrt kútból kitermelt víz tisztításával terveznének biztosítani. Erre természetesen csak akkor van lehetőség, ha a helyi építési szabályzat módosítása azt lehetővé teszi.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy szállásférőhelyes beruházás esetén az ivóvíz minőségű vízellátás olyan szigorú vízkezeléssel és ellenőrzéssel építhető csak ki, amelynek várható beruházási és üzemeltetési költségei messze túlhaladják a közhálózati csatlakozás költségeit. Továbbá arra is, hogy közhálózati vízellátás csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető.

A terület locsolásához viszont célszerű helyi kutat fúrni, viszont fontos megjegyezni, hogy évi 500 m³ kapacitás fölött már nem a település jegyzője adja ki az engedélyt, hanem a vízügyi hatóság vízbiztonsági engedélyezési terv keretén belül.

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

Szennyvízelvezetés

A beruházás kapcsán a keletkező szennyvíz kezelését a beruházó helyben megvalósított műtárggyal tervezi megoldani. A panzió belüli napi vízfogyasztás jelentős része várhatóan szennyvízként jelentkezik, továbbá a szennyvízterhelést növeli az 50 m³-es tervezett medence is.

Amennyiben a képviselő testület támogatja, hogy a fejlesztésre tervezett 0148/2 hrsz-ú telken a beruházás hiányos közművesítéssel valósuljon meg, akkor a szennyvíz kezelése közműpótló műtárggyal is megoldható. A várható kapacitás igény kielégítésére csak a helyi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazása fogadható el, amelyből a tisztított víz csak élővízbe történő befogadás megoldásával kivitelezhető.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A panzió és a hozzá csatlakozó telkeken jelentkező csapadékvíz helyben szikkadása/szikkasztása elé valószínűleg nem gördül majd akadály hatósági szempontból. A tervezett parkoló felületéről összegyűjtött vizeket olajfogó műtárgyon persze mindenképpen keresztül kell majd vezetni.

Villamosenergia ellátás

Előzetes tervek szerint a felmerülő vezetékes energiaigényeket kizárólagosan villamos energiával tervezik kielégíteni. A terület korábbi ellátását szolgáló villamosenergia hálózat felhagyásra és lebontásra került. A tervezett beruházás villamosenergia igénye előzetesen 75-100 kW-ra prognosztizálható.

