

..../2025.(.....) Kt. határozat 2. melléklete  
Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 192/2022.(VI.30.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi. (TSZT 4. módosítása)

**1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA****1.1.2.a) Lakóterületek (L) fejezet kiegészül az alábbi alponttal:****Beépítésre szánt kisvárosias lakóterület:**

A jelen módosítással érintett 3670, 3671, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680 hrsz-ú intézményi területbe tartozó családiházakkal beépült építési telkek, 0,5 ha-os területének kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületbe (Lk) sorolása a terület kialakult beépítési intenzitása figyelembevételével.

**2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)**

A 2. változások, beavatkozások című fejezet kiegészül az alábbi 2.3.alpottal.

**2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI**

| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK               |         |                           |                                                                     |                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----|
|                                                                      | sorszám | Terület<br>m <sup>2</sup> | Helyrajzi szám                                                      | TSZT Terület-felhasználás<br>módosítás<br>hatályos tervezett |    |
| 2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások | 1       | 5172                      | 3670, 3671, 3673,<br>3674, 3675, 3676,<br>3677, 3678, 3679,<br>3680 | Lke                                                          | Lk |
| Összesen:                                                            |         | 5172                      |                                                                     |                                                              |    |

**3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)**

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE fejezet 3.1.táblázatának adatai az alábbiak szerint módosulnak.

| sorszám | Területfelhasználás            | 2014 év | 2022 év | 2022 óta           |
|---------|--------------------------------|---------|---------|--------------------|
| 1.      | Kisvárosias lakóterület (Lk)   | 32,75   | 38,73   | 35,94+0,5172=36,45 |
| 2.      | Kertvárosias lakóterület (Lke) | 153,99  | 164,79  | 134,21             |

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA fejezet 4.4 alponttal egészül ki.

#### IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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

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

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A 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 térségi területfelhasználási kategóriák nagysága nem változnak a módosítás során.

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

#### IGAZOLÁS –ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

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

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

### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

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

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

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.

### Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

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

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

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

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

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

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó 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, azzal összhangban vannak.