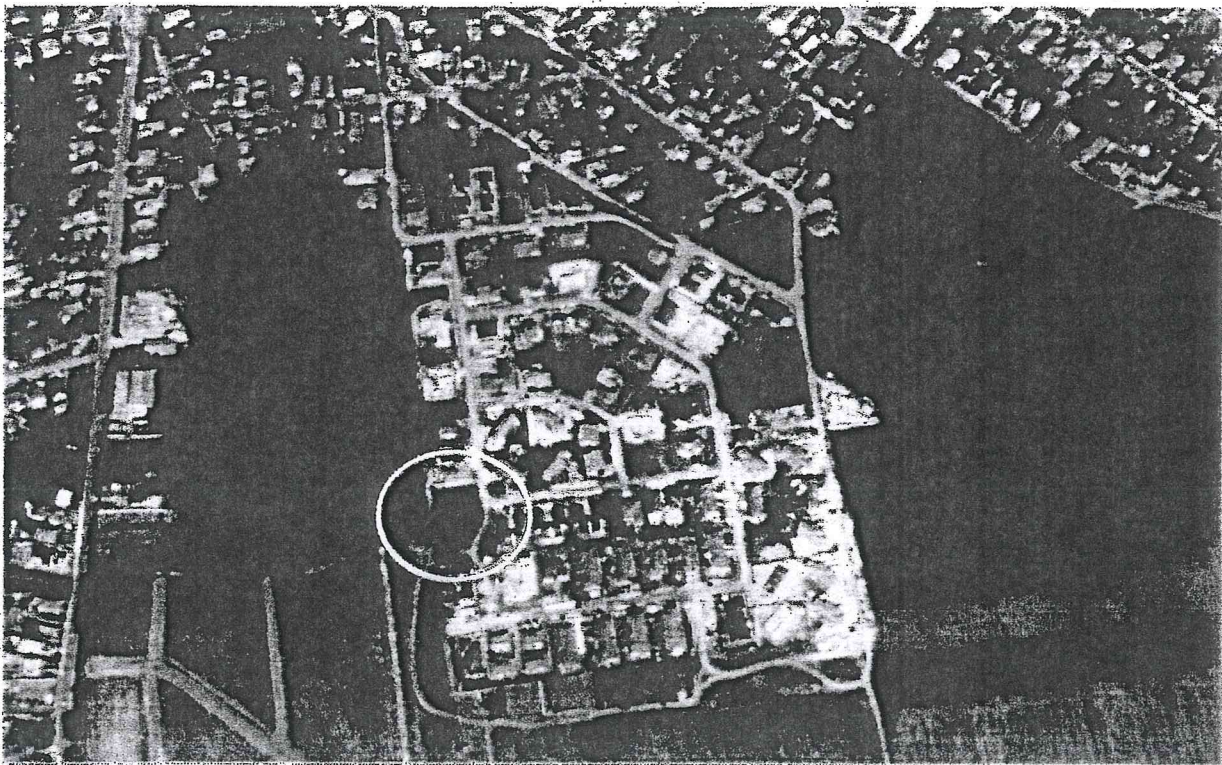


01/11/2018. 0111.25. Jkt. határozat melléklete

PÉCEL VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

(A 4043/19 hrsz. területre vonatkozóan)



2018. március hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Mándi József</i>

Tartalomjegyzék

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	5
5. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
Településrendezési adottságok és igények:	6
Közlekedési adottságok (közterület bemutatása):	6
Közműadottságok összefoglaló értékelése:	6
6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	8
7. BEÉPÍTÉSI TERV (B1)	10
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	15
9. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	15

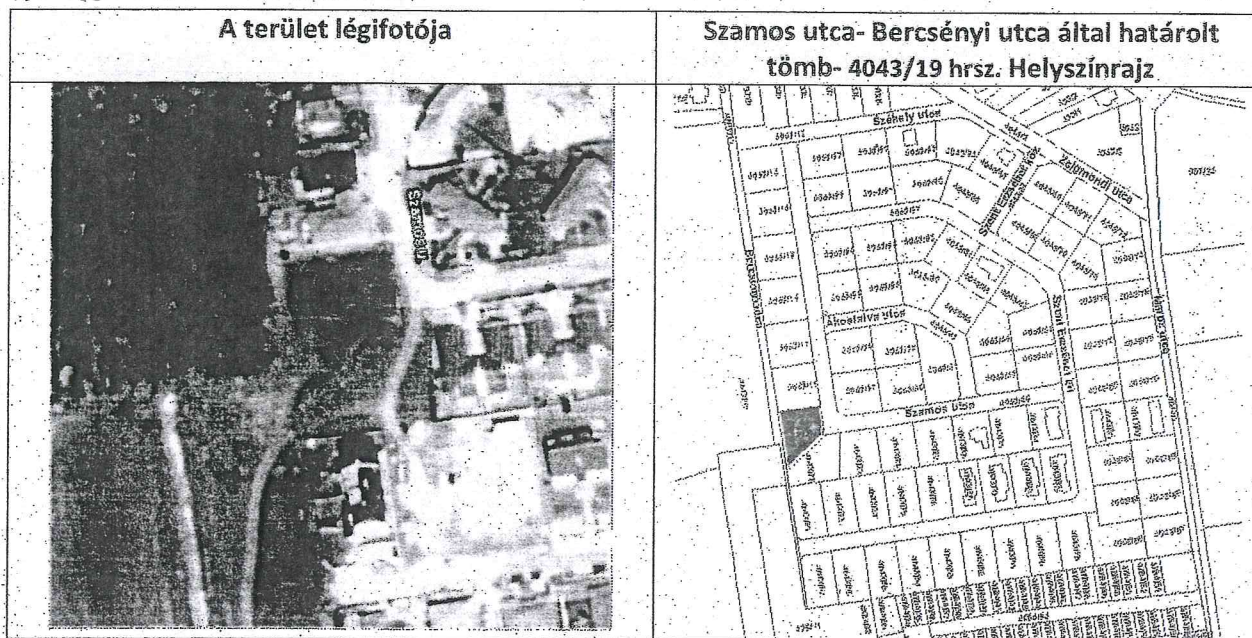
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETÉS