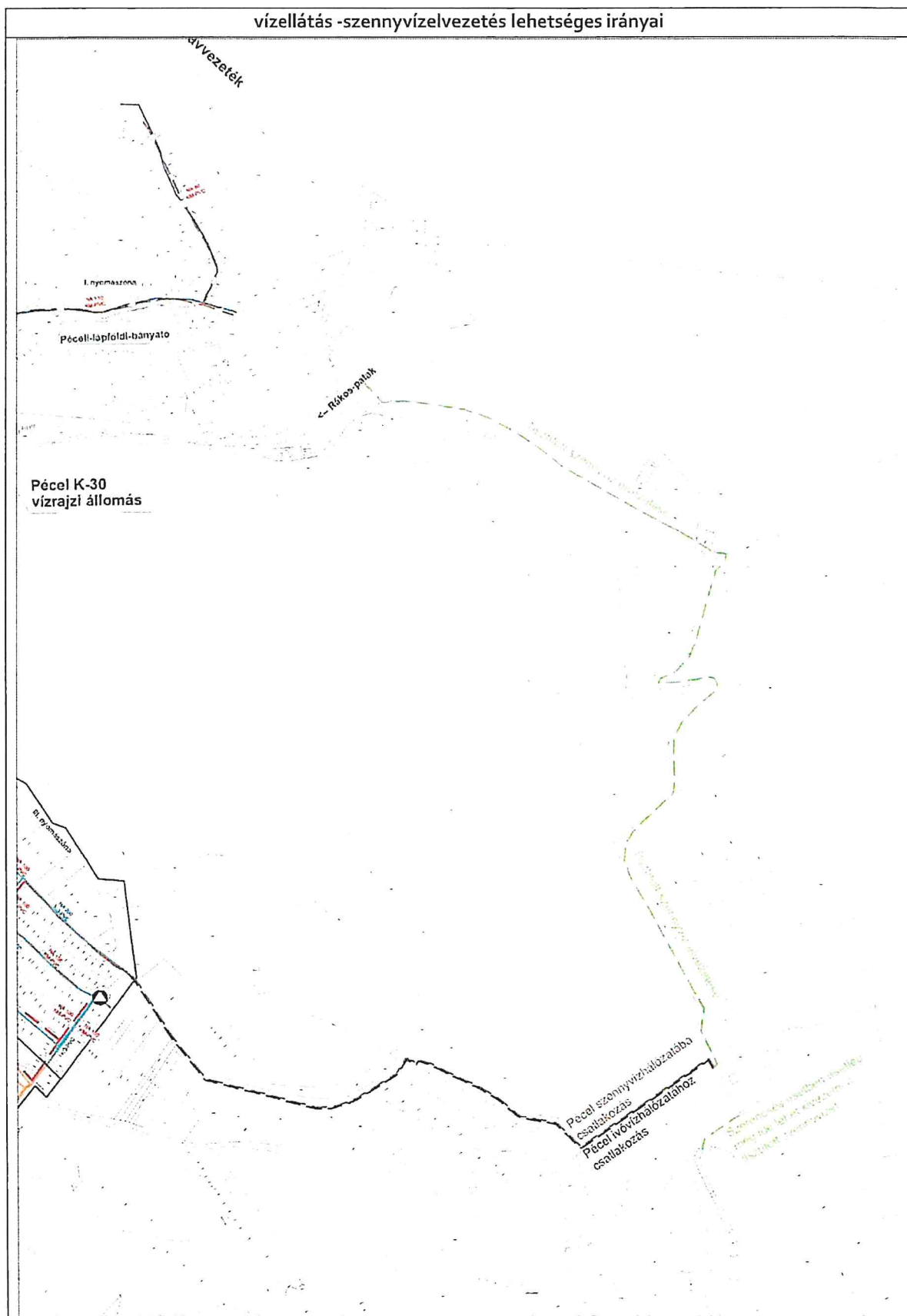
A tervezett villamosenergia ellátásra új közhálózat kiépítése szükséges. A hálózatfejlesztés műszaki megoldási lehetőségét a hatályos HÉSZ és településképi rendeletben előírtaknak megfelelően kell megoldani. Az előírások alapján új hálózatépítést, a fogyasztói transzformátor állomás létesítését a szolgáltatónak az előírások figyelembevételével saját költségén kell kiépíteni.

