

a 221/2018. (VI.28.) Kt. határozat

1. melléklet

1. számú melléklet Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 320/2014.(X.9.) Kt. számú határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.)- és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT-M3 jelű tervmellékletén ábrázolt- gazdasági funkciók beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

- Beépítésre szánt területek

- 1/a. A TSZT 4085/1- 4085/194 hrsz. egy része (~3,54 ha) területe kisvárosias lakó (Lk) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.
- 1/b. A TSZT 4085/1- 4085/194 hrsz. egy része (~1,96 ha) területe kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

- Beépítésre nem szánt területek

- 2. Védelmi funkciójú zöldfelületet céljából a TSZT 4085/1- 4085/194 hrsz. egy része kisvárosias lakó (Lk) területfelhasználásról közjóléti erdő (Ek) területfelhasználásra módosul. (1,1498 ha)

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
	m	ha	hrsz.	hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/a	3,54 ha	4085/1-4085/194	kisvárosias lakó terület (Lk)	kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
	1/b	1,96 ha	4085/1-4085/194	kertvárosias lakó terület (Lke)	kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
1. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	2.	1,1498 ha	4085/1-4085/194	kisvárosias lakó terület (Lk)	közjóléti erdőterület (Ek)
4. Összesen:		6,65 m²			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

Területfelhasználás	2015. évi területfelhaszn. kiinduló állapot (ha)	2016/2017. évi változásai (ha) (egyszerűsített és teljes eljárás módosításai)	2017. évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj.	2018. évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj.	2018. évi TSZT területfelhaszn. (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	37,729	+1,5		-3,54 -1,1498	34,53
Kertvárosias lakóterület (Lke)	152,28	-1,23 +3,53		-1,96 ha	152,61
Falusias lakóterület (Lf)	288,43	-1,5 , +1,23 +0,29			288,45
Hétfélgázás üdülőterület (Üh)	1,99	---			1,99
Településközpont terület (Vt)	100,36	+2,3	+0,27		102,92
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	99,19	-2,3 -0,15		+3,54 +1,96 ha	102,28
Különleges beépítésre szánt területek (K)	26,91	+2,0	-0,27		28,64
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	16,38	-0,29			16,309
Zöldterületek (közpark) (Zkk)		+0,219 ha			
Védelmi erdőterületek (Ev)	641,02	-53,92 0,75+2,4 ha erdő		+1,1498	812,2998
Gazdasági erdőterületek (Eg)	142,95				
Közföldi erdő terület(Ek)	+77,95 861,92				
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2644,56	+53,92, +14,56 -3,53 , -2,0 -0,15 , -2,4 -0,219 , -0,75			2704
Vízgazdálkodási területek (V)	14,49				14,49
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	64,012	-14,56			49,45
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	40,42	+0,15			40,57
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	15,0 ha				15,0 ha
ÖSSZESEN:	4363,65				4363,65

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges!

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

Vagyis, amit a BATrT alkalmazott, de az OTrT megszüntetett, azt nem kell alkalmazni.

Továbbá, által megállapított övezet, de az OTrT. módosította az előírásait, ott amennyiben az OTrT. előírásaitól eltér, akkor a BATrT előírásait kell alkalmazni.

OTrT. által megállapított övezet, de a BATrT még nem alkalmazza, ott az OTrT. előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

A tervmódosítás érinti a településszerkezeti terv változását, de beépítésre szánt területen belüli változás történik. Megállapítható, hogy a települési térség területén van a módossal érintett területek, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes kidolgozása.

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi térségi területfelhasználás érinti:

- Városias települési térség

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi övezet érinti:

- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt területek a települési térség területén kerülnek kijelölésre. Ez a beépítésre szánt településközpont vegyes területfelhasználású módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.

4.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Pécel közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv és BATrT terve szerint öt területfelhasználási egység érinti.

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A településszerkezeti terv tervezett beépítésre szánt módosítási terület összesen 5,5 ha-on a beépítésre szánt területfelhasználáson belüli változás történik. Ezen terület a BATrT-ben települési térség területfelhasználású kategóriába van.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény BATrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásainak megfelel.