A tanulmányterv tárgyát - Pécel Város 4043/19 hrsz.-ú lakóterületi területfejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építési beruházás kapcsán - településrendezési eszköz módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi. E munkát, a terület tulajdonosa a Silver DGY Zrt. (Dózsa Gyula) megbízásából, a 2017. február 7.-én kötött tervezési szerződés alapján készítettük el.

2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA

Pécel belterületének déli részén elhelyezkedő Smaragd völgy lakópark Szamos utca menti 4043/19 hrsz.-ú ingatlan lakásszámát, 2-ről 4-re emelni, ahogyan a jelenleg hatályos HÉSZ előtti időszakban szabályozva volt, de a 2014-ben elfogadott 33/2014. (X.10.) Sz. Ök. rendelettel jóváhagyott HÉSZ már ezt a lakásszámot csökkentette. A tervezési feladat közlekedési kapcsolatok vizsgálatát és a közműkapacitás adatok vizsgálatát, valamint zöldfelületek vizsgálatát nem igényli, csak összefoglaló jelleggel teszünk róla említést.



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

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel elindulhasson a településrendezési terv módosítása. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által kötött megállapodás alapján az elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába.

3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A 4043/19 hrsz. terület Pécel déli részén elhelyezkedő Smaragdvölgy lakóparkban, a Szamos utcában jelenlegi kertvárosias lakó területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

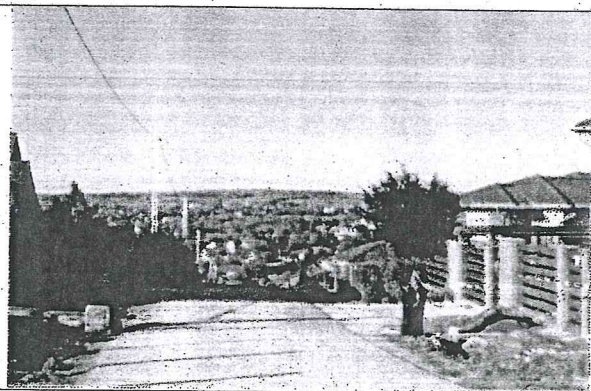
A terület egésze jelenleg beépítetlen terület **összesen mintegy 1121 m²-en.**

A területen nincs ingatlan vagy egyéb épület, de a jelenlegi kertvárosias lakó övezeti szabályozás lehetőséget biztosított a 4043/19 hrsz. telken lakóépület elhelyezésére is. A területen tervezett lakásszám viszont a település fejlesztési irányainak és helyi építési szabályzatának módosítását igényelné a lakásszámok jelenlegi korlátozása okán.

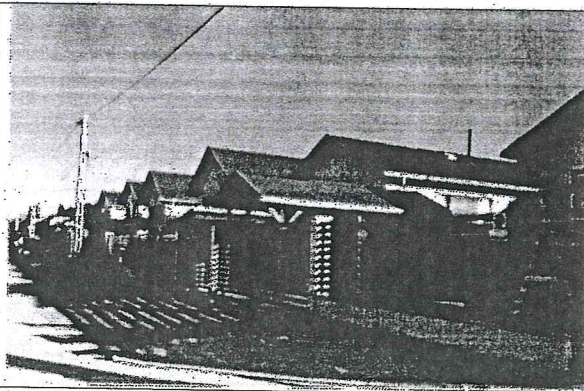
A területet gyakorlatilag 4 lakásos lakóépületek közé ékelődött és adottságait tekintve a lakóterület fejlesztési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.

A telek a Maglódi út- Zsigmondi út felől a Szt. Erzsébet körúton keresztül közelíthető meg. A Szt. Erzsébet körút körút –Szamos utca, 12 m közterületi szélességű, kissé szűkös burkolatú az útpálya. A telek közúti kapcsolatát a Szamos utca biztosítja.

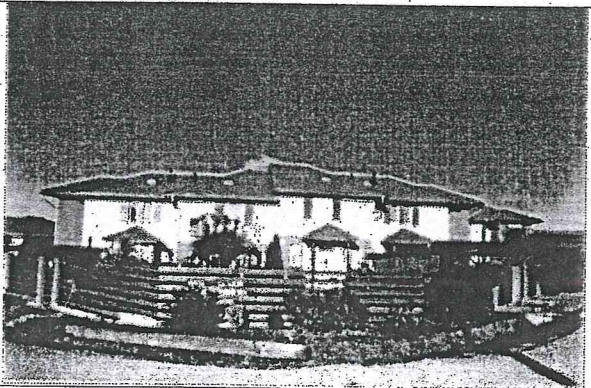
A tervezési terület körzetében a teljes közműellátás biztosított, a közterületi utcák nyomvonalán kiépült a vízellátó vezeték, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés hálózata.