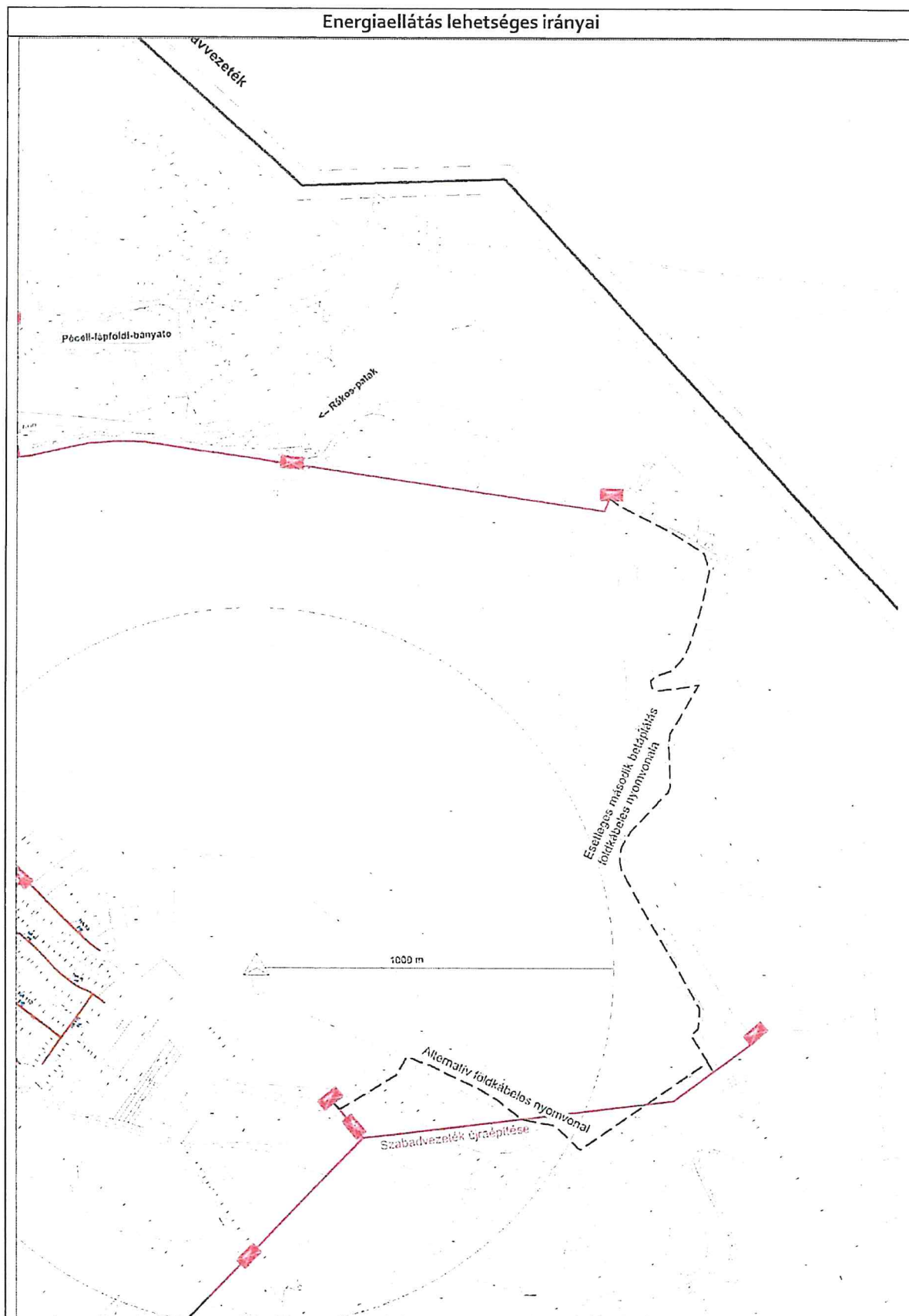
Megújuló energia

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

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§ (2) alapján a tervezett panzió energetikai jellemzőinek minimálisan el kell érniük egy olyan szintet, ami csak a megújuló energia hasznosításával érhető el. A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

A fa- és pellettüzelés nem számít megújuló energiahasznosításnak.





7. Környezetvédelmi adottságok, a beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A terület barnamazós területnek minősül volt laktanyaterület lévén. A rajta álló földfelszíni épületek bontása megtörtént.

A vizsgált területen és közvetlen környezetében jelenleg számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak, a vizsgált terület Gksz övezetbe sorolt, nem jelentős zavaró hatású tevékenységek területe. Egyéb irányokból jelenleg beépítetlen, csak részben művelt mezőgazdasági és erdőterületek vesznek körül. A terület környezetében közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés nem jelentős mértékű. A tervezett gazdasági területfejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom kis mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk, a szennyezettség látható nyomai nem figyelhetők meg.

Természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Erdészeti nyilvántartás szerinti erdő, vagy erdő művelési ágban lévő terület nem található a területen.

A terület jelentős részét érinti az ökológiai hálózat puffertérülete, valamint kis részét az ökológiai hálózat magterülete. A terület része a gödöllői dombvidék tájvédelmi körzetének. A területhez legközelebb eső, természeti értékű terület a Pécel ökológiai hálózat magterülete, természetsszerű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Naturaz000) erdőkkel is határos területe.

A tervezett funkciók fejlesztésével a területen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.

Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM 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 új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitás érték változásszámítás és kompenzáció a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény nem található.

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

Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül a *tájképvédelmi területek* övezetével, ökológiai hálózat magterületének övezetével, és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetével érintett.