Az alábbiakban a települési térség re vonatkozó igazolást mutatjuk be:

Települési térség	
OTrT 6.5 (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
- BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek	1016,15 ha
BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%) Települési térségek a városias települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség: 1016,15+ 16,30 ha = 1032,45 ha X 0,02	20,649 ha
A TSZT- ben 2014 évi módosításkor igénybe vett terület: 2,15 ha	2,15 ha
A TSZT- ben 2016 évi módosításkor igénybe vett terület: (2. mod.ter.) 2 ha	2,0 ha
A TSZT- ben 2017 évi módosításkor igénybe vett terület: 0 ha	0,0 ha
A TSZT- ben 2018 évi módosításkor igénybe vett terület: 0 ha	0,0 ha
A TSZT- ben 2014-2016 igénybe vett terület aránya.	20,09%
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (20,649-2,15-2)=	16,49 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem éri el az igénybe vett terület aránya!	

A módosítási szándékok BATrT 5.5(2) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított lesz a terület igénybevételével párhuzamosan.

Az OTRT 8.§ előírásai: „8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Katastrerről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért gyümölcskataszter érintettség ez esetben nem releváns.

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTRT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

4.2. A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	-
mezőgazdasági térség	+	-
vegyes területfelhasználású térség	+	-
vízgazdálkodási térség	+	-
építmények által igénybe vett térség	-	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) (Az ökológiai hálózatot beépítésre szánt területfelhasználási változás nem érinti.)	+	-
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén nem tart nyilván.	-	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján jó termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén egy helyen tart nyilván.	+	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (NÉBIH adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti terv módosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket nem érintenek.)	+	-
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	-
világörökségi és világörökségi várományos terület	-	-
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)	+	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	+	+

a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	--	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	X	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	--	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	--
vízgazdálkodási térség	--	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FÖMI adatszolgáltatás alapján)	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (NÉBIH adatszolgáltatás alapján)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete OTRT megszüntette, de az OTRT szerinti térségi övezetként Erdőtelepítésre javasolt terület övezete néven szerepel eltérő területi lehatárolással. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatszolgáltatás alapján mutatjuk be.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	--	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az OTRT szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület térségi övezete érinti. A PMTrT alapján a módosítási területet nem érinti térségi övezet.

Jelen módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A lakó területfejlesztés helyett gazdasági célú területfejlesztés és közjóléti erdőtelepítés történik, tehát az övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik!

OTRT: „16/C. § * A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A térségi övezet közig. határosan került meghatározásra, a közig terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága a módosítási területet nem érinti. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet a OTRT: „16/C. előírásai alapján beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett területfejlesztés megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az OTRT szerint egy térségi övezet érinti. A BATrT alapján térségi övezet nem érinti a módosítási területeket.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTRT) előírásaival nem ellentétes.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Mivel a jelen módosítás során csak a már meglévő beépítésre szánt területek módosítása történik és korábbi beépítésre nem szánt terület helyén nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, ezért a 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

Tájékoztatóképpen közöljük a biológiai aktivitásérték változást:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás [szintterület sűrűség]	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás [szintterület sűrűség]	BAé szorzó	BAé változás
1./a	3,54	kisvárosias lakó terület (Lk) [1,5]	1,2	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) [1,8]	0,4	-2,332
1./b	1,96	kertvárosias lakó terület (Lke) [0,6]	2,7	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) [1,8]	0,4	-4,508
2.	1,1498	kisvárosias lakó terület (Lk) [1,5]	1,2	közföldi erdőterület (Ek) [-]	9,0	+13,969
Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:						+11,628

178/2017.(VI.08.) kt. határozattal elfogadott módosításkor a BIA többlet:+2,03 pont

33/2017.(XI.14.) kt. határozattal elfogadott módosításkor a BIA többlet:+3,64 pont

A tervezett módosítások további biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényelnek, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

2018. (VI.28.) kt. határozat 2 számú melléklete

TSZT tervlap