Szamos utca nyomvonala



Szamos utca déli szakasza menti beépítés



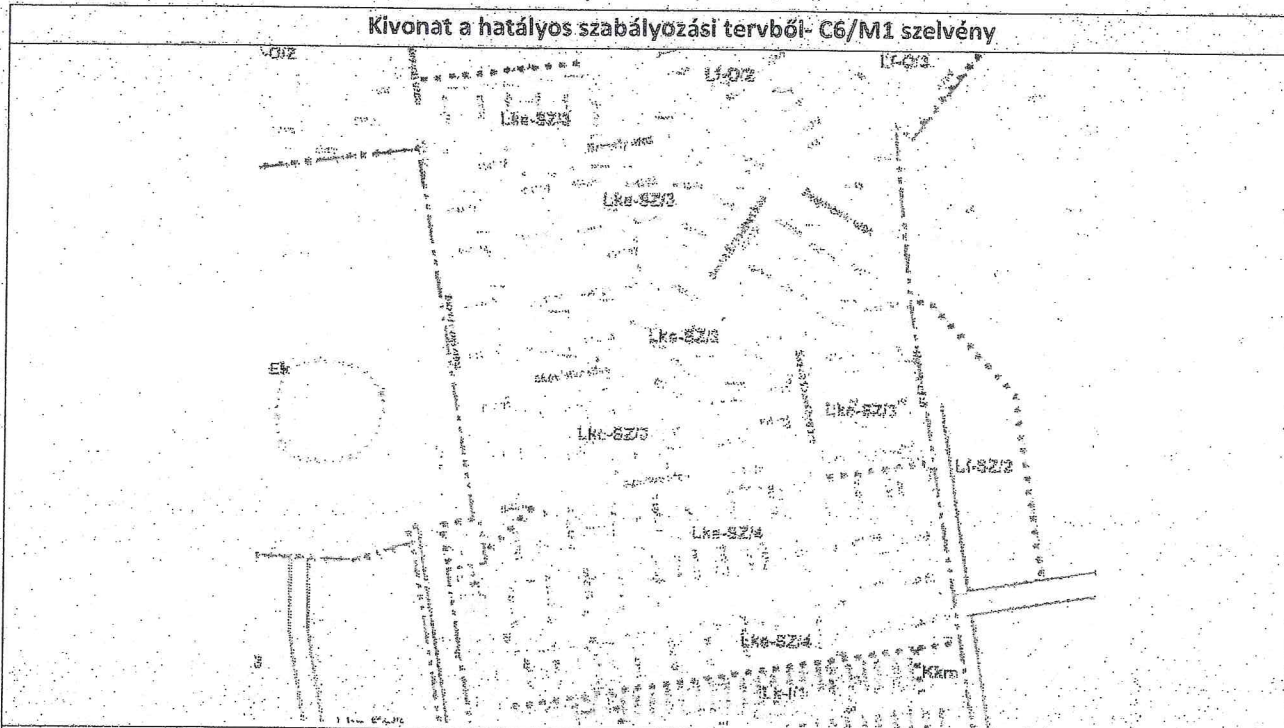
Tervezési területtel szemkötti beépítés

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 320/2014 (X. 09.) sz. Kt. határozat a város Településszerkezeti tervéről.
- A 33/ 2014. (X.10.). Sz. Ök. rendelet Pécel város Helyi Építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 27/2015. VII.22.) , 14/2017.(VI.08.), 18/2017.(IX.28.), és a 25/2017. 8XI.14.) módosító rendeletekkel.

Az övezeti módosítás a terület tulajdonosinak lakóterület használati funkció keretében megengedett lakásszám szabályozás (növelés) okán indokolt.

**Hatályos övezeti előírás:**

45. § Az Lke-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

5. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Településrendezési adottságok és igények:

A 4043/19 hrsz. terület területfejlesztési igény településrendezési szempontból területfelhasználási módosítást nem igényel, de övezeti módosításra van szükség, az önkormányzat jelenlegi lakóterületekre vonatkozó irányelveinek felülvizsgálata szükséges a lakásszám szabályozását illetően. Ebből kiindulva az eddigi maximum 2 lakásos társasházak hatályos helyi építési szabályzatban történő rögzítése részterületre vagy teljes tömbökre vonatkozóan módosítást igényel. A jelenlegi hatályos Lke-3 kertvárosias lakó övezeti besorolás a tervezési területen tervezett intenzívebb lakó funkció ellátást nem tudja biztosítani, ezért a szomszédos területhez hasonlóan Lke-4 övezet alkalmazása szükséges. A terület megfelelő megközelítését biztosítandó közterület (közút) rendelkezésre áll, illetve területe biztosított.

Közlekedési adottságok (közterület bemutatása):

A terület megközelítése a Maglódi út felől a Zsigmondi utcán a Szt. Erzsébet körúton keresztül a Szamos utcáról lehetséges. A Szt. Erzsébet körút körút –Szamos utca, 12 m közterületi szélességű, kissé szűkös burkolatú az útpálya. A telek közúti kapcsolatát a Szamos utca biztosítja, mely L alakban mintegy 400 méter hosszan számos telek közterületei kapcsolatát biztosítja.