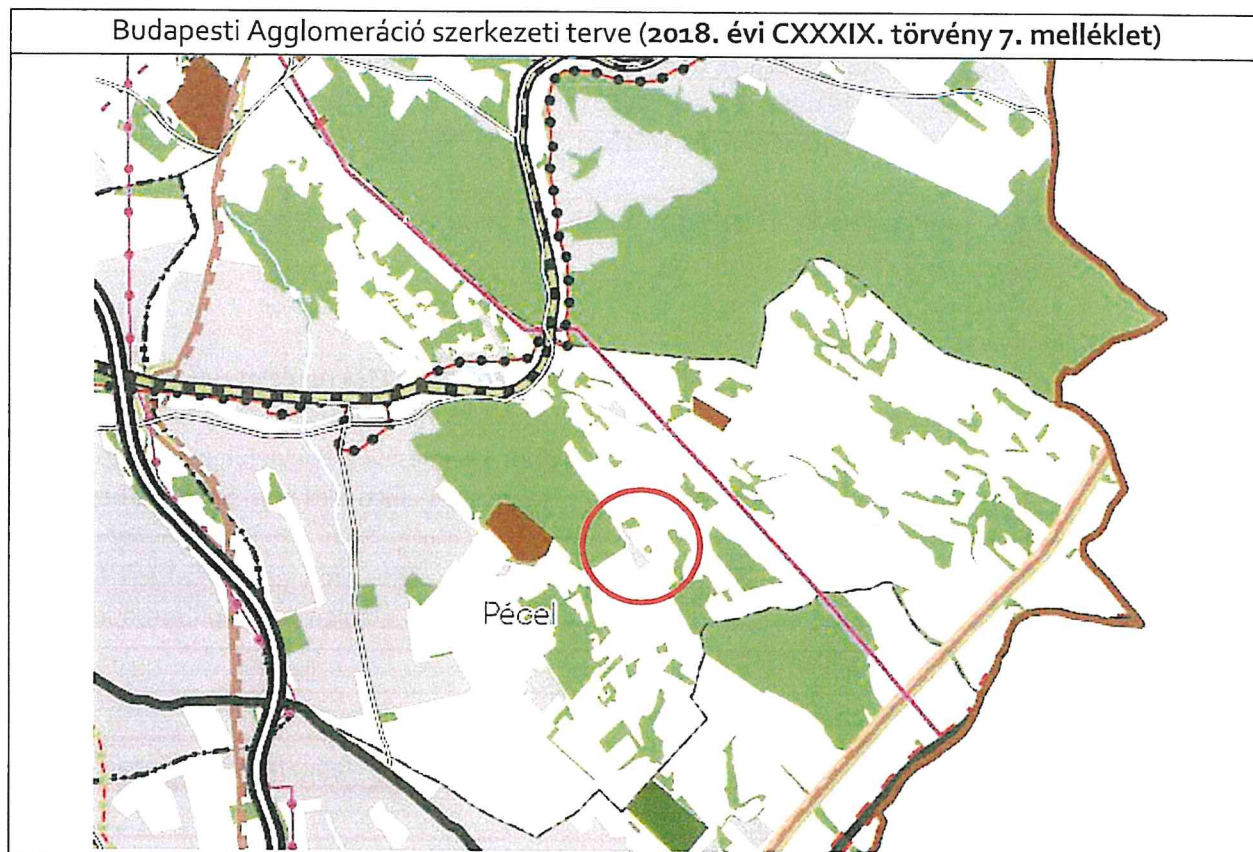
Megjegyezzük, hogy a magterületi érintettség lehatárolása pontosítást igényel, mivel a területi érintettség a területi adottságokból adódóan nem látjuk indokoltnak.

Az ökológiai hálózati érintettségre vonatkozóan az OTrT új beépítésre szánt terület esetén fogalmaz meg korlátozásokat az ökológiai hálózat területén.

Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai megkívánják a tájbaillesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik. A tervezet módosítás megfelel a területrendezési törvény területfelhasználásának.



Térési területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Kertesi mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térési szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térési szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (meglévő)
	5-50 MW névleges teljesítményű erőmű (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Térési ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Térési ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Földgázellátó vezeték (meglévő)
	Földgázellátó vezeték (tervezett)
	Ködfűtővezeték (meglévő)
	Ködfűtővezeték (tervezett)

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

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

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	érintett	érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,		
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	érintett	érintett
(3. melléklet 9/2019. (VI.14) MvM rendelet)		
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett

10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

A tervi módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A terület a települési térség területébe tartozik, így települési térség növekményt nem generál!

Ökológiai hálótat megfelelési igazolás:

Az ökológiai hálótat magterületet és pufferterületet területét érintő tervmódosítási szándék már kialakult beépítésre szánt területen található.

OTRT:

„25. § (1) Az ökológiai hálótat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálótat magterülete és az ökológiai hálótat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

„27.§ (3) Az ökológiai hálótat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.”