A terület autóbusz kapcsolata a település központja és Budapest felé megoldott: a 169 E járat megállója a Maglódi úton a területtől 500-600 méterre van.

Közműadottságok összefoglaló értékelése:

Víziközmű adottságok:

Pécelen a közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépített, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat, a kutak és minden műtárgy (tározók, gépházak, stb.) a település Önkormányzatának tulajdonában vannak, a rendszer üzemeltetését a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. végzi. Az ellátás alapbázis szempontjából a rendszer saját kútjaiban kitermelt vízzel történik. A kutak összes vízáadó kapacitása 3200 m³/nap.

Szennyvízelvezetés adottságok:

Pécelen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa elvezetett szennyvizeket a település saját szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A csatornahálózat kiépítettségi szintje ma 73%. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizeket az Önkormányzat tulajdonában lévő saját szennyvíztisztító telepre szállítja. A telep a Pesti úton épült meg, a tisztított szennyvizek befogadója a Rákos patak. A telep tisztító kapacitása 2300 m³/nap. A telep a kibocsátott szennyvizek mennyiségét figyelembe véve szabad tisztító kapacitással rendelkezik.

A csatornahálózat gravitációs rendszerű, a település topográfiai adottságai miatt rajta átemelő berendezések és az azokból kivezető nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel Ø 20, csak a nagyobb gerinccsatornák átmérője Ø 30-as és Ø 40-es. A csatornák anyaga beton és KGPVC.

Csapadékvíz elvezetés adottságok:

A település a Rákos patak vízgyűjtő területén fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Rákos patak társulati kezelésű vízfolyás, Pécel területén a völgyekben húzódó vízfolyások Önkormányzati kezelésűek.

A Szamos utcában nyílt árok épült ki.

Villamos-energia ellátás adottságok:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzletigazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség.

Az ellátás bázisai a Gödöllői és a Rákoskeresztúri 132/22 kV-os alállomások. A Gödöllői és a Rákoskeresztúri 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában, a városközpontban azonban már a földkábeles kivitelezés a jellemzőbb.

A helyszínen a kisfeszültségű ellátó hálózat légvezetékekkel épült ki.

Gázenergia ellátás adottságok:

Pécel földgázellátásának szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt.

A település gázellátásának bázisa a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentő. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztó hálózata.

Hírközlés adottságok:

Vezetékes hírközlési létesítmények

Pécel vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Nyrt. biztosítja, amelynek központja Gödöllőn van. A Budapest szekunderközpontokhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ tekinthető Pécel vezetékes távközlési hálózata bázisának. A település 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pécelen valamennyi vezetékes nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Fejlesztési terület:

Pécelen a 4043/19 hrsz. területének az övezeti kategóriának megfelelően lakóterületként való hasznosítását tervezik. A mai jogszabályi környezet maximum 2 lakásos lakóépület építésének lehetőségéhez képest 4 lakásos lakóépületben. A helyszínen a meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás közterületi közműhálózatokkal és közmű bekötő vezetékkel kiépült.



6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, AJAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgált területeken és közvetlen környezetükben számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

A Szamos utca melletti területen a közlekedési eredetű zajterhelés és légszennyezés terhelés elhanyagolható mértékű.

Zaj- és rezgésterhelés szempontjából zavaró, vagy számottevő légszennyezés terhelésű gazdasági tevékenység a vizsgált területek közelben jelenleg nem található.

A tervezett lakóterület beépítésből oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A vizsgált területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk. A területek domborzati adottságai következtében erózióknak kitett területek. A talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.

A tervezési terület be van kapcsolva a kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A területen hulladék elhelyezése tilos.

Mivel a hatályos településszerkezeti tervben a terület kertvárosias lakóterületbe van sorolva, ezért nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

Magasabb rendű területrendezési tervek övezetei általi érintettség:

	Pécel település	Vizsgált terület
Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	érintett	nem érintett
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem érintett	nem érintett
jó termőhelyi adottságú szántóterület	érintett	nem érintett
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	érintett	nem érintett
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	érintett	nem érintett
világörökségi és világörökségi várományos terület	nem érintett	nem érintett
országos vízminőség-védelmi terület	érintett	nem érintett
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	nem érintett	nem érintett
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	érintett	érintett
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
magterület övezete	érintett	nem érintett
ökológiai folyosó övezete	érintett	nem érintett
puffer terület övezete	érintett	nem érintett
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	nem érintett	nem érintett
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	nem érintett
földtani veszélyforrás területének övezete	nem érintett	nem érintett

A vizsgált terület érintett a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete által. Mivel a fejlesztési terület a honvédségi terület 1000 m-es védőtávolságát meghaladó részén helyezkedik el, a fejlesztésre nincs hatással.

A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által nem érintett.

7. BEÉPÍTÉSI TERV (B1)

4043/19 hrsz. terület Fejlesztői igény: ~4 lakásos társasház építése. 2 szinten

Telekterület: ~1121 m²

megengedett maximális épület magasság: 6 m

minimális elő és oldalkert: előkert 5 m, oldalkert min 3 m.

szintterületi mutató: 0,6

Övezeti besorolás: Lke kertvárosias lakó terület megengedett 30%-os beépítettség terepszint felett és terepszint alatt.

Tervezői javaslat: A telek fekvése és építési helye alapján született elképzelés:

1. A szabadon-állóan elhelyezett 4 lakásos társasház elhelyezése felszín felett egy épülettömegben, a magasabbrendű jogszabályban előírt telepítési távolságok betartása mellett.
2. A tervezett épület homlokzati megjelenése, tömege a településképhez illeszkedő módon javasolt.

OTÉK:

„36. § (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

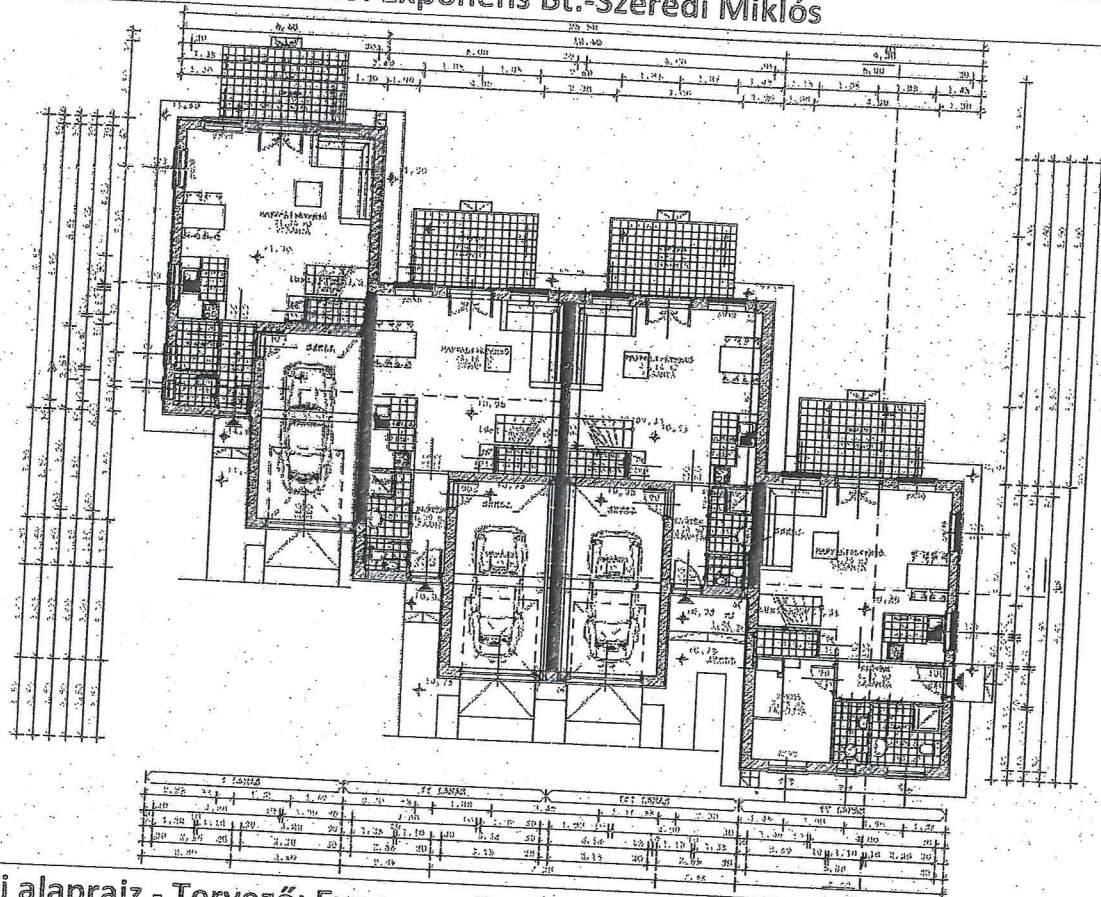
b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”

Országos Tűzvédelmi Szabályzat**A tűzoltási felvonulási terület paraméterei****A csatlakozó épületrész szélessége**