Ugyan a hatályos jogszabályok lehetővé teszik a már kijelölt beépítésre szánt terület beépítésre szánt területkénti hasznosítását, azonban az egyes fejlesztési ütemek vonatkozásában javasoljuk átgondolni az egyes funkciók elhelyezésénél figyelembe venni az ökológiai érintettséget és annak területen belüli kategóriánkénti elhelyezkedését. Vagyis javasolt vizsgálni, hogy biztosított-e az ökológiai hálótat magterület és az ökológiai hálótat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész

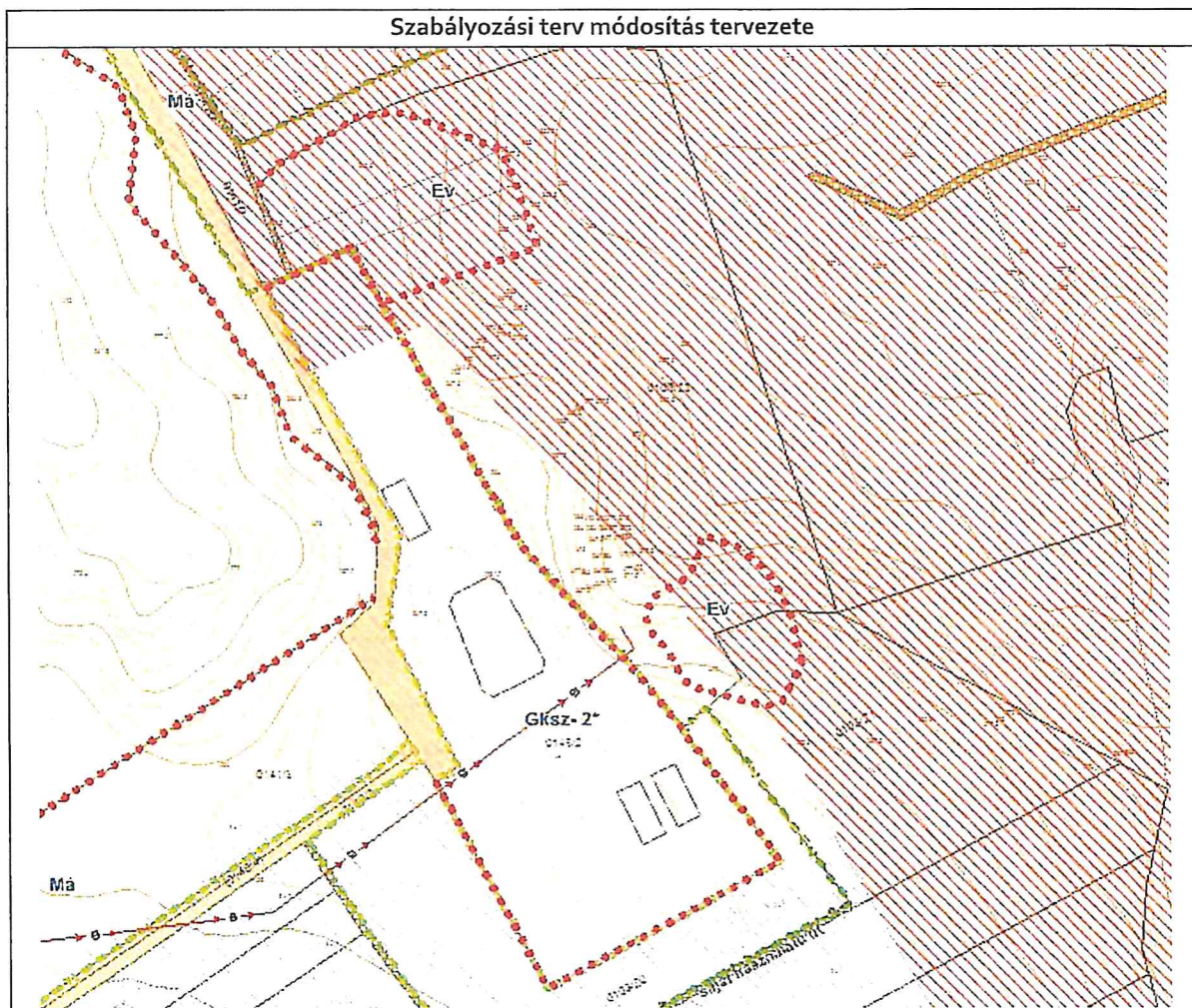
tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A fejlesztési területen tervezett beruházások nem ellentétesek a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: "4.§ (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket."

10. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (településrendezési eszközök módosítása)

A tervezett területfejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges. A módosítás kizárólag a szabályozási tervlapot érinti, ahol az építési övezet feltüntetése szükséges.



A javasolt szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja.

A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-2 jelű övezetének felelnek meg, azonban a területen elhelyezendő rendeltetések (funkciók) bővítése szükséges.

A felülvizsgálat tervezetében a közműellátásra vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

16.§

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, -kivéve a Gksz-2* övezetét, amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható.
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

A felülvizsgálat tervezetében a Gksz övezetre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

38.§

- (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - b) igazgatási, iroda épület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sportépület és -építmény,
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetésként,az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával. **kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.**
- (3) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A” kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.
- (4) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.
- (5) A munkásszálló kiegészítő rendeltetésként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.
- (6) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le. Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítésmagasság legfeljebb 2 méter lehet.
- (7) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

- (8) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (9) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (10) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (11) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növénysovát létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejáron, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.
- (12) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
- a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.

A Gksz-2 övezetbe kerül a terület és Gksz-2* jelű övezetként a 38.§ kiegészül az alábbi 2 bekezdéssel:

- (13) A Gksz-2* jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- (14) A Gksz-2* jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

Tehát a tervezett övezeti paraméterek a 28/2008. (VIII. 1.) rendelettel jóváhagyott KG–Sz–6 övezeti paraméterektől a szintterületi mutató, zöldfelületi arány és beépíthetőség mértékének és a legnagyobb épületmagasság változtatási szándéka tervezett.

Fejlesztői kérelem alapján bemutatott módosítások:

	Kiinduló paraméterek	beépítési Tervezett paraméterek
Legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	10.000	5000
a telek legnagyobb beépítettsége (%)	30%	40%
beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
legkisebb zöld felület (%)	50%	30%
legnagyobb épület- magasság (m)	6,0	10,0
szintterületi mutató	1,0	2,0

A Fejlesztő a 0148/2 hrsz-ú területen turisztikai, rekreációs célú építmények elhelyezésére alkalmas telekosztást tervez a hatályos településrendezési eszközökben is Gksz övezetbe sorolt területen. Ez a telekosztás mintegy 5 db építési telek kialakítását eredményezi.

11. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Pécel 2008 évi szabályozási terve KG-Sz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta. A 2014 évi felülvizsgálat során a szabályozási terv tervlapja nem határozott meg konkrét övezeti jelet és a további tervi módosítások ezt a területet nem érintették, így hibás övezeti jelet vittek tovább.

A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a terület tulajdonosai között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására a területen tervezett funkciók megvalósítása érdekében.

Első ütemben a telek megosztása révén keletkező 0148/3 hrsz-ú. területen 4 csillagos panzió építése tervezett. A tervezett módosítás a TSZT területfelhasználás módosítását nem tesz szükségessé, mivel a terület jelenleg is Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik.

A következő ütemekben a telek megosztása révén a 0148/4-7 hrsz-ú telkeken egy multifunkcionális pihenő-, szórakoztató-, szabadidő központ jönne létre, amely valójában több egymástól területileg elkülönülő, ugyanakkor szolgáltatásaiban összekapcsolható elemből állna. (kilátó, szabadulószoza, borozó, nyári bob-pálya, kalandpark, lovas- turisztikai megállóhely kialakítása)

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0148/2 hrsz területre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolás a tervezett turisztikai, rekreációs funkciók, illetve rendeltetések lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

A 0148/2 hrsz.-ú területet továbbra is Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe és övezetbe, javasolja sorolni.

A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-2 jelű övezetének felelnek meg, azonban a területen elhelyezendő rendeltetések (funkciók) bővítése szükséges.

A hatályos HÉSZ és az OTÉK 10.§(2) alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére, valamint a szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények elhelyezésére is.

Tervezői megállapítások:

- A tervezett fejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges. A módosítás kizárólag a HÉSZ-t és a mellékletét képező szabályozási tervlapot érinti.