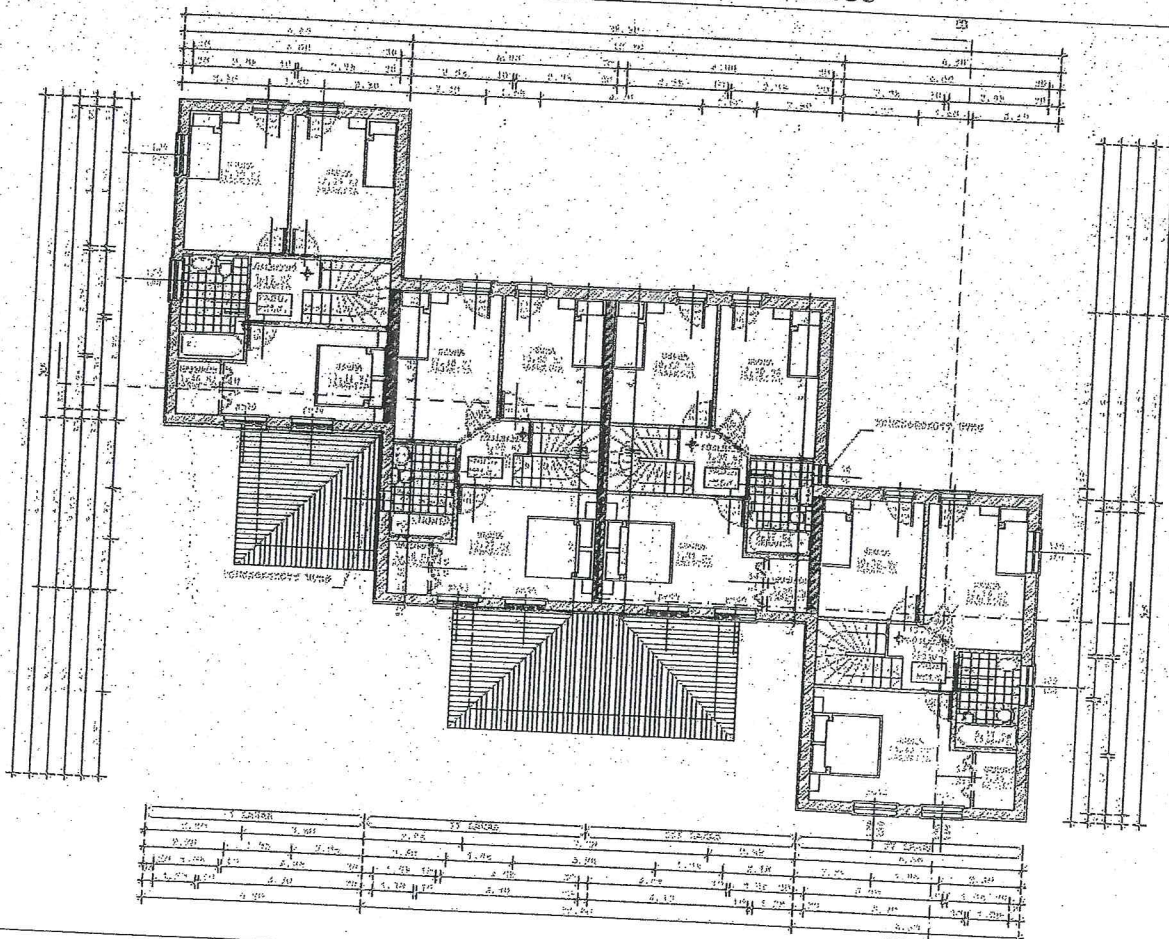
	A	B	C
1	Párkánymagasság	A csatlakozó épületrész szélessége (m ¹)	
2		Ha a megközelítő tűzoltási felvonulási út tengelyének távolsága a homlokzattól	
3		8,00 m	14,00 m
4	6 m-ig	5,0	8,0
	6 m felett 9 m-ig	3,5	5,5
	9 m felett 12 m-ig	3,0	4,5
	12 m felett 15 m-ig	2,5	3,5

¹A csatlakozó épületrész szélességi méretét a tűzoltási felvonulási út tényleges tengelytávolságának függvénye a táblázati értékek lineáris interpolálásával kell meghatározni.

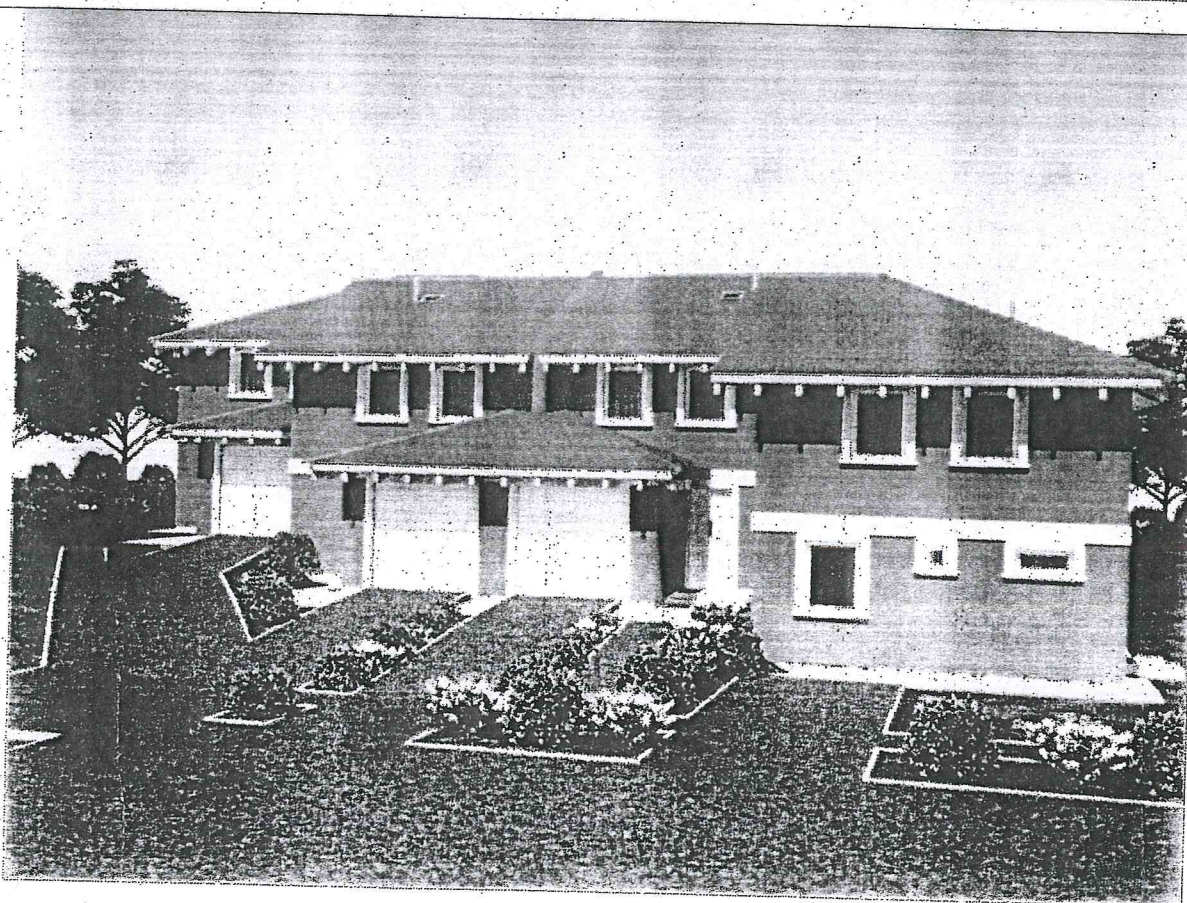
Földszinti alaprajz- Tervező: Exponens Bt.-Szeredi Miklós

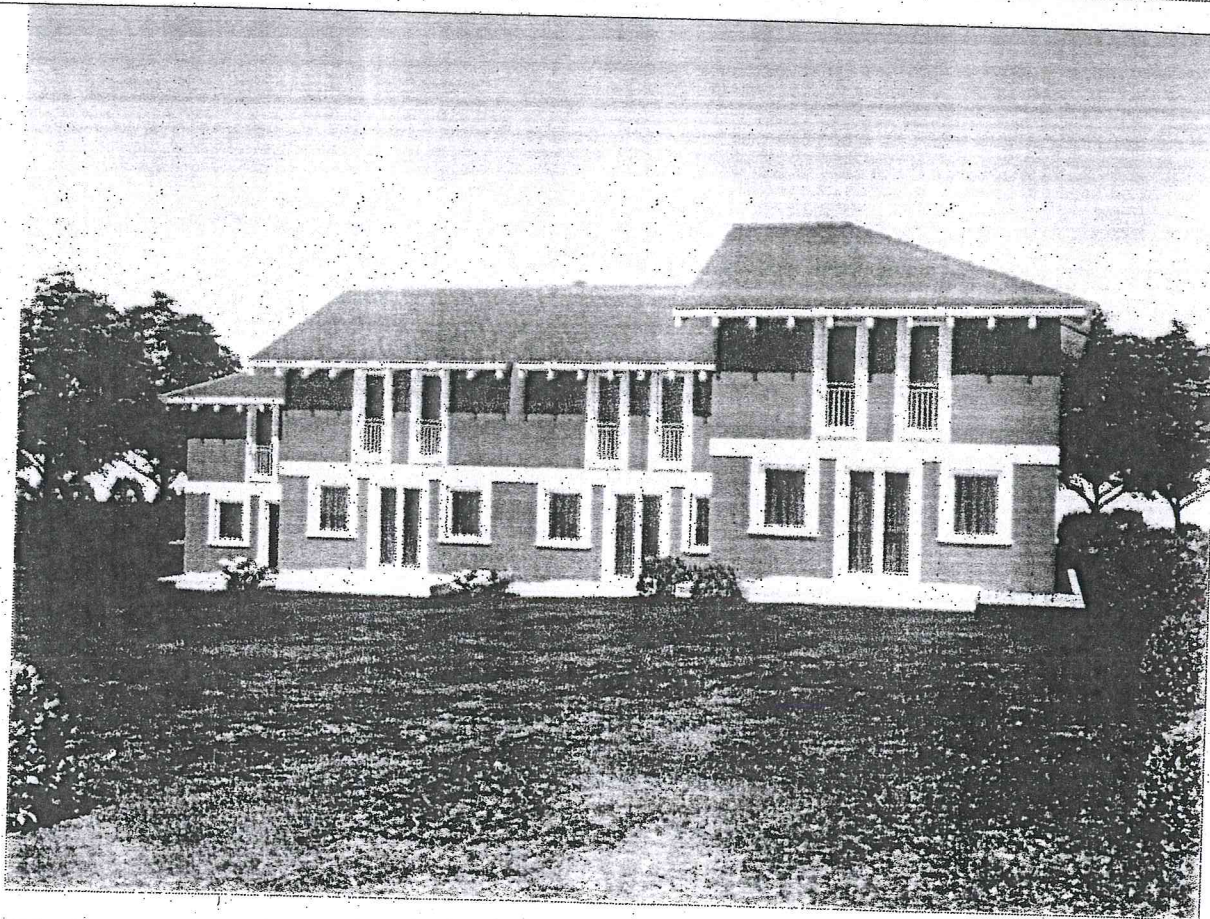
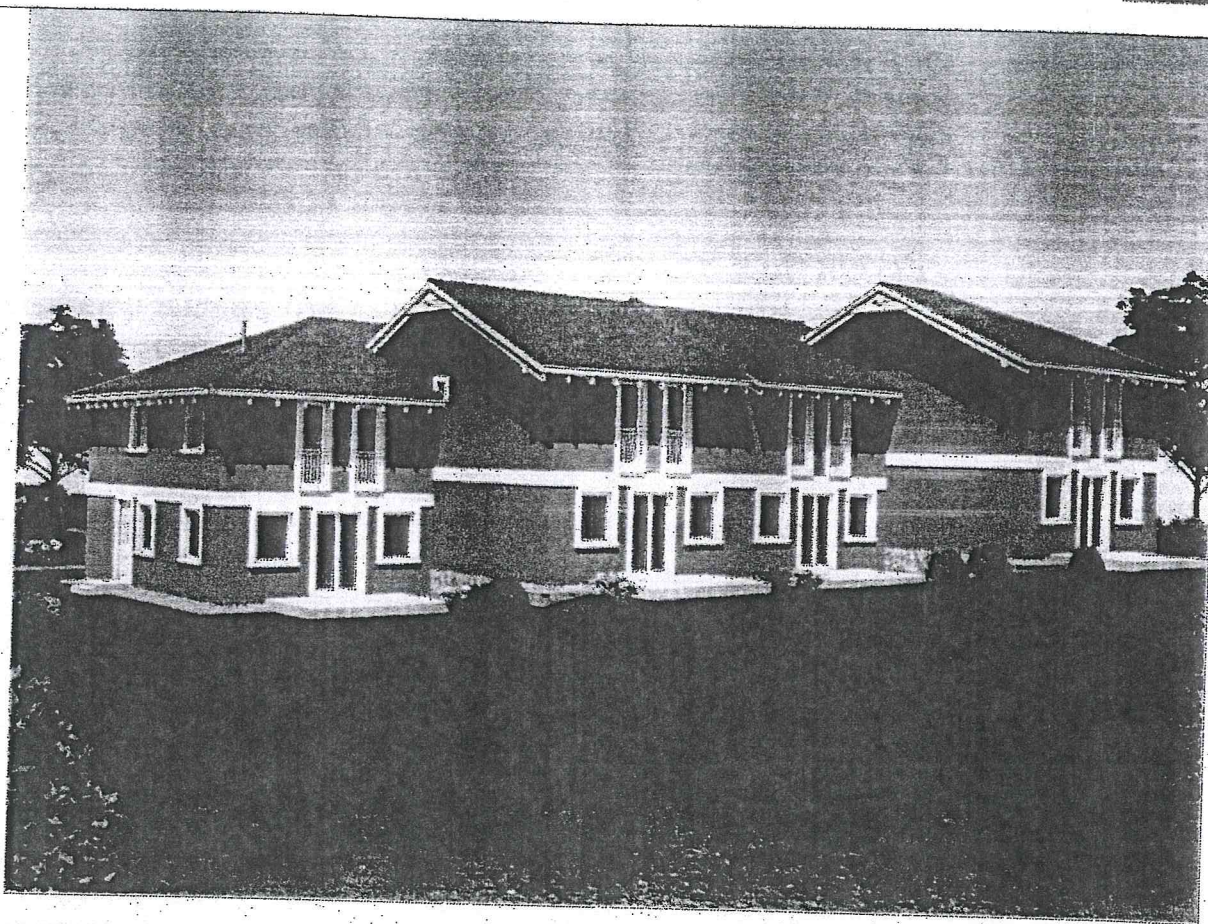


Emeleti alaprajz - Tervező: Exponens Bt.-Szeredi Miklós



A tervezett épület látványterve-Tervező: Exponens Bt.-Szeredi Miklós





8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A területen védett épület, építmény, régészeti lelőhely, valamint védett illetve védelemre érdemes természetközeli növényzet (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) nem található.

Az épülettervezés folyamán az épület tömegét és homlokzatit kialakítását úgy kell kialakítani, hogy településképet ne rontsa és a környezethez, terepadottságokhoz illeszkedjen.

A fejlesztési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

9. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Smaragd völgy lakópark jelentős része része 4 lakásos társasházként épült be, az ingatlanok adásvétele során, ezen feltételek mentén cseréltek gazdát, és adtak be építési kérelmet. Visszamenőleges lakásszám csökkentés már csak néhány beépítetlen telket érint a területrészen. A lakásszám csökkentése csaknem az egész tömb telektulajdonosait érinti, jogbizonytalanságot okoz, de különösen azokat a telektulajdonosokat érinti, akik eddig nem kértek építési engedélyt, vagy kértek, de nem éltek bizonyos időszakon belül az építés lehetőséggel. A mai hatályos Helyi Építési Szabályzat alapján, ezen területrészen 4 lakást nem lehet építeni.

A kialakult helyzet okán a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges a Szamos utca 4043/19 hrsz-ú telken, az övezeti besorolását illetően. Javasolt a telek övezeti módosítása a Szamos utca déli tömbjéhez hasonlóan Lke-4 jelű övezet alkalmazásával, melybe a hatályos beépítési paraméterek mellett a 2 lakás építése helyett 4 lakás a megengedett.

Hasonlóképpen felülvizsgálandó a Helyi építési szabályzat módosítása során a szomszédos tömbök helyzete a lakásszámot illetően az építéshatóság együttműködése mellett.

Tervezett övezeti paraméterek a 4043/19 hrsz. fejlesztési területére vonatkozóan a hatályos Helyi Építési Szabályzat 45/A §-a alapján:

„45/A. §¹ Az Lke-SZ/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a telken egy lakóépület és legfeljebb négy lakás helyezhető el,
- a telek szabadonálló módon építhető be,
- az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
- a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
- az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- az előkert mérete 5 méter.”

¹A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 45/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.