- A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen tervezett gazdasági, turisztikai célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából beavatkozásokat igényel.
- A 0148/2 hrsz-ú terület fejlesztése nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK előírásaival, azonban felhívjuk a figyelmet a hatályos OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaira, mely előírások a településrendezési eszközök felülvizsgálata óta változott és a gazdasági területen elhelyezhető funkciókat némileg módosította és kategorizálta.

A hatályos HÉSZ és az OTÉK 10.§(2) alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére, valamint a szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények elhelyezésére is.
- A saját használatú út telkének szélessége 10 – 14 m között változik, ez lehetőséget ad kétirányú forgalom lebonyolítására. Nincs rendszeres forgalma, a fejlesztési terület megközelítését biztosítja. A tervezett beépítés: szabadidős létesítmények és panzió várhatóan nem kelt jelentős, mindennapi forgalmat, de a megközelítő út megfelelő szélességű kiépítése szükséges, a kétirányú forgalom feltételeinek megfelelően. Tehát a terület közterületi kapcsolat a 0144/2 hrsz-ú saját használatú úton keresztül biztosított. Ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezései alapján a teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (villamosenergia és gáz), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással. Az OTÉK 33.§ (2) tartalmaz annyi engedményt, hogy ezek az előírások környezettudatos energiagazdálkodás esetén, az energiaellátás területén egyedi módon megoldva is teljesíti a teljes közműellátás feltételeit.

A beruházó előzetes tervei alapján a területre tervezett beruházást hiányos közművesítéssel szeretné ellátni. Ehhez a településrendezési eszközökhöz tartozó HÉSZ-ben módosítani kell azt az előírást, amely a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás kötelezettségét írja elő. Erre van lehetőség, amennyiben ezt a képviselő testület támogatja. Ez esetben úgy kellene az előírást módosítani, hogy a beépítésre szánt területen -kivéve a Gksz-2* övezetét (0148/2 hrsz-ú telket), amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható-, csak teljes közműellátással lehet építkezni. (lásd. a 6. fejezetet)
- A módosítási szándék a hatályos és felülvizsgálat alatt álló HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A terület jelentős részét érinti az OTrT ökológiai hálózat puffertérület övezete, valamint kis részét az ökológiai hálózat magterület övezete. A terület része a gödöllői dombvidék tájvédelmi körzetének. A területhez legközelebb eső, természeti értékű terület a Pécel ökológiai hálózat magterülete, természetszerű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Natura2000) erdőkkel is határos területe. A tervezett funkciók fejlesztésével a területen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.
- A terület érintett az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.

Szabályozási terv módosítási javaslata:

A felülvizsgálat tervezetében a közműellátásra vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

16.§

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, **-kivéve a Gksz-2* övezetét, amelynek közművesítése hiányos közműellátással megoldható.**
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

A felülvizsgálat tervezetében a Gksz övezetre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt az alábbiakban kiemelt szövegrészekkel:

38.§

- (15) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- bb) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
 - g) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - h) igazgatási, iroda épület,
 - i) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - j) sportépület és -építmény,
 - k) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
 - l) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetésként,
- az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.
- kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.**
- cc) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A” kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.
 - dd) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.
 - ee) A munkásszálló kiegészítő rendeltetésként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.
 - ff) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le. Az oldalsó és hátsó telekhatáron a kerítés magasság legfeljebb 2 méter lehet.
 - gg) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
 - hh) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony,

- kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- ii) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
 - jj) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
 - kk) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.
 - ll) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
 - a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.

A Gksz-2 övezetbe kerül a terület és Gksz-2* jelű övezetként a 38.§ kiegészül az alábbi 2 bekezdéssel:

- mm) A Gksz-2* jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- nn) A Gksz-2* jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

A Fejlesztő kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva és kéri az Önkormányzat támogató döntését a terület övezeti besorolására és infrastrukturális elképzeléseire vonatkozóan.

TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre térfő 60. Pf. 399.

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műsorszám

Megrendelés száma: 1045273/6/2020

2020.08.04

PÉCEL

Szektor : 41

Kultúrterület 0148/2 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

		I. RÉSZ	
Földrészlet területe változás előtt:	50933 (m2)	törzsi határozat:	38939/2004.04.01
Földrészlet területe változás előtt:	54383 (m2)	törzsi határozat:	60990/2005.09.26
Földrészlet területe változás előtt:	54383 (m2)	törzsi határozat:	46382/2012.04.16
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.
növelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2
			k.f.f.l.
			ter. kat.jöv.
			ha m2
			k.f.f.l.
Kivett 4 épület, elvár		0	5.4383
			0,00
		II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	törzsi határozat: 44713/2000.01.21		
bejegyző határozat, érkezési idő: 33770/1996.03.04			
jogcím: adásvétel			
jogállás: tulajdonos			
név : Halmai György			
szül. : 1954			
a.név : Maróti Éva			
cím : 2131 GÖD Pesti járás 40/A			
2. tulajdoni hányad: 1/1	törzsi határozat: 32742-2/2006.01.23		
bejegyző határozat, érkezési idő: 44713/2000.01.21			
jogcím: eredeti állapot visszaállítása			
jogállás: tulajdonos			
név: MARÓTI ALMA			
cím: -			
3. hányad: 0/1	törzsi határozat: 30119/2001.01.03		
bejegyző határozat, érkezési idő: 44713/2000.01.21			
jogcím: eredeti állapot visszaállítása			
jogállás: kezelő			
név: KINCSTÁRI VAGYONI KEZELŐSÉG			
cím: 1059 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16			
törzsszáma: 15325020			
4. hányad: 1/2	törzsi határozat: 32742-2/2006.01.23		
bejegyző határozat, érkezési idő: 30119/2001.01.03			
eredeti határozat: 44713/2000.01.21			
jogcím: eredeti állapot visszaállítása	44713/2000.01.21		
jogállás: kezelő			
név: KINCSTÁRI VAGYONI KEZELŐSÉG			
cím: 1059 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16			
törzsszáma: 15325020			

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Cádellő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műzolat

Megrendelés szám: 1045273/6/2020

2020.08.04

Szektor : 61

PÉCEL

Kultúrulot 0146/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 32742-2/2006.01.23
jogi cím: adásvétel
jegyző: tulajdonos
név : Kuzsák Miklós
sz. név: Kuzsák Miklós
szül. : 1968
a. név : Balint Mária Erzsébet
cím : 2119 PÉCEL Eötvös utca 16.

8. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 32742-2/2006.01.23
jogi cím: adásvétel
jegyző: tulajdonos
név : Németh Csaba Lajos
sz. név: Németh Csaba Lajos
szül. : 1967
a. név : Fehér Judit
cím : 1182 BUDAPEST Tarkó utca 36/C

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 31984/2000.01.21
terelő határozat: 44713/2000.01.21

Önálló szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnak a tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasítása.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31759/2000.01.21
terelő határozat: 44713/2000.01.21

Önálló szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnak a fellebbezés a 31.984/2000. számú határozat ellen.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 60089/196/1991.06.23
terelő határozat: 30119/2001.01.03

Földmész jelű alapvető jogi biztosító határozati jog biztosító földhasználati jog
jegyző:
név: PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. SAA utca 19

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 39919/2000.04.03

Önálló szöveges bejegyzés területváltozás.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre utca 60. Pf. 393

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes kiadvány

Megrendelési szám: 10451736/2020

2020.08.04

PÉCEL

Szektor : 61

Kultúrulot 0148/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30119/2001.01.03
eredeti határozat: 60009/136/1901.05.23
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog
66-3001.
jogosult:
név: PÉST MECEZI FÖLDHIVATAL
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Sas ucta 19

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 42701/2005.05.06

korábbi határozat: 53060-2/2005.09.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: INTERTÁR RAKTÁROZÁSI ÉS KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ KFT. Cégjegyzékszám: 10451926
cím: 2142 KISBUDA Kállos raktár kerület 11

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32742/2006.01.23

korábbi határozat: 32742-2/2006.01.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

1/2-ed részre.

jogosult:

név: Kuzsák Miklós
sz. név: Kuzsák Miklós
szül.: 1963
a. név: Balint Mária Erzsébet
cím: 2119 PÉCEL Pihenő utca 16.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32742/2006.01.23

korábbi határozat: 32742-2/2006.01.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

1/2-ed részre.

jogosult:

név: Németh Csaba Lajos
sz. név: Németh Csaba Lajos
szül.: 1967
a. név: Fekete Judit
cím: 1182 BUDAPEST Parkó utca 16/C

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 60990/2006.2006.04.26

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág kijavítása

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 46382/2012.04.16

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyzése

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap