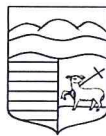


0/259-4/2023.



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok és a rendeletalkotás
elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

A Képviselő-testület 2023. május 31-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Javaslat Pécel Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek eseti módosításával
kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte a Baralla Kft. Pécel bevásárlóközpont gazdasági terület fejlesztése céljából a mellékelt változási vázrajz szerinti területre vonatkozóan. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 128/2022. (IV. 28.), valamint a 337/2022. (XI. 24.) Kt. határozataival döntött Pécel Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. A képviselő-testület a módosítást a Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanok Gksz gazdasági övezet szerinti fejlesztéséhez, bevásárlóközpont létesítése érdekében támogatta. A módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, valamint a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek. A hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a településrendezési eszköz módosításának eljárási formájaként a tárgyalásos eljárást választotta. Pécel Város Önkormányzata a 314/2012. (XI. 8) Korm. rendelet 29/A.§-ában rögzítettek, valamint az a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete szerint a partnerségi egyeztetést lefolytatta. A partnerségi egyeztetés során a tervezett módosítással kapcsolatosan kifogás nem volt, így a partnerségi egyeztetést lezárta. A Pest Vármegyei Állami Főépítész támogató záróvéleményét megküldte Pécel Város Önkormányzata részére (2. melléklet).

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozatával döntött Pécel Város településszerkezeti tervéről (3. melléklet), melynek módosítása vált szükségessé.

A Pécel, külterület 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a Baralla Kft. elkészítette a belterületbe vonási vázrajzot (6. melléklet), és kérelmet nyújtott be a vázrajz szerinti eljárás lefolytatására, mely alapján indokolt a belterületbe vonásról dönteni és az eljárást megindítani.

II.

A Pécel, 0370/196, 0370/198, 0370/190, 0370/27, 0370/26, 0370/293, 0376/5, 4076/1 helyrajzi szám alatti ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) tekintetében módosítani szükséges a HÉSZ-t a tervezett településrendezési szerződésnek megfelelően, az alábbiak szerint:

ssz.	szerződés hivatkozási száma	SZT kivágat
1.	4.5.1.	
2.	4.5.2.	
3.	4.5.3.	
4.	4.5.4.	
5.	4.5.5.	
6.	4.5.6.	

Az ábrázolt tervezési területen az alábbi változtatási irányok átvezetése tervezett:

- 4.5.1. A jelölt közút módosítása közforgalom elől elzárt magánúttá a 0370/196 hrsz-on,
- 4.5.2. A jelölt szabályozási vonal megszüntetése a 4076/1 hrsz telekhatáraitól,
- 4.5.3. A jelölt 0370/198 hrsz közút módosítása közforgalom elől el nem zárt magánúttá a 4064/3 hrsz nyugati telekhatárától a 0370/51 hrsz ingatlan keleti telekhatáráig,
- 4.5.4. A 0370/27 hrsz-ú kiszolgáló út 14,0 méterre történő szélesítése a 0376/5 hrsz és a 0370/190 hrsz ingatlanokat érintve kerül jelölésre,
- 4.5.5. A 0370/26 hrsz ingatlant érintően a helyi közútként történő kiszabályozás megszüntetése és az ingatlanrész Vi-SZ/5 jelű építési övezetbe sorolása a hatályos TSZT-vel összhangban,
- 4.5.6. A Vi-SZ/5 jelű építési övezetben fekvő magántulajdonú 0370/293 hrsz-ú telek Zkk jelű övezetbe sorolása
- 4.5.7. A tervezett kerékpárút nyomvonalának áthelyezése a Rákos-patak északi partjára. (sötétkék pontvonal jelölés módosítása)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ttr.) 59. § (2) bekezdésének értelmében a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Tekintettel arra, hogy a 0370/196 és a 0370/198 hrsz.-ú utak mentén építési engedélyi eljárás során kialakult beépítésekhez kapcsolódóan, a tervezett szabályozást követően jelentős költségű közmű és közút beruházások megvalósítását hárítja át az Önkormányzat a fejlesztőre, ezért a Ttr. előírásainak megfelelően a HÉSZ módosítása érdekében szükséges az Ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A jelen előterjesztés III. határozati javaslatának elfogadását követően még további döntések meghozatalára lesz szükség a HÉSZ módosításához, miután a tanulmányterv elfogadása a kiemelt övezetté nyilvánítást követően a tervezői szerződés megkötése és a HÉSZ vonatkozó rendelkezésének módosítása is elengedhetetlen.

III.

A Pécel, 0353/39 helyrajzi szám alatti ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület (Má) terület-felhasználási kategóriába sorolja.

Az Ingatlan beépíthetőségére vonatkozó fő paramétereket a HÉSZ 59. § (1) bekezdése a következők szerint szabályozza: A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

HÉSZ 2. számú melléklet kivonata:

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

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	

A terület tulajdonosának célja a telek mezőgazdasági terület-felhasználási kategóriából általános gazdasági terület-felhasználási kategóriába történő átsorolása a város kereskedelmi-szolgáltató és kisvállalkozások telephelyéül szolgáló területeinek növelése érdekében.

A tulajdonos telepítési tanulmánytervet készíttetett, melyben a javasolt új övezeti megnevezése és beépítési paraméterei a következők:

42/A. Általános gazdasági területek (Gá) előírásai

46/A. § (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen az (1) bekezdésben foglaltakon kívül iroda rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Az általános gazdasági területen lakó-, és szálláshely rendeltetési célú építmény elhelyezése nem megengedett.

(4) Az előkertben kapubeajtó, portaépület létesíthető.

(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő építmények legmagasabb pontja az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot nem haladhatja meg.

(6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(7) A Gá építési övezetben a következők kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető: a) állattartó épület, állatkifutó; b) trágyatároló, komposztáló; c) siló, ömlesztettanyag tároló.

1.6./A. Az Általános gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató	
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Gá-SZ/1	1500	20	szabadon álló	50	50	25	10,5	2,0

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ttr.) 59. § (2) bekezdésének értelmében a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat Képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. Az önkormányzat városfejlesztési tervei alapján az önkormányzat elsődleges célja az adóbevételek növelése, amelyet gazdasági célú területek kijelölésével lehet elérni, ezért a Ttr. előírásainak megfelelően a HÉSZ módosítása érdekében szükséges az Ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A jelen előterjesztés IV. határozati javaslatának elfogadását követően még további döntések meghozatalára lesz szükség a HÉSZ módosításához, miután a tanulmányterv elfogadása a kiemelt övezetté nyilvánítást követően a tervezői szerződés megkötése és a HÉSZ vonatkozó rendelkezésének módosítása is elengedhetetlen.

A rendelet módosításához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

1. Társadalmi hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásával új szolgáltatásokkal bővül a péceli lakosság ellátása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásával Pécel Város Önkormányzata adóbevételei növekedni fognak.

3. Környezeti követelmények

A rendeletervezetben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, a gépjármű forgalom megnövekszik, de nem érinti a település központját.

4. Egészségi követelményei

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának egészségügyi hatásai nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei.

A jogalkotás megtörténtével új bevásárló központ valósul meg Pécelen, javítva a péceli lakosság ellátását.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy Pécel Város Önkormányzata adóbevételektől esik el, valamint nem javulnak a péceli lakosság ellátásának feltételei.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat és rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendeletét a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pécel településszerkezeti tervének módosítását:
 - a) jelen határozat 1. mellékletét képező Szerkezeti tervlap módosító tervlapját (TSZT),
 - b) jelen határozat 2. mellékletét, a szerkezeti terv leírás módosítását.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti településszerkezeti tervmódosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik;
 - b) a módosítással Pécel Város biológiai aktivitás értéke +0,267 értékkel nő, mely növekmény a későbbi új beépítésre szánt terület kijelölése során felhasználható;
 - c) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel történik;
 - d) a települési térség területi mértéke nem változik;
 - e) a mezőgazdasági térségen belül kijelölt általános mezőgazdasági területek területi mértéke 3,42 ha-ral csökken;
 - f) Pécel az 5,37 ha új beépítésre szánt terület felhasználásával, a továbbiakban 12,8716 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv jelen módosításokkal történő egységes szerkezetbe foglalásáról.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó 15/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 2023. június 1. napjával történő hatályba lépését követően, 2023. június 2. napjával belterületbe vonja a Pécel, 0365/127, 0365/177, 0365/178, 0365/179, 0365/180, 0365/181, 0365/182, 0365/190, 0365/193, 0365/194, 0365/196 hrsz-ú ingatlanokat a Mikes Gergely földmérő által 165/2022. munkaszámon készített, jelen határozat mellékletét képező változási vázrajz alapján.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a belterületbe vonási eljárás kezdeményezésének a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-nál való benyújtására. A belterületbe vonás költségeit a Baralla Kft. viseli a belterületbe vonással felmerülő valamennyi díjakat, különösen az igazgatási szolgáltatási díjakat, Pécel Város Önkormányzata tovább számlázza a Baralla Kft. részére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről értesítse az érintett ingatlan-tulajdonosokat és a Baralla Kft.-t.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2023. június 2.

III. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) a Pécel, 0370/196, 0370/198, 0370/190, 0370/27, 0370/26, 0370/293, 0376/5, 4076/1 hrsz-ú ingatlanokat – a helyi közlekedési fejlesztési célok elérése érdekében – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- b) támogatja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítását, a változtatási szándékok szerint;
- c) a Képviselő-testület a településrendezési eszközök eseti módosítását szolgáló településrendezési eszköz tartalmi követelményeit a határozat 1. mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint elfogadja;
- d) felhatalmazza a polgármestert, hogy a kiemelt fejlesztési területre vonatkozóan a HÉSZ módosításával összefüggő tervezői szerződést, valamint az érdekelt felekkel a jelen határozat 2. mellékletét képező településrendezési szerződést aláírja.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. június 15.

IV. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a) a Pécel, 0353/39 helyrajzi szám alatti ingatlant – a város kereskedelmi-szolgáltató és kisvállalkozások telephelyéül szolgáló területeinek növelése érdekében – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
- b) támogatja a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) egyedi módosítását a változtatási szándékok szerint;
- c) a Képviselő-testület a településrendezési eszközök eseti módosítását szolgáló településrendezési eszköz tartalmi követelményeit a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint elfogadja;
- d) felkéri a polgármestert, hogy a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggően a Pécel, 0353/39 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaival kötendő településrendezési szerződés tervezetét a 2023. júniusi rendes képviselő-testületi ülésre terjessze be.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2023. június 29.

Pécel, 2023. május 30.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. rendelettervezet
2. Állami főépítész záróvéleménye
3. a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat
4. Településszerkezeti terv (TSZT egyben az I. határozati javaslat 1. melléklete is)
5. Szerkezeti terv leírás módosítása (egyben az I. határozati javaslat 2. melléklete is)
6. Változási vázrajz (egyben a II. határozati javaslat melléklete is)
7. az M/71-2/2023. iktatószámú főépítési feljegyzés (egyben az III. határozati javaslat 1. melléklete is)
8. településrendezési szerződés tervezete (egyben a III. határozati javaslat 2. melléklete is)
9. az M/544-2/2023. iktatószámú főépítési feljegyzés (egyben az IV. határozati javaslat melléklete is)
10. a Pécel 0353/39 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó helyszínrajz

Az előterjesztést készítette:

Farkas István
főépítész

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:


Veszeli-Kállai Ibolya

mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal senkit nem kívánok meghívni.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pont szerinti eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemei:)

„j) távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (33) bekezdéssel egészül ki:

„(33) A távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt területen épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető. A szabályzóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható, a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.”

3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Gksz-SZ/7 építési övezetbe tartozó terület egyedi előírásai:

- a) a (3) és (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni,
- b) az elő-, oldal- és hátsókerít mérete 10,0 m,
- c) a beültetési kötelezettségű terület határa szabályozóval érintett területen 15 m szélességben a településképi rendelettel összhangban háromszintes növényállomány alakítandó ki,

- d) az épületnek nem minősülő építmény legnagyobb magassága 15,0 méter lehet,
- e) a telkek és építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges előírt gépjármű és kerékpár elhelyezést telken belül kell biztosítani,
- f) zajvédő fal építési helyen kívül is elhelyezhető.”

4. §

(1) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 1. melléklet lép, amelyben a Jelmagyarázat, az SZT-A4, SZT-B4, SZT-C4/M, SZT-E5 és SZT-F5 jelű szabályozási tervlap szelvények módosulnak.

(2) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

5. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

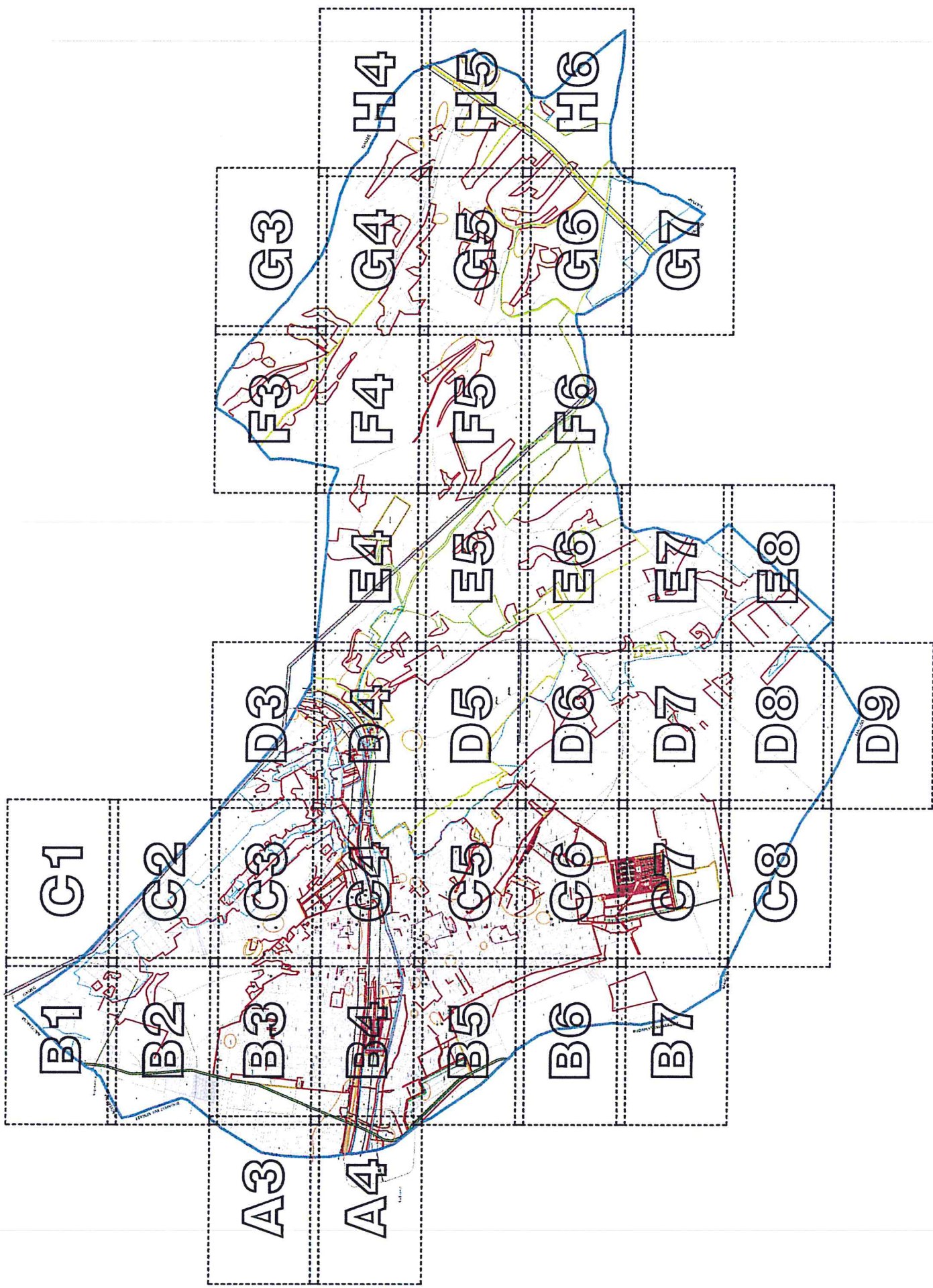
„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_2022_HESZ_1_melleklet_teljes_M2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

VÁROS

A 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadva.

[illegible]

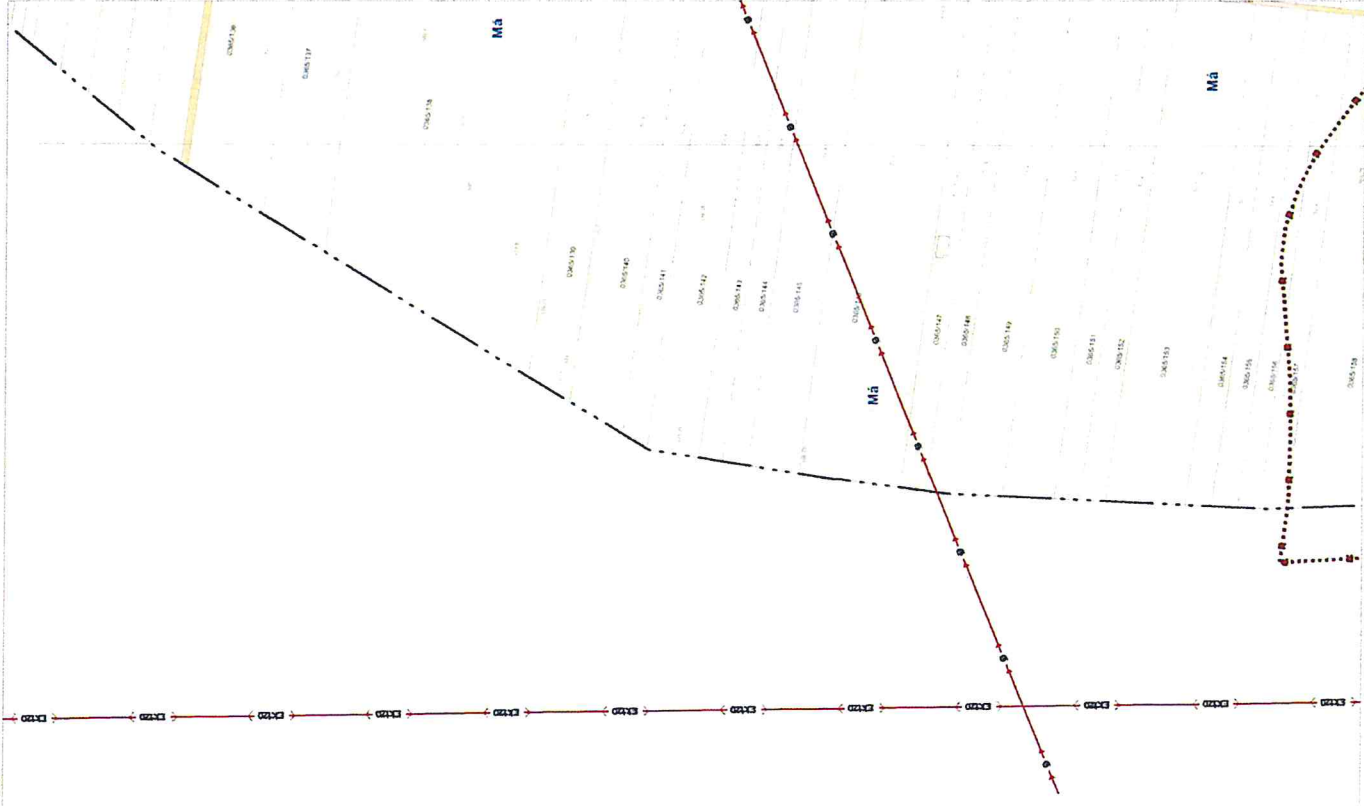


JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szövegség
	Építési övezeti, övezeti jel
	Építési övezeti, övezeti jel
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	terek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Kötelező megaszűnő jel
	távlati úthálózati fejlesztés helybiztosításként jelölt terület
	általános építményhelyezési hálv
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerékpárút
	kölötpályas lövmegközelítés
VÉDELLEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Régészeti lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-lego földvár és lóp területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Tájvédelmi körzet határa (közvetlen védett terület)
	Tájvédelmi terület határa

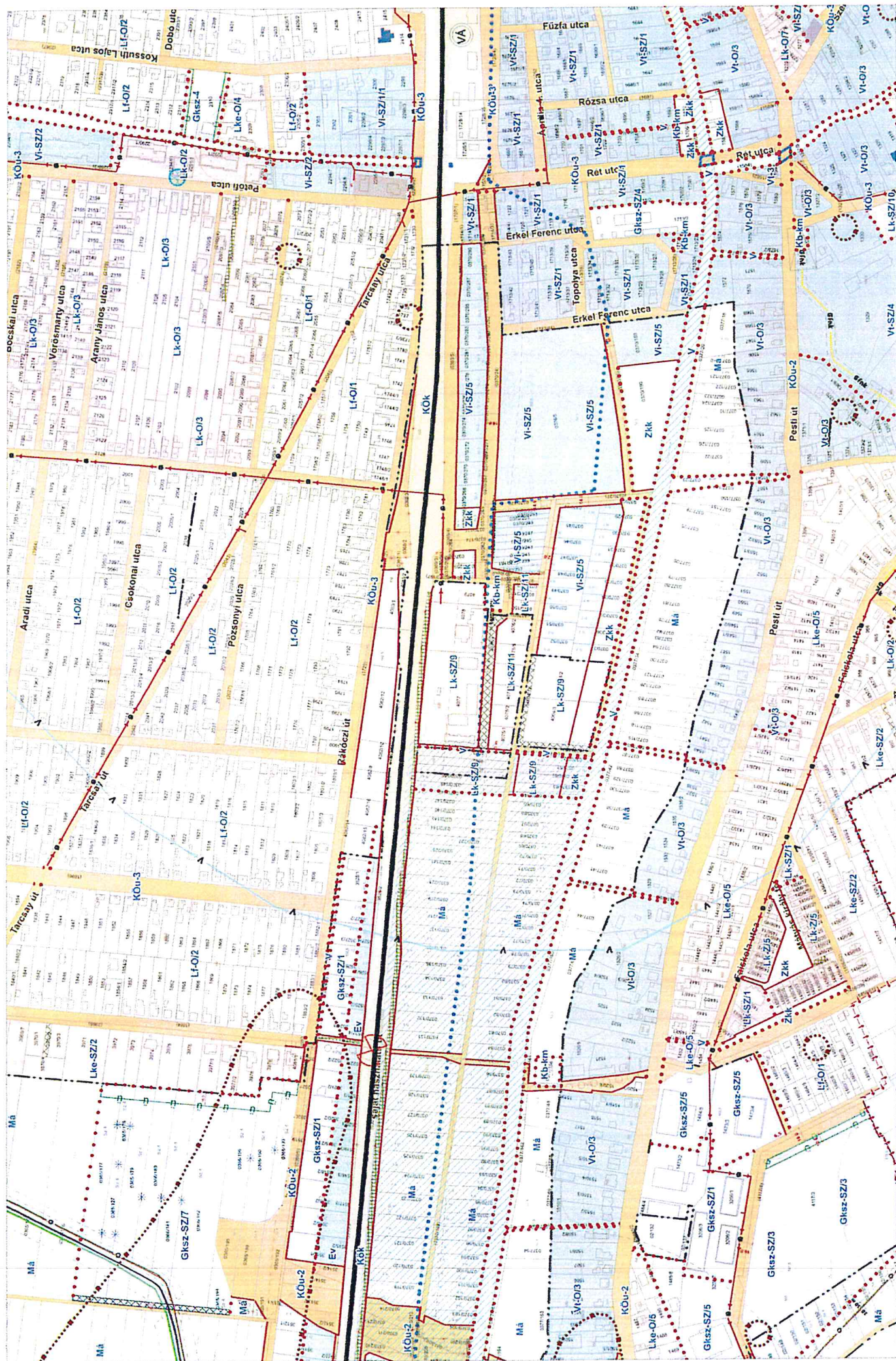
	Országos ökológiai hálózati magterület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyó határa
	Országos ökológiai hálózati puffertérület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájterületek jelle
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagyvívművesi földgáz szállítókörök
	Gázvezeték
	vízminőségvédelmi terület határa
	Védőbátv, védőterület
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
	Boultériai kötelezőveltségű terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Megjövő belterület határa
	Megjövő belterület határa
	megjövő és tervezett közlekedési célú út terület
	közforgalom elől szűrt és el nem zárt magánutak
	saját használatú utak
BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Kiépítési lakóterület
	Környezetlakóterület
	Falusias lakóterület

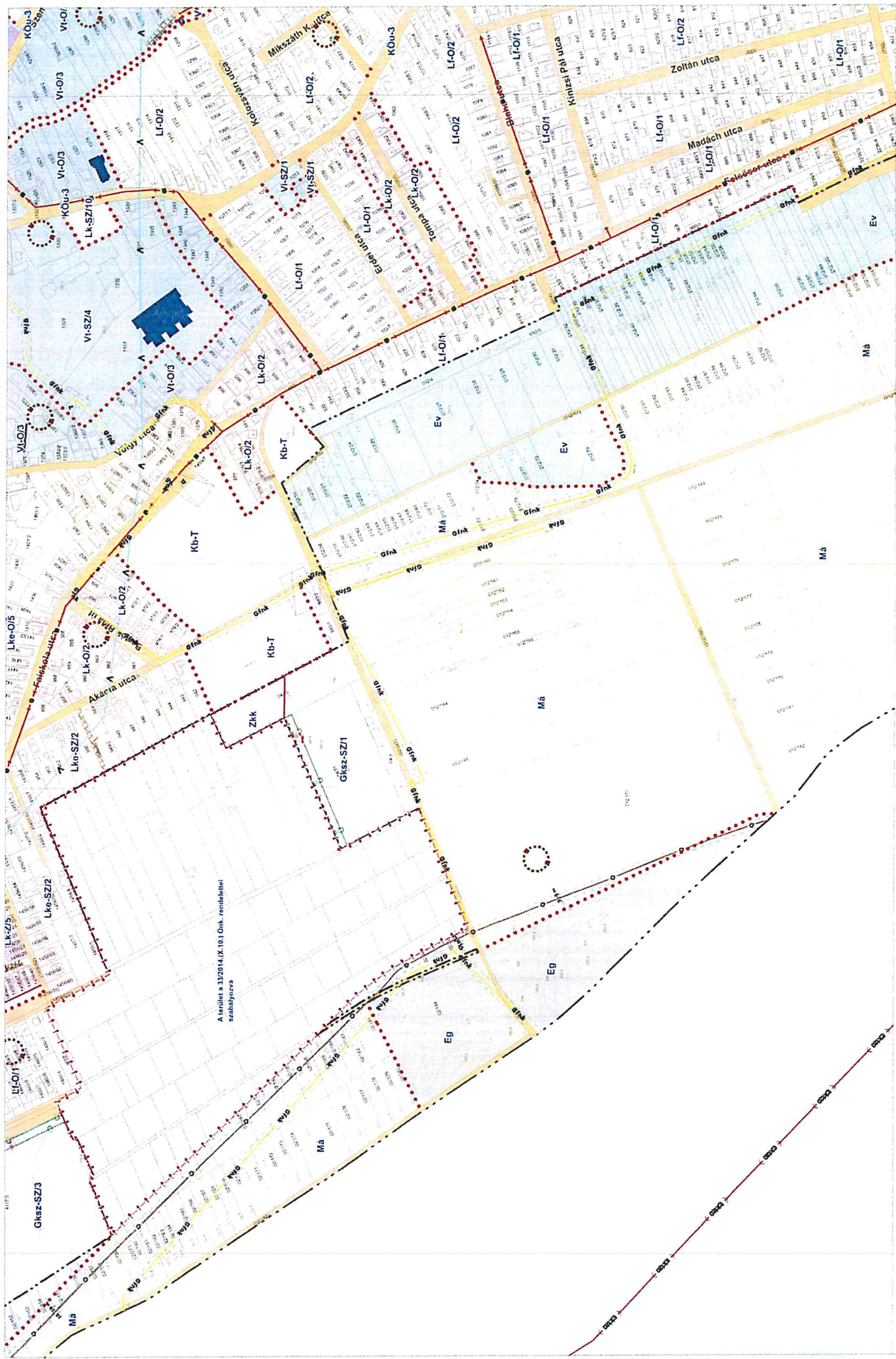
VI	Településközpont vegyes terület
VI	Intézményterület
Gks-z	Környezetvédelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Helyi házassági terület
Keu	Építésszervező épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Működési-üzemi terület
Kie	Rekreációs terület
Klt	Tajkapi jelentőségű tanyás terület
BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüli közlekedési terület
KÖk	Kölötpályás közlekedési terület
Zkk	Közüli terület
Zkp	Közüli terület
Ev	Védési terület
Eg	Gazdasági terület
Ek	Közüli terület
Ma	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-szt	Hulladékkezelő, -lerakó, szennyvíztisztító terület
Kb-T	Természeti terület
Kbtt	Béplésre nem szánt tajkapi pl. tanyás terület
Kb-km	Béplésre nem szánt közmu terület
Kb-re Kb-REU	Béplésre nem szánt rekreációs terület Béplésre nem szánt egészségügyi / rekreációs terület
Kb-kert	Béplésre nem szánt kiskertes terület

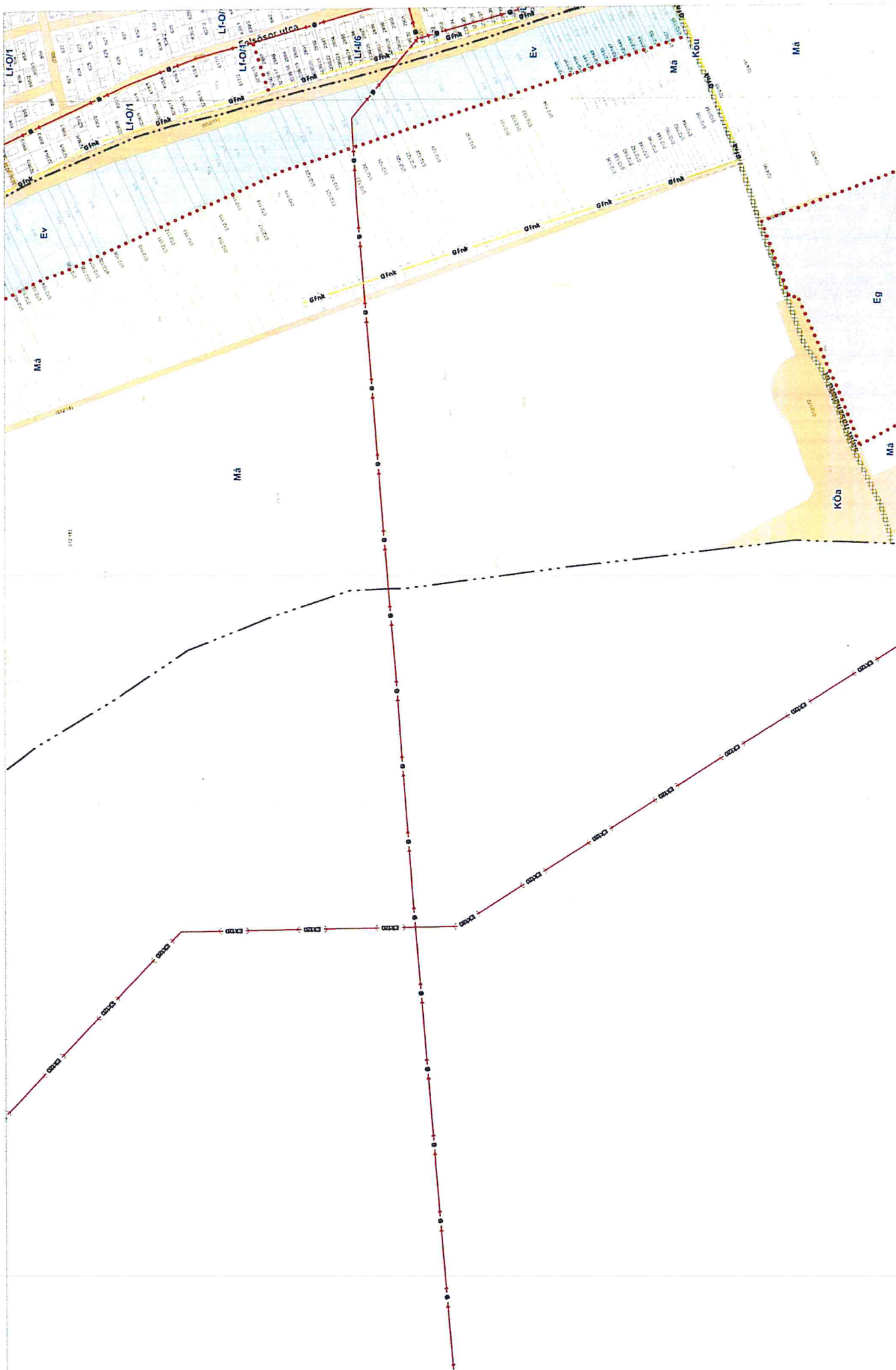












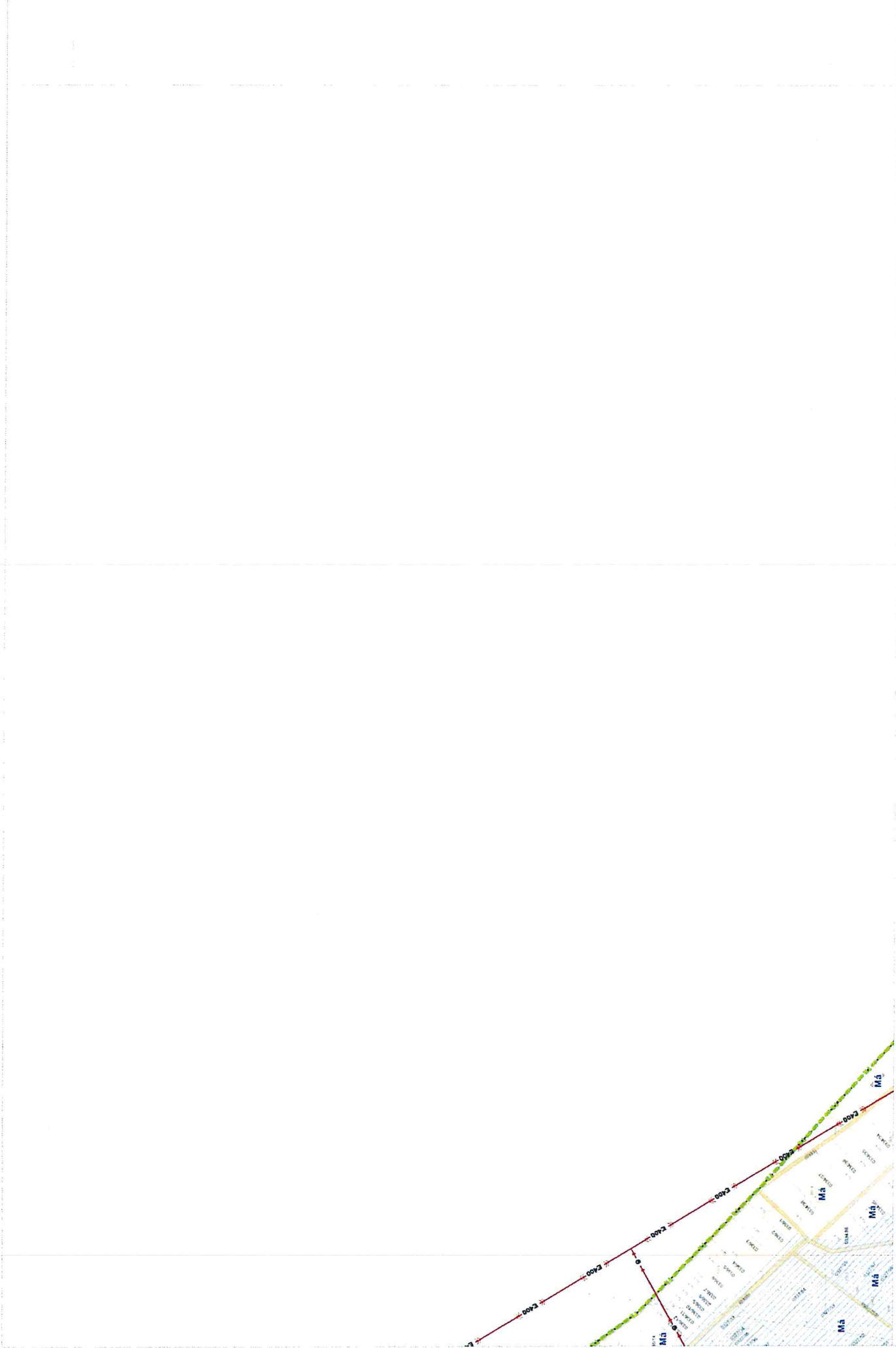
SZT-B6 SZELVÉNY

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI





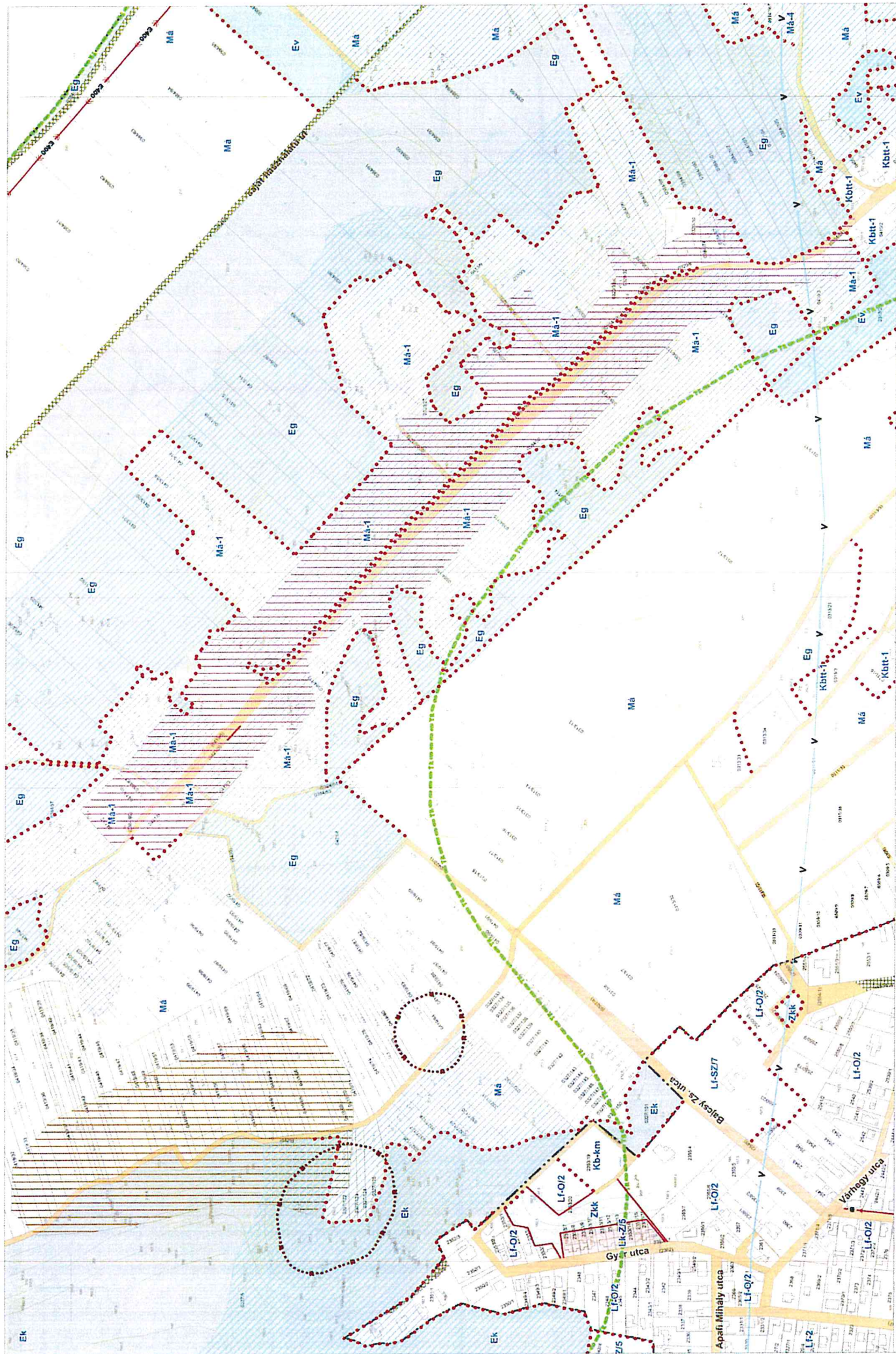
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

SZT-C1 SZELVÉNY





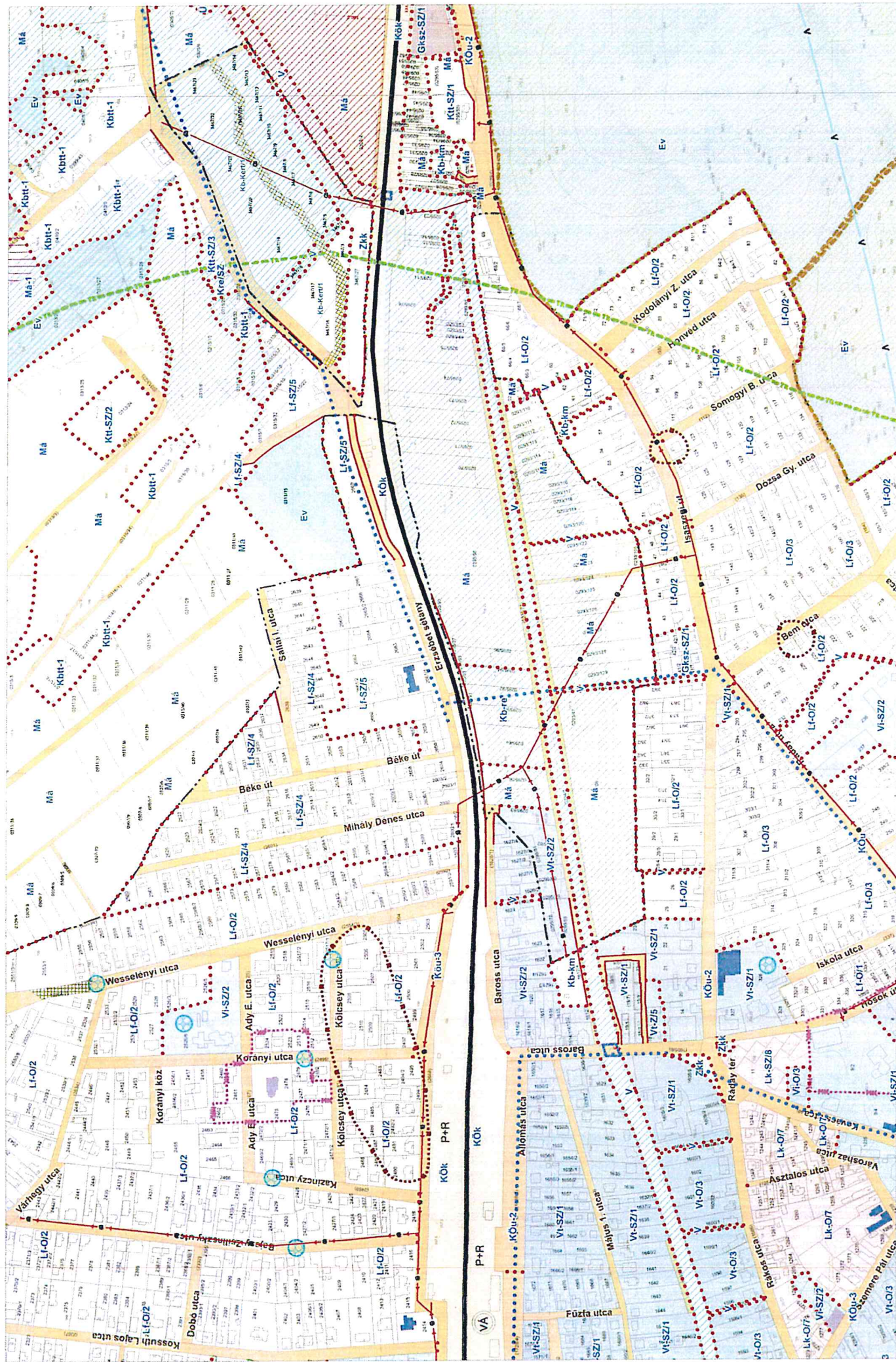
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

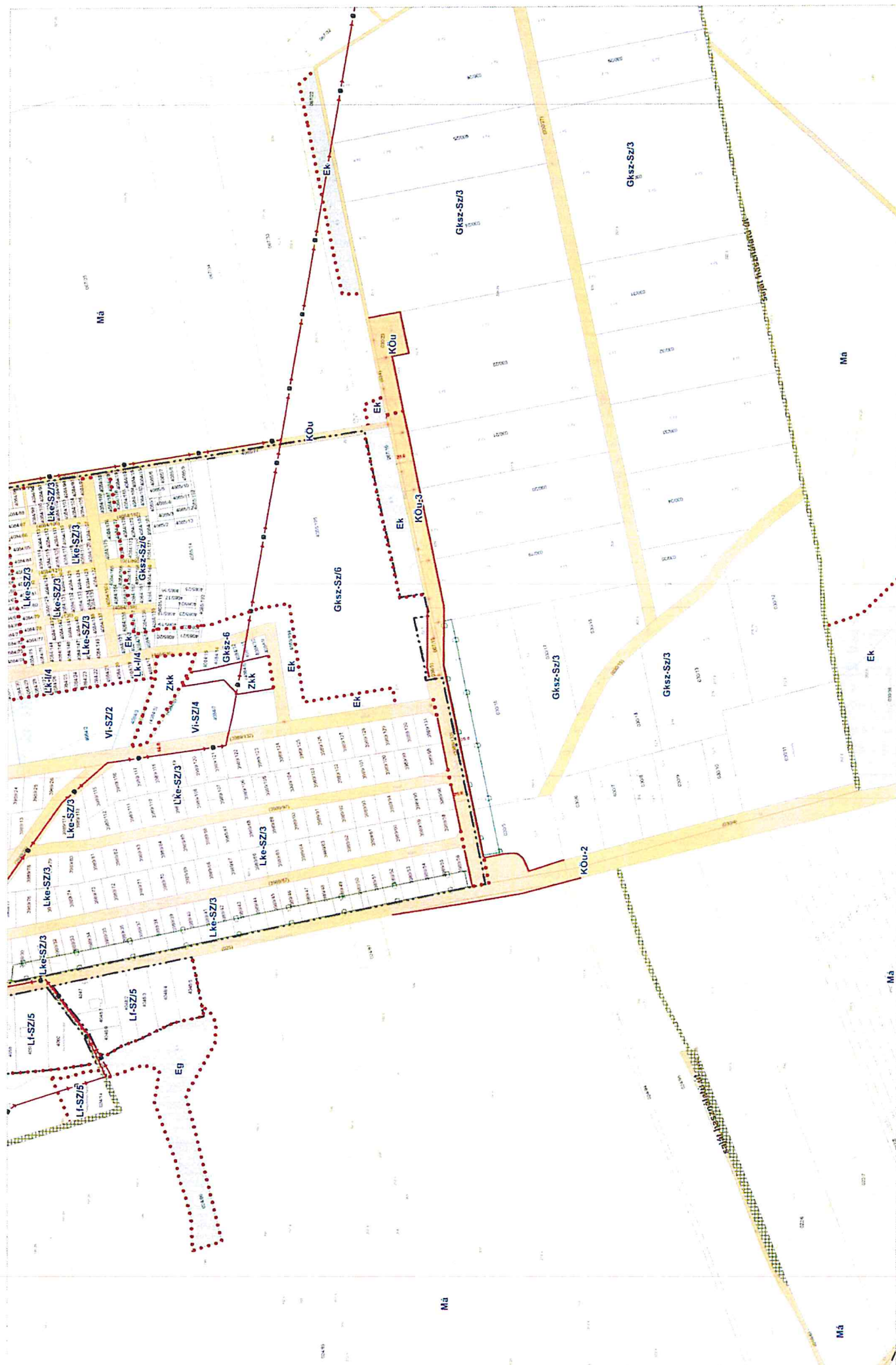
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

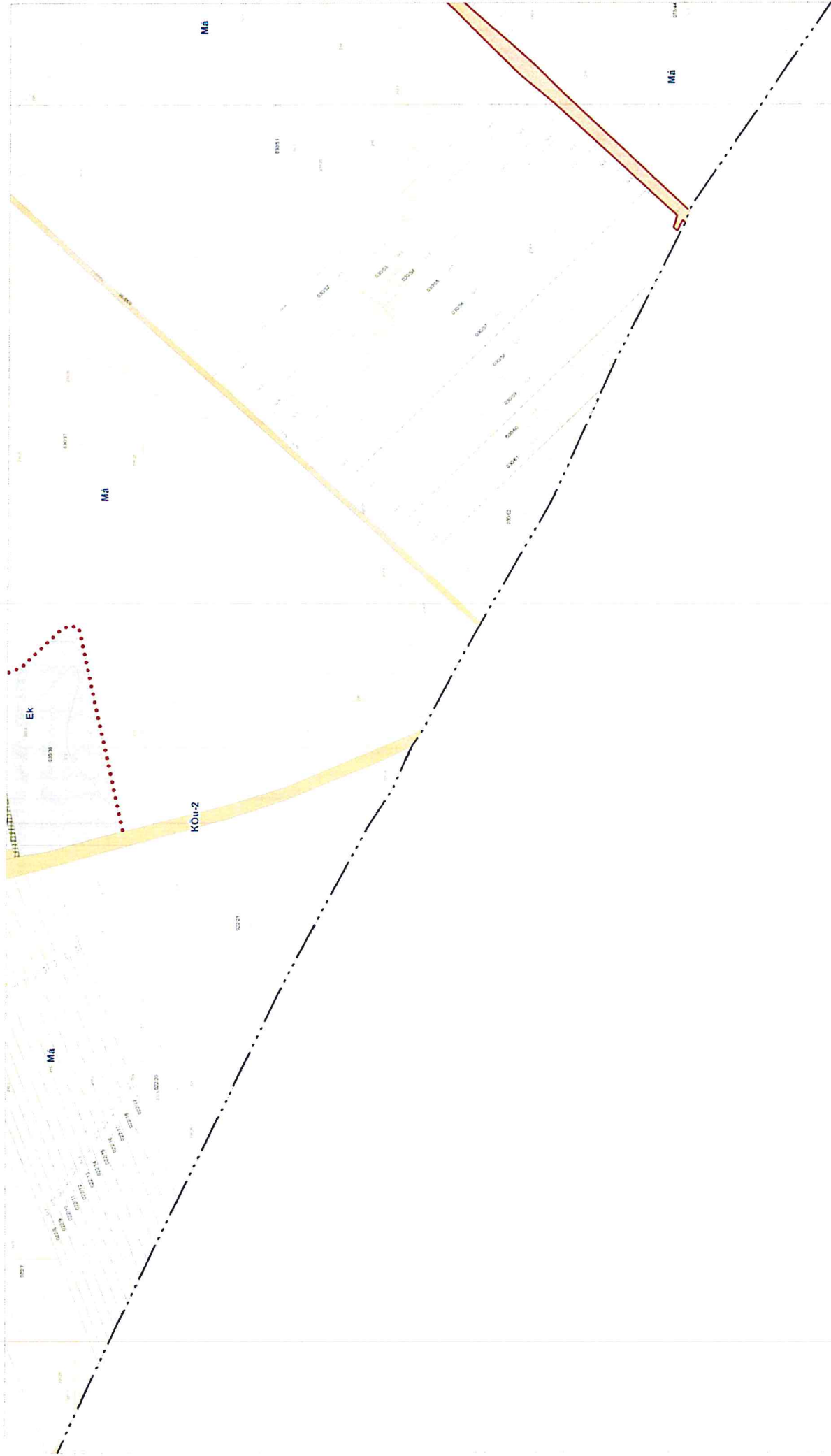
SZT-C3/M

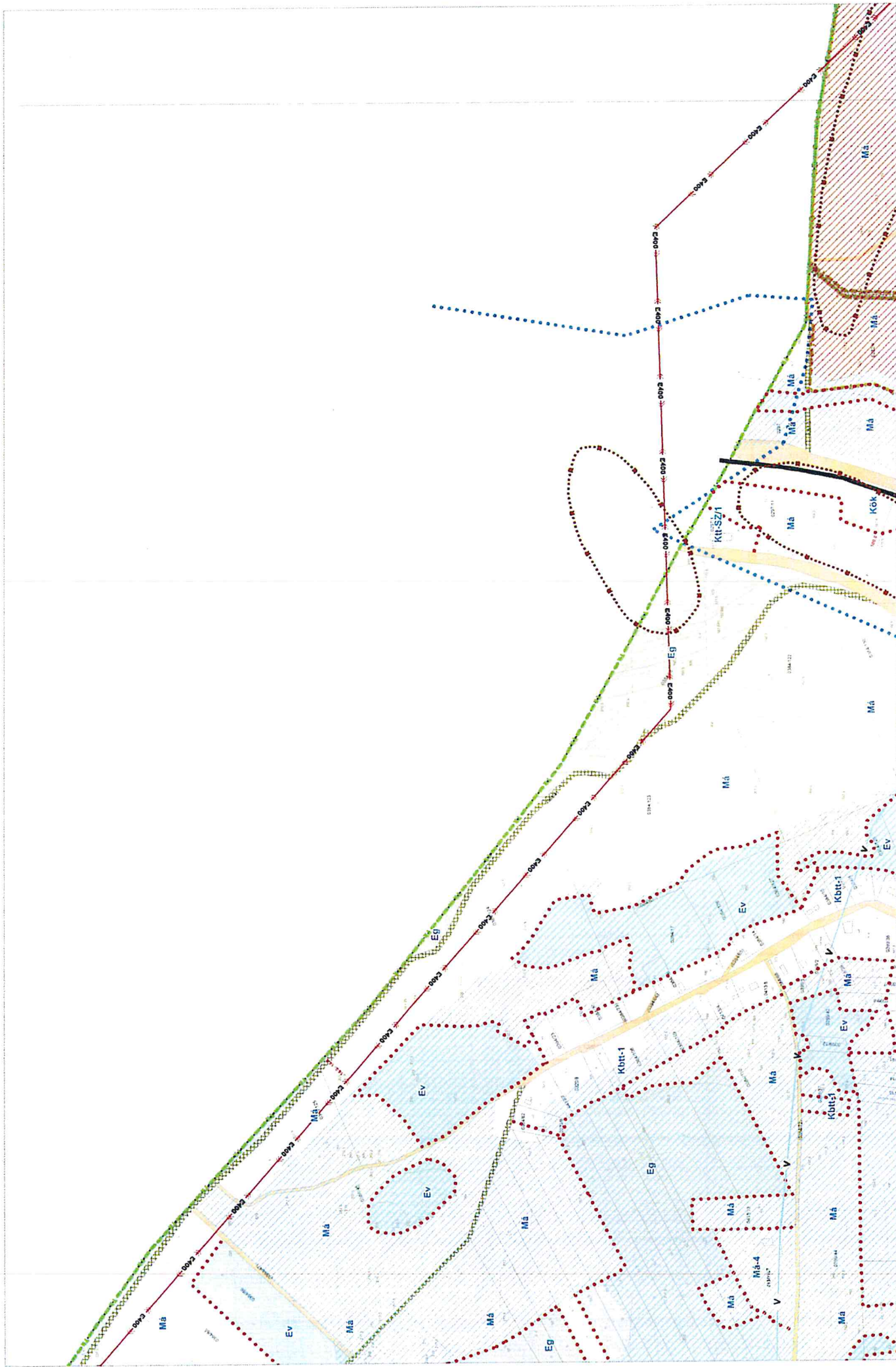
SZELVÉNY

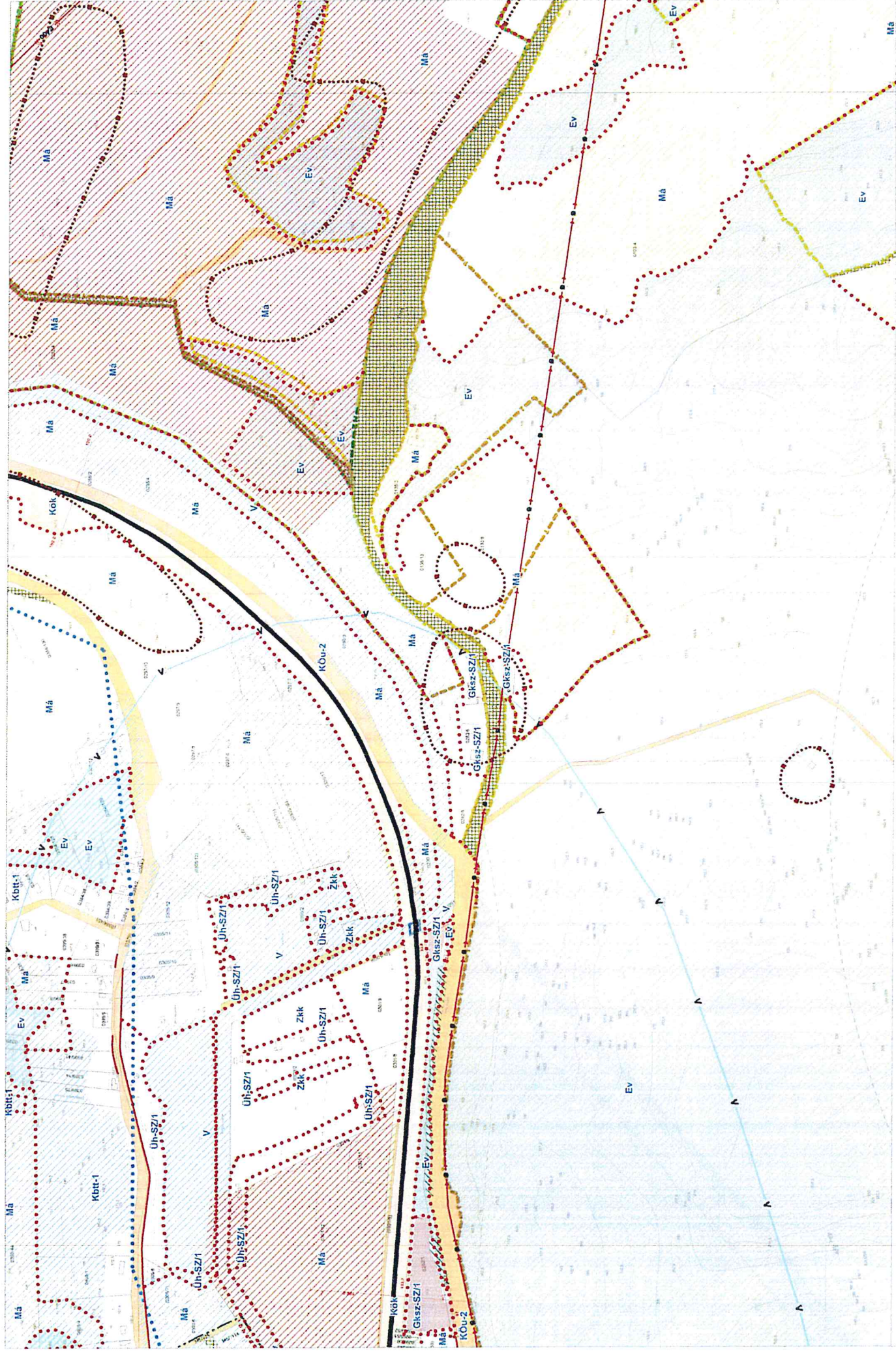
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
2022. június 30. napján.
Hatalyos 2022. december 15. napjától.

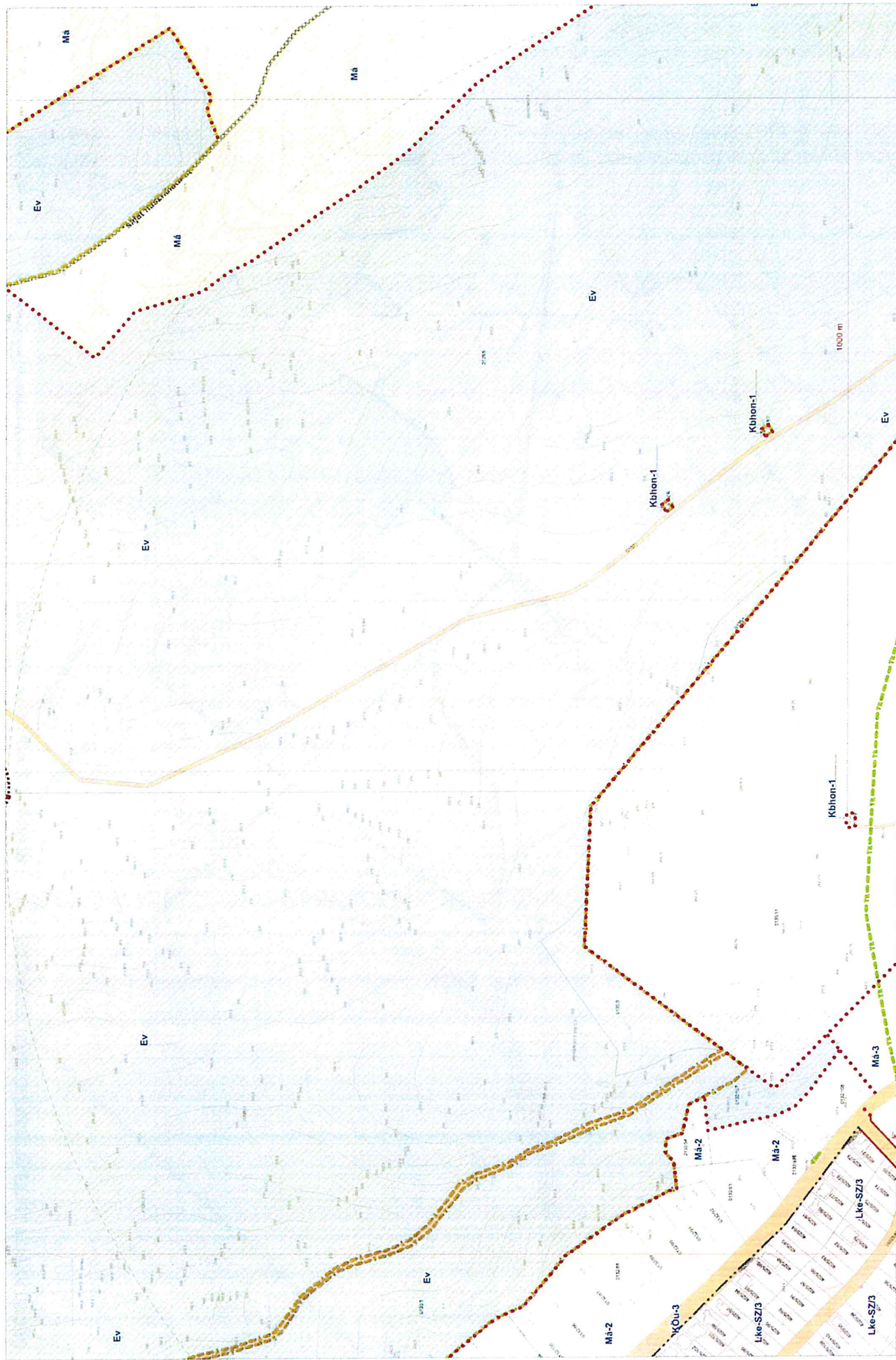


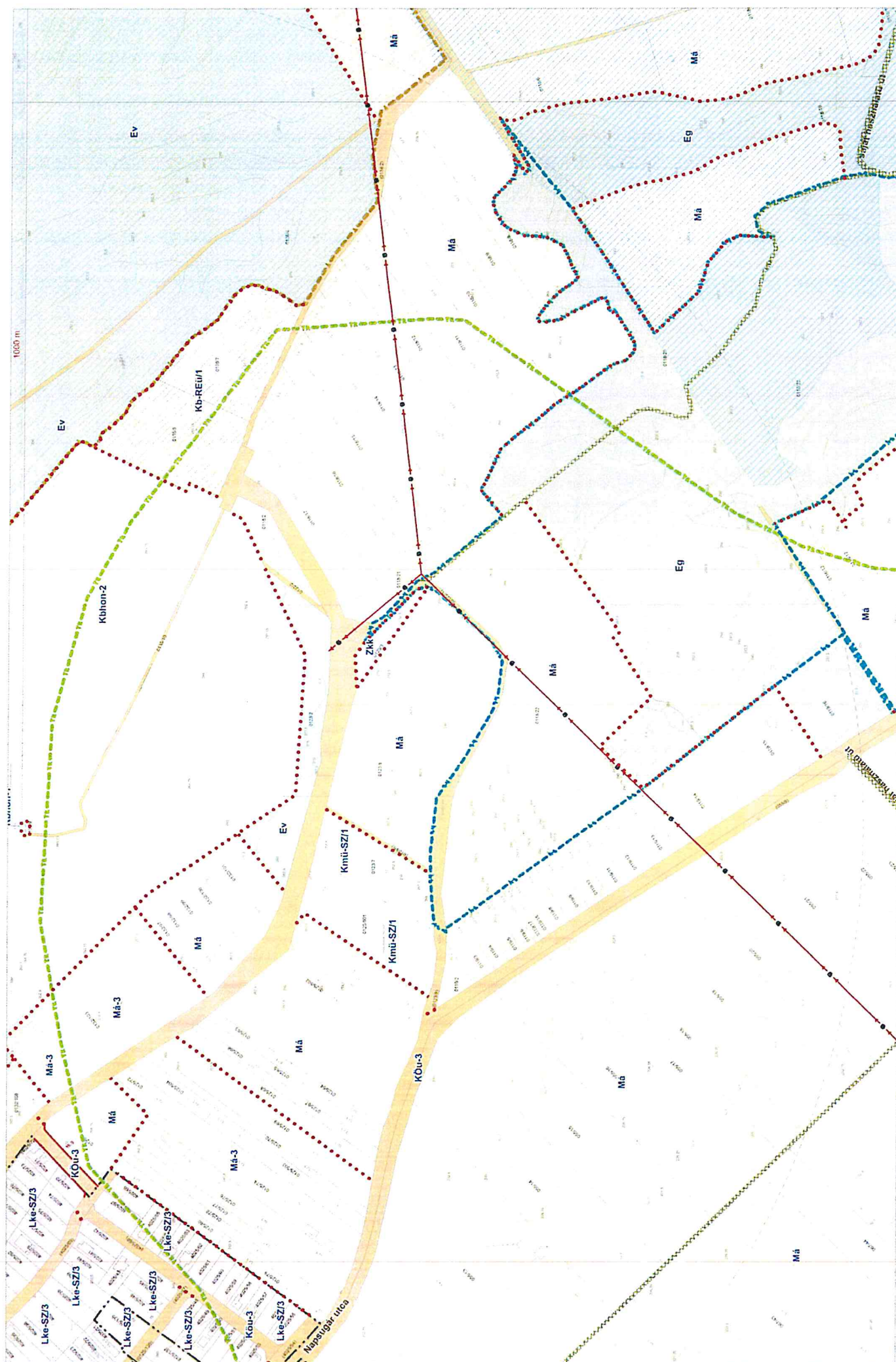


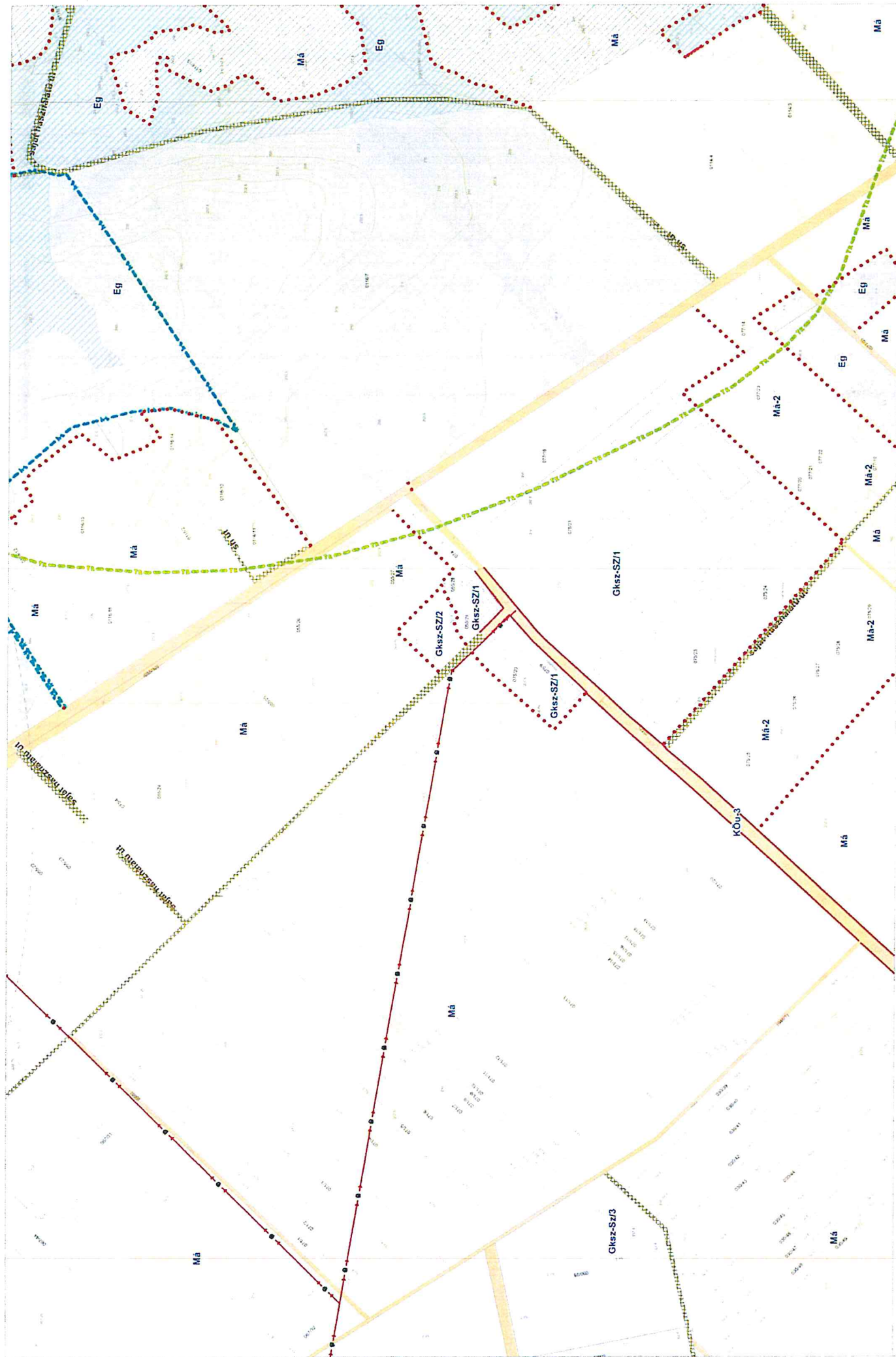


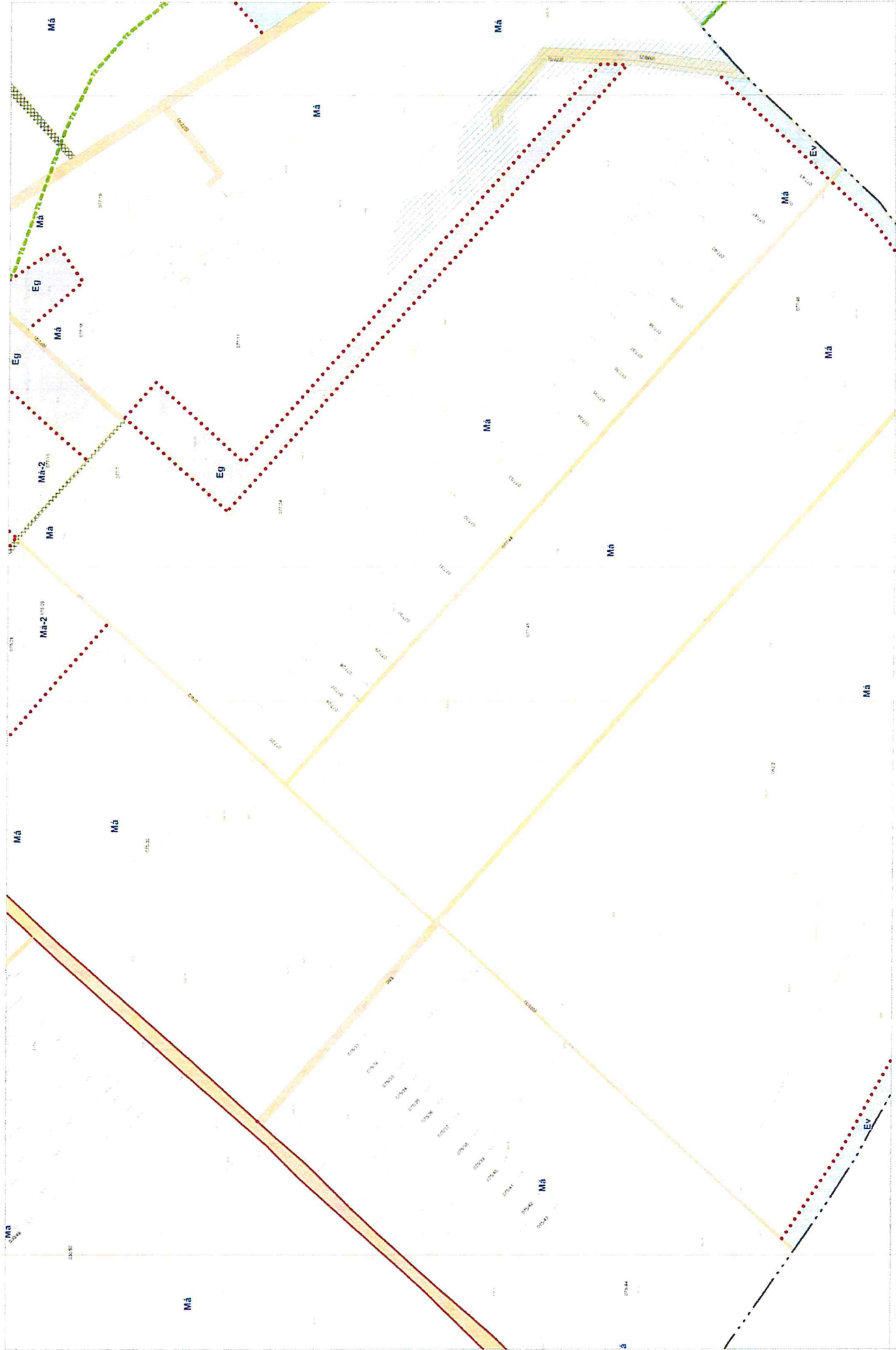




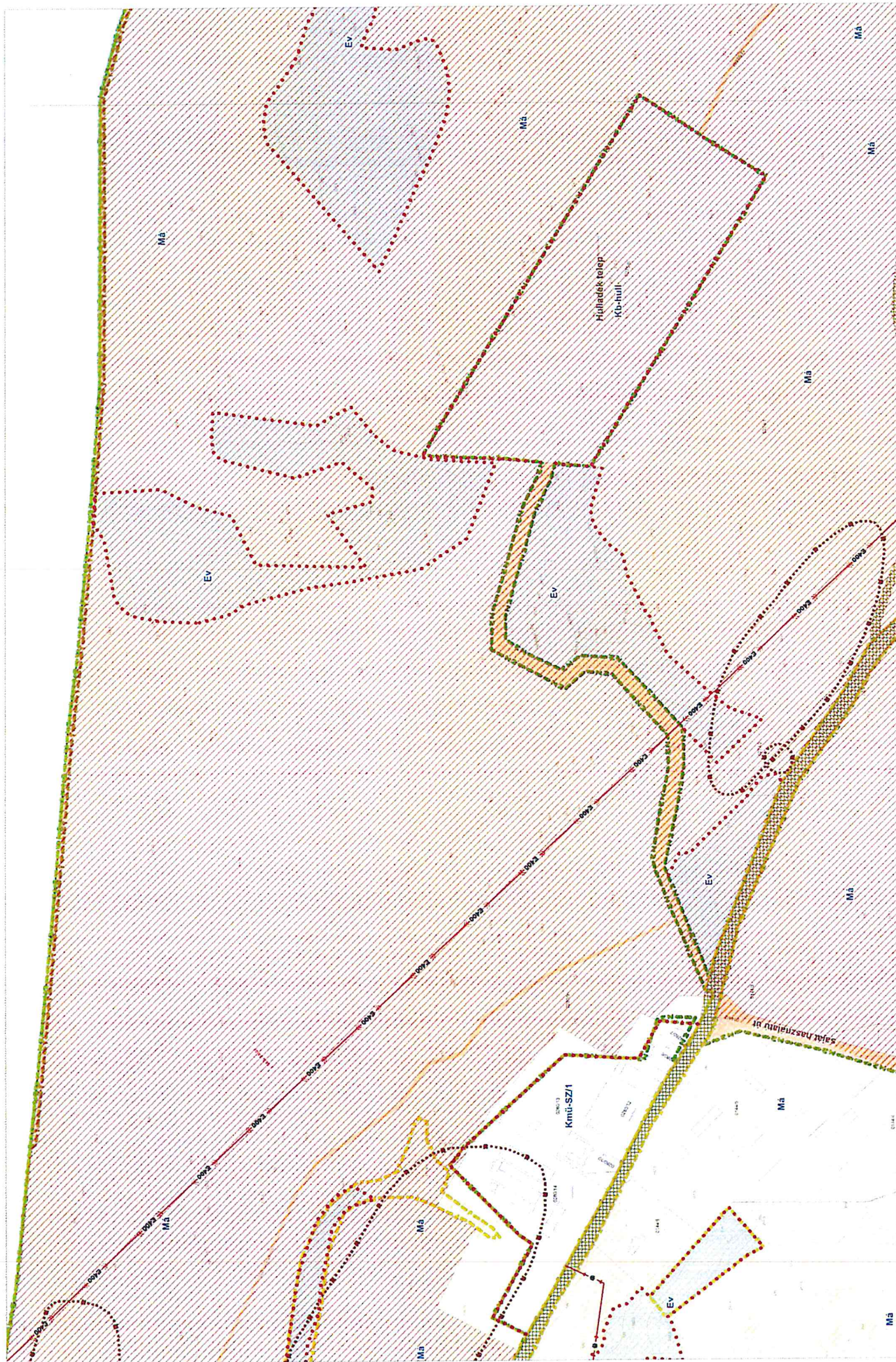




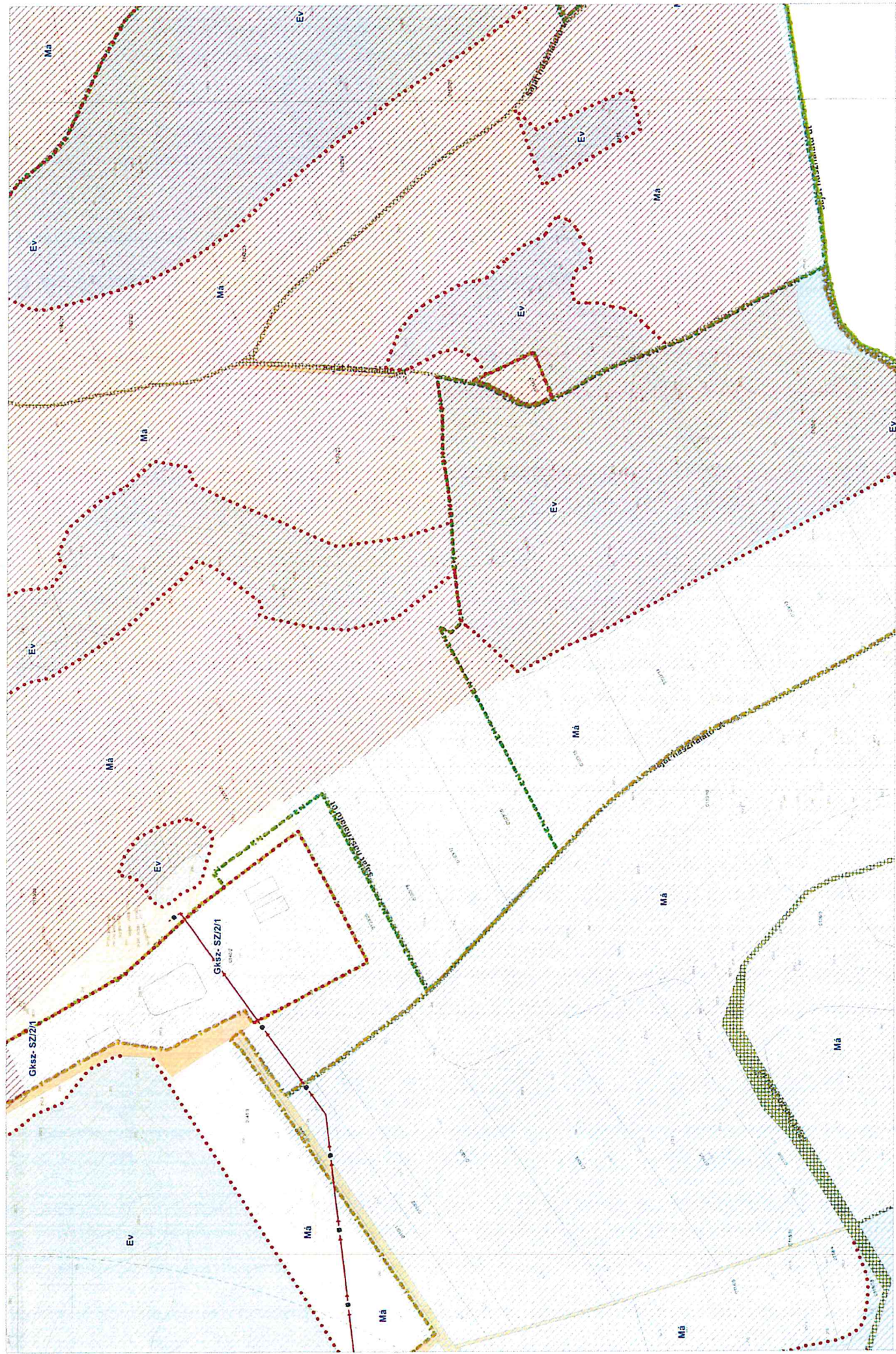


























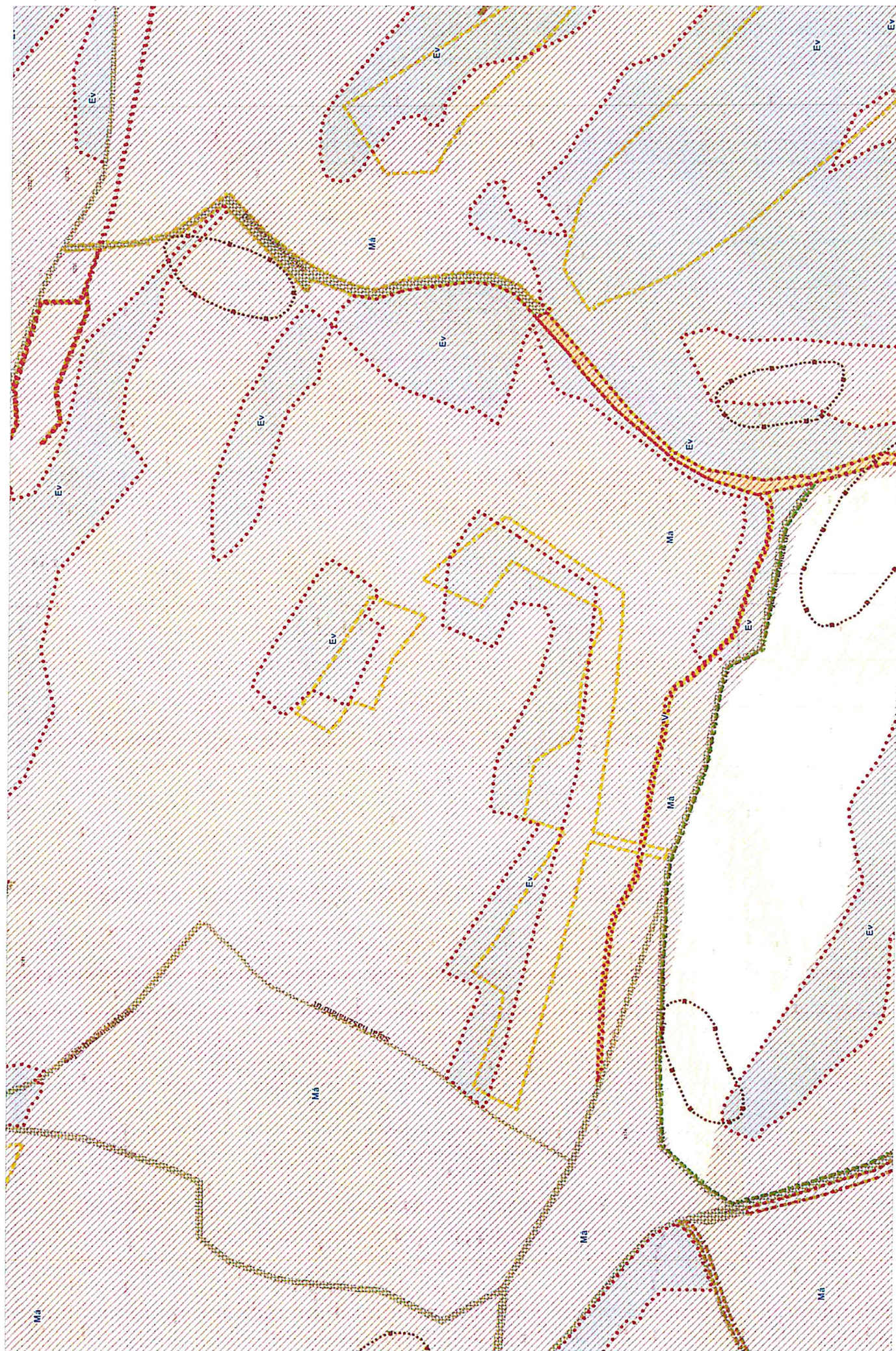
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.

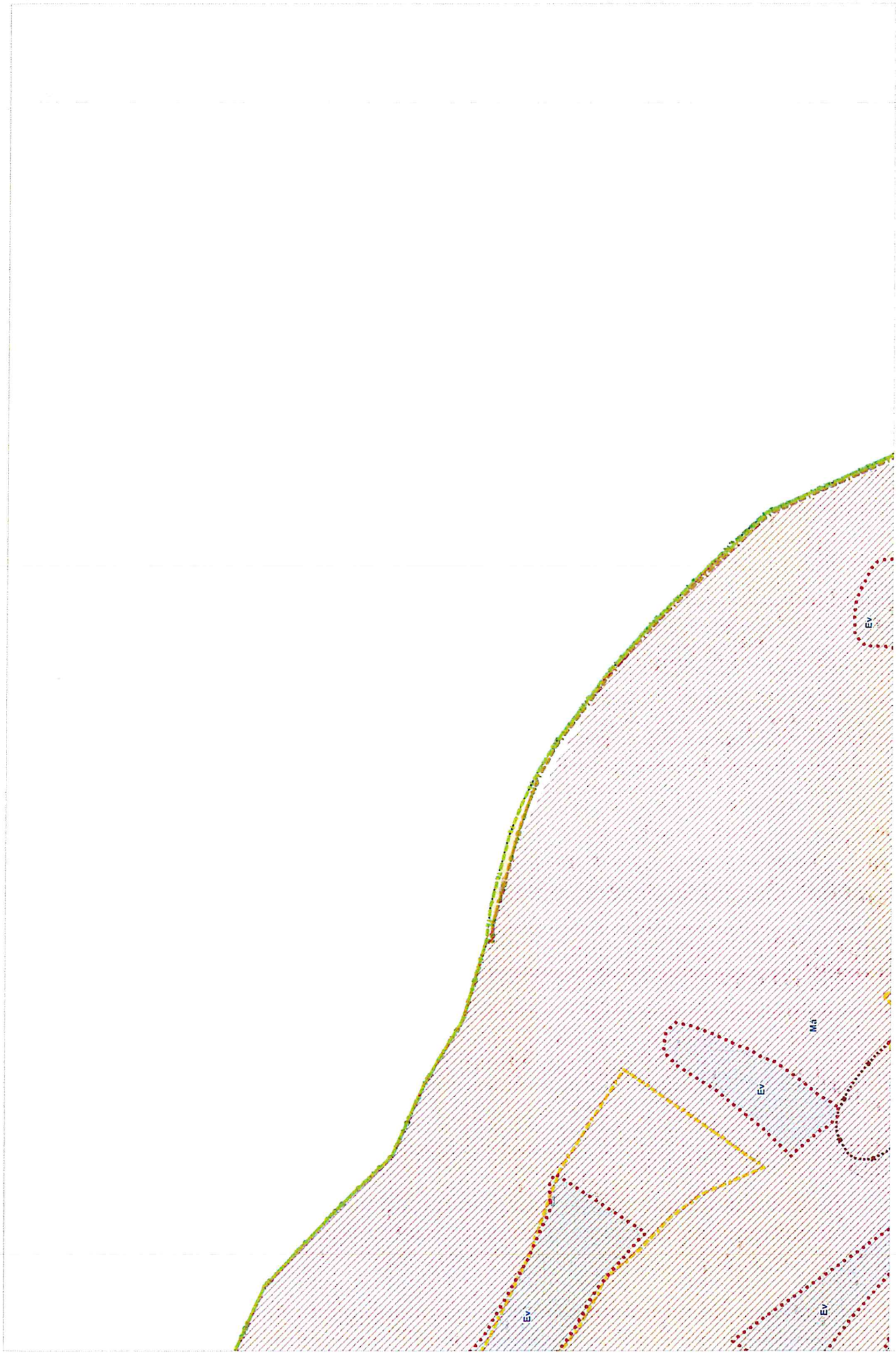
SZT-G3 SZELVÉNY









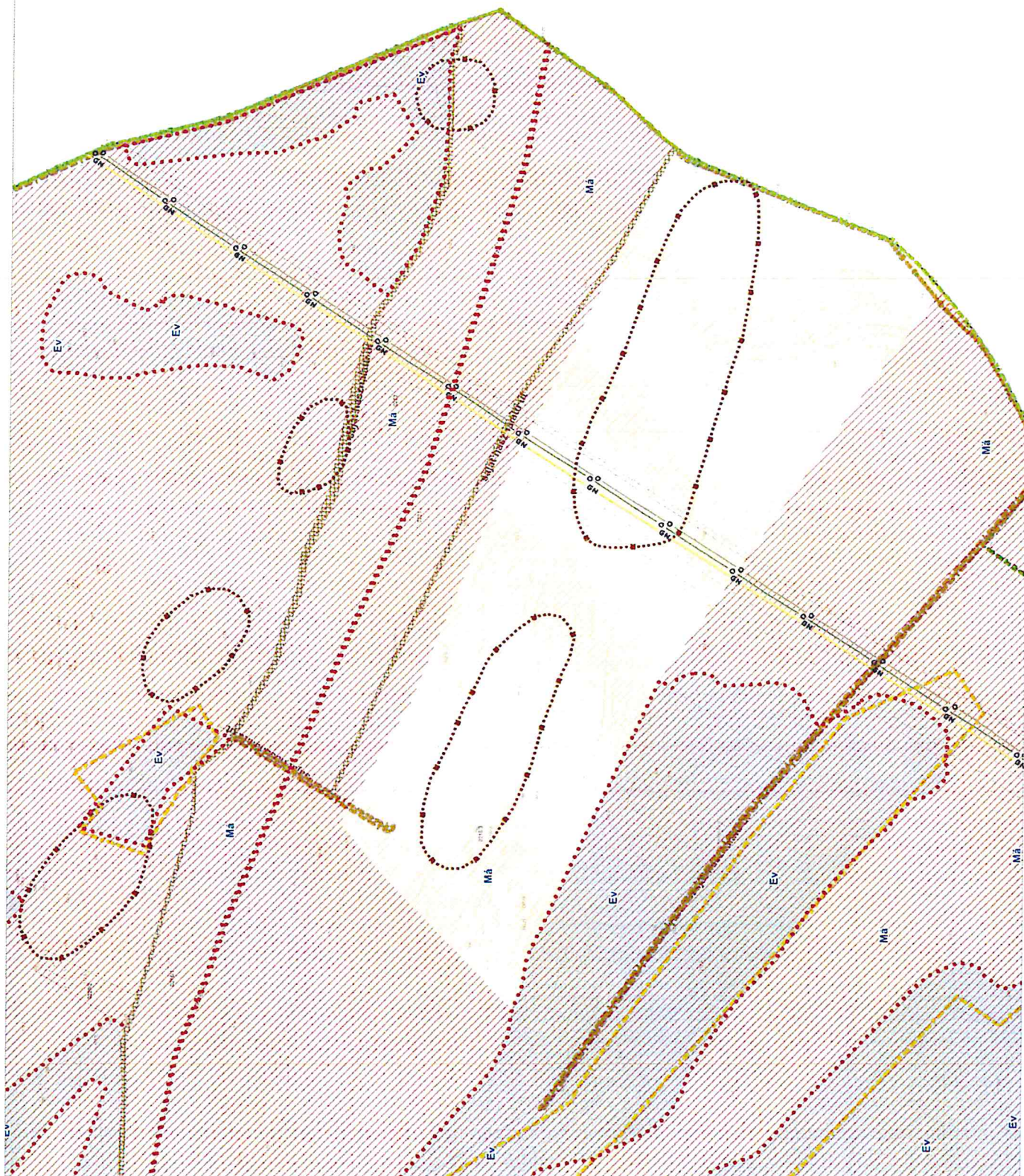


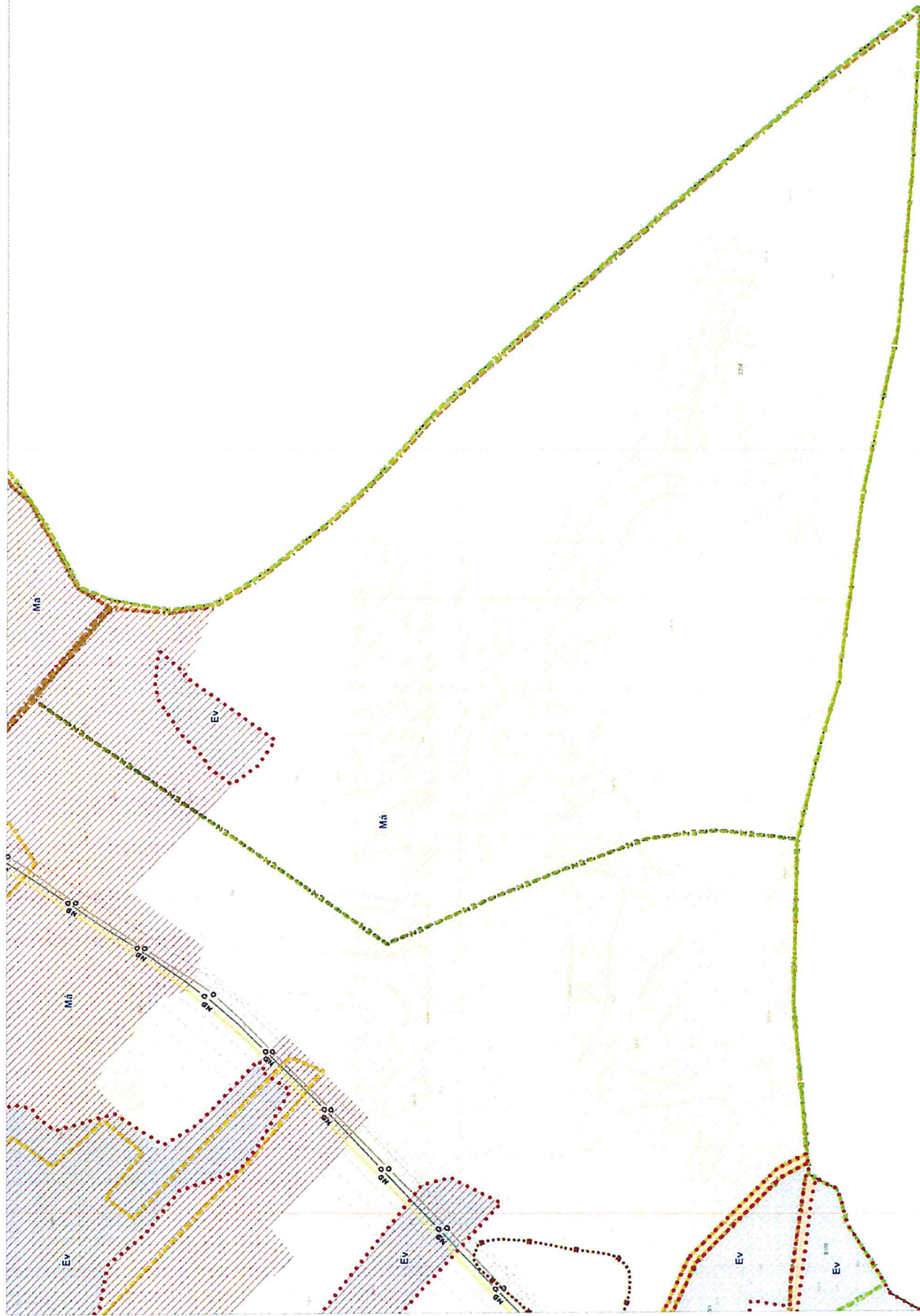
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 122022 (VI. 30.) önkormányzati rendelelet.

SZT-H4 SZELVÉNY





2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.6. pontjában foglalt táblázat a következő 8. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
8.	Gksz-SZ/7	5000	-	szabadon álló	50	50	20	12,0	1,5

”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2. pont helyébe a következő pont lép:

„2. Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok: Gazdasági területeket érintően: 04/71, 030/5, 030/16, 2310, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193 és 0365/196 helyrajzi számú ingatlanok.”

Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé egy új beépítésre szánt terület kijelölése érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 30. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 46. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 4. §-hoz

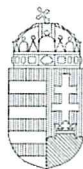
Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítását, valamint a 2. és 3. mellékleteinek kiegészítését tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A rendelet alkalmazhatóságára vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 6. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00206-22/2023

Tárgy: Pécel – **tárgyalásos eljárás keretében** kiemelt
beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/390-3/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

2119 PÉCEL

Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Pécel módosított településrendezési eszközeiről:

Országos Főépítési vélemény: EPAT/3386-1/2023/TTFO. – kelt: 2023. május 17.

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznének 2023. május 4-én beérkezett, PE/AF/00206-3/2023. számú elektronikus levelében megküldött, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet eljárási szabályai alapján elindult, Pécel város területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítását **támogatom.**

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítéstől 2023. május 4-én beérkezett elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Pécel város módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások az 1. módosítási pont esetében, a 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és 0365/196, 0162/20 és 0311/15 hrsz-ú ingatlanokon, 5,43 ha nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák (Má jelű általános mezőgazdasági terület Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján - megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő módosítások megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§(1) bekezdés c) pontjára való tekintettel megfontolásra javasoljuk, hogy a dokumentációban

bemutatott 50 ha nagyságú tartalék Gksz terület – vagy annak egy része kerüljön visszasorolásra általános mezőgazdasági területbe. Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ (3) bekezdése lehetőséget ad az Önkormányzat számára, hogy az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után a jogokat kártalanítási kötelezettség nélkül változtassa meg vagy szüntesse meg.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítést a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az országos főépítész megbízásáról szóló 2/2022. (VII. 6.) ÉBM utasítás 1. §-ában biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.”

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A§-ban foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. június 30-án megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

192/2022. (VI. 30.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § alapján – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével – az alábbiak szerint dönt:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pécel Város közigazgatási területére vonatkozóan felülvizsgálta és jelen határozattal, annak 1. mellékleteként jóváhagyja Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervről szóló leírásnak, valamint a határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) TSZT-n ábrázoltnak megfelelően.
2. A településszerkezeti tervlap területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
3. A TSZT-t érintő, területfelhasználás változásait a határozat 2. mellékletének 2.1. számú táblázata szerint elfogadja.
4. Megállapítja, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírásban bemutatott számításoknak megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelel. Pécel Város közigazgatási területének a területfelhasználások alapján számított összesített biológiai aktivitás értéke (BAé) 18952,66 pont.
5. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 2.1. számú táblázatában bemutatott módosítások alapján Pécel Város települési területi mérlege a településszerkezeti tervi leírás 3.1. pontjában bemutatottak szerint alakul.
6. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, ezen belül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott térségi területi mérleg a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 4. pontjában foglaltak szerint igazoltan módosul.
7. Jelen határozat hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a TSZT elfogadásáról szóló 320/2014. (X. 9.) Kt. számú határozat, és az azt módosító 178/2017. (VI. 8.) Kt. határozat, 259/2017. (XI. 21.) Kt. határozat, 330/2017. (XI. 14.) Kt. határozat, 221/2018. (VI. 28.) Kt. határozat, 194/2021. (XI. 30.) Kt. határozat, 322/2021. (XII. 14.) Kt. határozat és a 324/2021. (XII. 14.) Kt. határozat.

Jelen határozat és az azok mellékleteit képező településszerkezeti tervlap és településszerkezeti tervi leírás 2022. július 30. napján lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

...../2022. (.....) határozat 2. melléklete

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

A TSZT jelen felülvizsgálata a település –TSZT módosítási határozat 1.), 2.) és 3) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű 2. számú termellékletén ábrázoltak szerint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4 melléklete alapján készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.
A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Üdülő területek
 - e) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Falusias lakóterület	Lf	0,5
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Intézményi vegyes terület	Vi	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,8
Hévígház üdülőterület	Üh	0,5
Különleges terület-egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü	1,9
Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	0,3
Különleges terület -rekreációs területe	Kre	0,3
Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt	0,2

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Intézményi vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - Zöldterületek, (Zkp, Zkk)
 - Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
 - Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
 - Vízgazdálkodási területek (V)
 - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T-temető, Kb-hull-hulladéklerakó, Kb-hon-honvédelmi, Kb-tt-különleges tájképi jelentőségű tanyás, Kb-km közmű terület, Kb-re rekreációs terület, Kb-szt szennyvíztisztító, Kb-REü egészségügyi rekreációs terület).

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén jellemzően a telkes családiházak beépítési forma felel meg, ezért a település jelentős része falusias lakó terület, kisebb része kisvárosias és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba kerül. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás teljesen vagy részlegesen kiépült.

A Városban szórványosan, elsődlegesen a belterületek peremterületein jelen vannak a lakóterület fejlesztésre már kijelölt területek. Továbbá beépítés alatt álló és tömbfeltárássra alkalmas lakóterületek is rendelkezésre állnak, mely területek jelentős lakóterületi tartalékot biztosít. (kb.330 db.)

önkormányzati szándék:

- megfelelő infrastrukturális ellátás
- kellemes, élhető lakókörnyezet
- lakóterületek mértéktelen bővülése nem támogatandó
- A város népességnövekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területek részén a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Lakóterületi kijelölésre irányuló módosítások:

- A felülvizsgálat során nem jelöl ki a város új lakóterületet, azonban néhány a szabályozási tervvel való összhang és a mérsékelt lakóterületi intenzitás érdekében az alábbi módosításokkal él:
 - A 2/a-b terület (*Danjanich utca melletti terület 3969/1, 3968 hrsz*): Zkp (közpark) és Vt településközpont vegyes terület ~0,4 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 3/ab terület (*Danjanich utca melletti terület 3978, 3979, 4081/1 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,44 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 3/ad terület (*Látóhegy utca melletti terület 3910/1-4 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,31 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 4 terület (*Tompa utca mentén 1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület ~0,127 ha → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - Az 5 terület (*Pécel 3655 hrsz, a Huba utca melletti terület*): Zkp (közpark) terület ~0,0699 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba marad.
 - A 9/c terület: Topolyos terület Vt településközpont vegyes terület (4 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A 13/f terület (*Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső 2084,2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095,2098, 2099 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület~1,59 ha Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A25/a terület (*A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 238/1-2, 240, 234, 235 telekrészek*) területének övezeti pontosítása: Vt településközpont vegyes terület~0,72 ha Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A 43. terület: A Temető utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 390 hrsz-ú önk. tulajdonú beépítetlen terület ~924 m² telekosztás után egyik telekrész között besorolású beépítetlen terület marad, másik terület rész Lf övezetbe kerül.

- A 45. terület: A Kossuth Lajos utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 2308, 2309 hrsz-ú önk. tulajdonú terület Lke kervárosias lakó területfelhasználásból és övezetből Lf övezetbe kerül.
- A 47. terület: Kazinczi utca-(2428 hrsz) területe kialakult állapotnak megfelelően Vt településközpont vegyes terület (0,0331 ha) → Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/a. terület: Maglódi utca mentén -(383/2, 388/5 hrsz) terület a tervezett beépítésnek megfelelően megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,58 ha) → Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/b. terület: Maglódi utca mentén -(383/5, 383/3, 387/5 hrsz) területe a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,9 ha) → Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 51. terület: Bajcsy. Zs. u. mentén Intenzív beépíthetőségű Vt településközpont vegyes terület laza beépítésű lakóterületbe sorolása -(2550/23 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,4ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 52. terület: Iskola utca körüli lakóépületekkel beépült terület (330-343 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,2ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 53 terület: Városközpont Asztalos utca körüli tömbök Vt településközpont vegyes területből (3,25 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 54/c terület: Városközpont Ráday tér társasházak telektömb (11 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (0,51 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 58. terület: Pesti út déli szakasz a budapesti közigazgatási határtól a Völgy utcáig Vt településközpont vegyes területből (7,99 ha) → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 59. terület: Kör utca mentén megépült társasház területének (1331 hrsz) módosítása Vt településközpont vegyes területből (0,2157 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

1.1.2. b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi)

A városközpont területe településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába lett besorolva, de ugyanilyen besorolást kapott a város más területrészein található egyes intézmények területe is.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek befogadására alkalmas. Vagyis minden olyan funkció, mely a város működéséhez szükséges intézmény, kereskedelmi, kulturális, oktatási és egyéb közcélú funkció elhelyezésére alkalmas.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei újra gondolandók. A városközpont funkcionális kínálatának fejlesztése alapvető igény. Ezalatt értendő, mind a funkcióváltás, mind a szolgáltató, vendéglátó funkciók vonzása, a kihasználatlan ingatlanok funkcióval való megtöltése.

A Településszerkezeti felülvizsgálat során a fentiekben említett területe karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes és tervezett (Vi jelű) intézményi kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges lehet, amennyiben az intézmények, szolgáltató létesítmények saját telkükön belül a szükséges bővítést nem tudják megoldani.

A felülvizsgált területfelhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új vegyes funkciók bővítésének, létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területfelhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat számára.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről a megalapozó vizsgálat szerint összességében elmondható, hogy Pécelen az alapfokú intézmények száma magas, az igényeket kielégíti. Óvoda és bölcsőde is kellő férőhellyel szerepel a listában. Azonban a humán infrastruktúra minőségfejlesztése és kapacitásbővítése nem alkalmazkodik rugalmasan a változó lakossági igényekhez. A meglévő és újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztési területek benépesülése esetén további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé. Ma a demográfiai adatok az intenzívebb növekedés irányába mozdulnak el (közel három évtizedben Pécel lakónépesség száma 48,7%-kal növekedett). A vegyes funkciók fejlesztése ma inkább a lakónépességet kiszolgáló szolgáltatások bővítése és gazdasági potenciál növelése érdekében szükséges.

A tervmódosítás keretében új településközpont területet jelöl ki a településszerkezeti és szabályozási terv.

Vegyes célú módosítások:

- A 10 terület (*Városközpont területrészt*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- A 11 terület (*egyres jellemzően önkormányzati tulajdonú intézményi területek*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- 19 terület (*A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben 2297/1-2, 2298/2-4, 2299-2303 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület~1,015 ha Vi (intézményi vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 25/b terület (*Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 236, 237 telekrész*) területének: Lf (falusias lakó) terület~0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 44. terület: A Maglódi út mentén Zkp (közpark) terület~0,0725 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (506/4, hrsz.)
- 49/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,26 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/1 hrsz.)
- 49/c. terület: A Ktf (termálfürdő) terület~1,15 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/2, 4884/3 hrsz.)
- 49/d. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,75 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/7 hrsz.)
- 54/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,1117 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (10 hrsz.)

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gks, Gp)

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegéhez igazodóan a településszerkezeti tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolást kaptak.

Az utóbbi néhány évben a tervelőzményben kijelölt gazdasági célú területeken fejlesztés jelentősebb mértékben tapasztalható, a vállalkozások szám az elmúlt Pécelen a regisztrált vállalkozások száma az utóbbi években növekedést mutat. A növekedés éves átlagos üteme 2,2%, a teljes 5 évet vizsgálva 11,2%. a további telephelybővítés és gazdasági területek biztosítása rövid és középtávon szükséges a már kialakult területen belül és azokat bővítve is.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a meglévő már kijelölt fejlesztési területek hasznosítása, bővítése is cél.

(A település távlati célja a helyi munkalehetőségek és az adóbevételek növelése érdekében általános gazdasági terület kijelölése indokolt mikrovállalkozások és szabad szellemi foglalkozásúak számára iroda és üzlethelyiségek kialakítása, új gazdaságfejlesztésre szánt területek kijelölése, vállalkozási zóna létrehozása, infrastrukturális és szervezeti fejlesztés).

Pécel táji környezete jellegéből fakadóan csak olyan gazdasági tevékenység, és csak oly mértékben folytatható ill. telepíthető a gazdasági területeken, amely a lakó- és a természeti, táji környezetet, a településképet semmilyen mértékben nem zavarja, nem szennyezi és nem károsítja.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett terület

- A 7/a terület (Csalogány utca mentén): Kb-T (különleges temető) területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület (0,16 ha) → Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (940/1 és 940/2 hrsz)
- A 13/cc terület (Kopasz-hegy 4084 és 4085 hrsz): Lk (kisvárosias lakó) terület 1,77 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cd terület (Kopasz-hegy 4085/194 hrsz): Ek (közjóléti erdő) terület 0,4061 ha → Lke kertvárosias lakó, Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cf terület (Kopasz-hegy 4085/14 hrsz): Zkk közkert terület 0,3732 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 57 terület Pesti út Határ út menti terület (1473/3, 1473/4, 1485/8, 3206/6-9): Vt településközpont vegyes terület 2,23 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek jelenleg gazdasági területfelhasználású terület tervezett más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi, sem földvédelmi értékeket.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe tartoznak.

Különleges terület -egészségügyi terület: Keü
 Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület: Kmü
 Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület: Ktt
 Különleges terület - rekreációs terület -Kre

Különleges funkciójú fejlesztésre tervezett terület kijelölése:

- 15/a terület: Az Újtelep út menti 0315/13 hrsz-ú Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület Kre jelű különleges rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 23 terület (Isaszegi út mentén 0295/53 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~01683 ha Ktt (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3. a. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk, Kb-km)

Közlekedési és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló területek Pécelen az országos és a helyi közút, a vasút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményei.

Beépítésre nem szánt közlekedési területek

A terv felülvizsgálata során eredeti funkciójába visszasorolt közlekedési terület:

- A 18 terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,2539 ha → KÖk (közlekedési terület-vasúterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2670 hrsz.)
(Az Erzsébet sétány a 80 sz. vasútvonal északi oldalán fekvő területek gyűjtőútja. A kelet felől csatlakozó Újtelep utca biztosítja az észak-keleti külterületek közötti megközelítést. Az útszakasz vasúti területen halad, a kezelés szempontjából szükséges közúti övezetbe sorolása. Az Újtelep utca déli oldalán a vasúti terület visszakerül Lf falusias lakóterületből közlekedési területbe.)

1.1.3. b. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

A település zöldterületi szempontból gyengén ellátott. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. Közpark, illetve közkertként is hasznosított zöldterületei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete. A belterületen közterületen további kisebb kiterjedésű zöldfelületek és közkert célra kijelölt zöldterületek találhatók, melyek zöldterületbe sorolása a korábbi tervmódosítások során már megtörtént.

A terv felülvizsgálata során új tervezett zöldterületek:

- Az 1 terület (0346/26 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,656 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- A 3/b terület (0123/3 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,2335 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- 49/a terület (4084/1, 3989/132 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,33 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül
- 54/a terület (12 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,0244 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül

1.1.3. c. Erdőterületek (E)

A település a megyei és az országos átlagnál kevesebb erdőterülettel rendelkezik (18%). Az erdőterület főként erdőterületek a belterülettől keletre és északra, a dombsági területeken találhatók. Jellemző a védelmi rendeltetés, de emellett gazdasági rendeltetésű erdők is előfordulnak. Az erdőterületek egy jelentős része országos ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt áll.

A terv módosítása során új erdőterületek a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán sem kerültek kijelölésre.

A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvételéből erednek.

1.1.3. d. Mezőgazdasági területek (M)

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 65%-át teszik ki a szántó művelésű területek. A mezőgazdasági területeken

belül jelentős a gyepek (rét, legelő) és nádas területek aránya (34%). A térségben kialakulóban vannak az agroturizmus különböző formái, ezért a mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agroturizmus és a tanyás gazdálkodási formák létesítéséhez szükséges feltételek biztosítása.

A tervi felülvizsgálattal nő az mezőgazdasági területek nagysága:

- A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

Mezőgazdasági övezetbe történő visszalépések:

- 3/aa terület: Pécel 0365/193 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szabályozási tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Má mezőgazdasági területbe sorolása a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően. A módosítás hibajavításként kezelendő.
- 6. terület: Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglód utca melletti terület településszerkezeti (Zkp) és szabályozási tervi szintű módosítása Kbtt beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbtt területből Má mezőgazdasági terület céljára. A módosítás oka a magántulajdonú területet az Önkormányzat nem kívánja közcélra kisajátítani.
- A 61 terület: A Maros utca menti kijelölt beépítetlen Falusias lakóterület és művelés alatt álló terület visszaminősítése Má mezőgazdasági terület javára. (067/25, 067/39 hrsz. 0,97 ha)

1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) területek

A település vízgazdálkodási területei:

- a felszíni vízfolyások - Rákospatak, Csunya-árok, valamint a patakokat kísérő mélyfekvésű ártéri rét területek, parti sávok.
- a közcélú nyílt csatornák és parti sávjaik
- tavak – Csunya-árok felduzzasztásával kialakított Csunya-tó, tőzeglányagödrökben kialakított Péceli horgásztavak

A vízgazdálkodási területekhez a kisvízfolyások, patakok medre és parti sávja, árkok és árterei tartoznak.

A nemzeti park, a Natura2000 területén átfolyó, az ökológiai hálózat területét érintő kisvízfolyások természetközeli mederállapota fenntartandó. Területük változása a tervben nem javasolt, a jelenlegi vízmedrek fenntartása szükséges.

A terv módosítása során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások:

- Az árok területek vízgazdálkodási területbe kerülnek.

1.1.3.f Természetközeli területek

Meglévő természetközeli besorolású terület nincs a településen. Új természetközeli terület kijelölése jelen felülvizsgálat keretében nem történik.

1.1.3.g. Beépítésre nem szánt különleges területek

A jelen felülvizsgálat során tervezett beépítésre nem szánt különleges területek:

- A 15 terület (Királyvölgy): Ktt (beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás) terület ~14,78 ha → Kb-tt (beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/a terület: (Rákospatak mentén Szennyvízátemelő feltüntetése a 0377/156 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/b terület: (Rákospatak mentén Vízmű feltüntetése a 0295/29-32 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 17/a-0 terület: A település közigazgatási területén a beépítésre szánt különleges közmű területek: Má (általános mezőgazdasági) terület~1,72 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 46. terület: Rákospatak mentén Zöld -Tócsa horgásztó és szabadidőpark feltüntetése a 0295/64,0295/90, 0295/92, 0295/94 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,995 ha Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Tájrendezési feladat a meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezése.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület ökológiai folyosó és puffertérület alövezetekbe kerültek besorolásra. Országos jelentőségű védett természeti terület a Gödöllői Tájvédelmi Körzet, valamint „ex-lege” védett lápok (Rákospatak mente) és földvár (Várhegy).

A településszerkezeti terv módosítása új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

1.3. A zöldfelületi rendszer

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek elszórtan, néhány nagyobb és több kisebb foltokban helyezkedik el a település külterületén. A rét, legelő területek a dombvidéki, jellemzően védett területeken találhatók. A település közparkként is hasznosított területei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Pécel Város területén 19 db műemlék található. A műemléki lista felsorolása a megalapozó vizsgálatban és a helyi építési szabályzat 2. függelékében megtalálható, melyre vonatkozó szabályokat a kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény állapítja meg.

A település a 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján megalkotta településképi rendeletét, melyet a 31/2017. (XII. 20.) rendelettel fogadott el. A településképi rendelet része a helyi védelemben részesült területek, illetve épületek, építmények meghatározása.

Pécel helyi védelemben részesült területek és épületek listája a településképi rendelet 1. mellékletében kerül meghatározásra és a vonatkozó szabályok szintén e rendelet szabályai szerint betartandók.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a településképi rendelet mellett a HÉSZ-ben is szerepelnek az értékvédelmet elősegítő előírások.

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

Országos közutak

M0 autótűt: A 2x2 sávű autótű 2x3 sávű bővítését tartalmazák a távlati közlekedés fejlesztési tervek.

31 sz főűt: Pécel hatályű TSZT-hez képest az űt távlati, belterűletet elkerűlű nyomvonalaa az OTRT és BA TRT szerint módűsűlt. Pécel dűli külterűletet nem érinti, a telepűlés keleti, Sűlyűsáppal közűs határán halad.

3102 jelű Budapest-Isaszeg-Zsámbok űk. űt nyomvonalaa nem változik.

3103 jelű Budapest-Isaszeg-Gűdűllű űk. űt nyomvonalaa Pécel keleti külterűletén a MÁV Budapest- Hatvan vasűtvonalaa feletti felűljárű építésűvel módűsul.

31102. jelű bekűtű űt nyomvonalaa és szabályozásaa nem változik.

31303 jelű vasűtállomáshoz vezetű űt, az épűlű P+R parkolű megkűzelítését biztosítja.

A hatályű TSZT-ben szereplű M0 menti űn. Agglomeráciűű űtvonalat a BATRT nem tartalmazza, a telepűlési TSZT ennek megfelelűen módűsul.

Telepűlési utak

A meglevű gyűjtűutak nem változnak.

Pécel kűlsű közűti kapcsolatainak fejlesztési lehetűsűgei:

Vasűtűn tűli terűlet (űszaki városrűsz):

- a Rákűczi utcaa vasűt feletti felűljárű csoműponttűl űj telepűlési külterűleti közűti kapcsolat kiépítésű a 3102jelű összekűtű űtig
- a Reményik Sándor utcaa nyugati meghosszabbításaa a tervezett külterűleti űtig
- a Rákűczi utcaa nyugati meghosszabbításában, a Bp. XVII. kerűleti Rétvűge utcaa kiépítésű a Tarcsai űtig

Dűli városrűsz:

- a Bűzavirág utcaa kiépítésű az M0 alatti átvezetésig (ettűl nyugatra a Bp. XVII. kerűleti fejlesztési terűlet űthálűzatának megvalűsításátűl függ a kapcsolat)
- a Tűhűtűm utcátűl a Fáy tanyáig vezetű földűt kiépítésű a meglevű ,31 sz. főűttűl burkolt bekűtű űtig

Országűs közutak külterűleti szakaszain az űt tengelyűtűl műrt védűtávűságek, amelyen belűl épűtműnyek elhelyezésűhez a közűtkezelű hozzájárűlása szűksűges:

- M0 autűtűt 100-100 m
- 31 sz. főűt 100-100 m
- összekűtű és bekűtű utak 50-50 m

Fűutak védűtávűságán belűl kerítés 30-30 műterre, beépítés 50-50 műterre, összekűtű és bekűtű utak védűtávűságán belűl kerítés 20-20 műterre, beépítés 30-30 műterre lűtesithetű.

Az utak tervezési osztályba sorolása:

Az országűs űthálűzat tervezési kategűriák szerinti besorolása:

Az utak tervezési osztályba sorolása:

- M0 autűtűt K.I.A
- 31.sz főűt K.IV.A
- 3102 jelű űt K.V.B.
- 3103.jelű űt. K.V.B és B.V.c.B.
- 31102 jelű űt K.V.B. és B.V.c.B.
- 31303 jelű űt B.V.c.C.
- Telepűlési utak
- Belterűleti gyűjtűutak B.V.c.C.
- Kiszolgalű utak B.VI.d.D.
- Kűlterűleti utak K.VI.
- Kerűkpárutak K.VII. és B.VII.
- Gyalogutak B.VIII.

1.5.2. Közösségi közlekedés

Kötőpályás közlekedés:

A 80 sz. vasútvonal Budapest- Hatvan szakaszának rekonstrukciója folyamatban van. Ennek keretében Pécel vasútállomás és a csatlakozó pálya infrastruktúrája átépül. A rekonstrukció a Pécel- Budapest kapcsolat szolgáltatási színvonalát jelentősen javítja.

Autóbusz közlekedés

A település autóbusz vonal hálózati kapcsolatai nem változnak.

1.5.3. Kerékpáros és gyalogos hálózat

Pécelen halad át az OTRT szerinti 10 sz. Közép-Európa Vizei kerékpárút (14-es jelű EuroVelo) Budapest-Gödöllő- Hatvan szakasza a Rákos patak mentén kijelölt nyomvonalon.

1.5.4. Parkolás

Közcélú P+R parkolók építése a vasútállomás környezetében várható.

A településen új beépítés esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

1.6. A közműellátás

Pécel a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátásra Pécel területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás és vezetékes vízellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a szennyvízhálózatra csatlakozó lakások aránya is meghaladja már a 9%-ot. Pécel lakásainak 93%-a csatlakozik a települési földgázellátó hálózathoz, valamint több lakásban a hőigényt is villamos energiával biztosítják, így a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya is szinte teljes körűnek tekinthető.

Pécelen a kertes házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti vegyes területeken is valójában kertes házak állnak. Ebből következően a lakossűrűség meglehetősen alacsony még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas.

Jelenleg sokan ingáznak Pécelről főleg Budapestre. A lakosság helyben tartásához a település élhetővé-lakhatóvá tételén felül helyben munkahelyet is kell biztosítani, valamint az intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel is eredmények érhetőek el.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak jogszabályi változás miatt kerülnek a területek új övezetbe.

	Vízigény (m ³ /nap)	Kelkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
<i>Fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény</i>	350	330	5500	750

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m ³ /nap)	Kelkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
<i>Pécel területén a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény</i>	100	130	1500	300

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

VÍZELLÁTÁS

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, egyedül a Rákos-patak partjához tervezett gazdasági terület ellátásához kell jelentős mértékben új vízvezeték nyomvonalat létesíteni, valamint a Petőfi utca melletti tömbbelső vízellátása problémás annyiból, hogy jelenleg magánvezeték/bekötővezeték látja el a tömbbelsőt.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknel kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivétel és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécel a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, valamint a 9/2019 VI.14. MvM rendelet alapján vízminőség védelmi terület is érinti, így a szennyvíz közcsonthoz elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata. A 9/2019 5.§ (2) bekezdés előírja, hogy a vízminőség védelmi területre vonatkozóan a településrendezési eszközökben egyedi szabályozással kell biztosítani a felszín alatti vizek vízminőség védelmét, amit teljes biztonsággal csak a közcsonthoz szennyvízelvezetés tud biztosítani. Ezért beépítésre szánt területfelhasználású funkcióváltás csak a teljes közműellátással oldható meg. Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén, ha keletkezik szennyvíz azt elsődlegesen közcsonthoz hálózatra kell vezetni, közműpótlás csak akkor lehetséges, ha közcsonthoz csatlakozás 200 m-nél nagyobb távolságban lenne elérhető. Közműpótlóként pedig csak a szigorúan vízzáróan kivitelezett helyi szennyvíztároló alkalmazása javasolható.

Pécelen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a település nyugati részén, a Rákospatak 22+105 fkm szelvényénél üzemelő szennyvíztisztító telepen kerülnek kezelésre. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a gyáli központú DPMV Zrt Központi Üzemigazgatóságához tartozó Péceli Üzemegysége végzi.

Pécel szennyvíztisztító telepének korszerűsítése és kapacitásbővítése 2013-14 folyamán megtörtént, így a jelenlegi napi 2000 m³-es tisztítási kapacitása várhatóan elég lesz a fejlesztés hatására jelentkező többletszennyvíz megtisztítására is.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel.

Az Újtelep utca mentén elhelyezkedő lakott telkek vízellátása megoldott, de szennyvízelvezetéssel nem rendelkeznek. Bár beépítésre nem szánt telkek, de a feltételezhető talajszennyezés megszüntetése érdekében ezeknek a telkeknek a csatornázása fontos lenne.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Rákospatak.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer, illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan

növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

ENERGIAELLÁTÁS

Pécel energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolabbi időben is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiaszolgáltatást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiaszolgáltatású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiahordozóból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Pécel villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Elosztóhálózati Kft. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisai a Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomás. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a MAVIR Zrt által üzemeltetett, oszlopokra fektetett kétrendszerű, Albertirsa-Göd I.-II. 400 kV-os, illetve a Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezetékek, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybevételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nomáscsökkenő kiterhelte volna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távolilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítására továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközép-nyomású vezetékről célszerű megoldani.

A település közigazgatási területén üzemel az FGSZ Zrt. DN 800-as nagynyomású szlovák-magyar földgázszállító vezetéke, az FGSZ Zrt. Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezetéke, a MOL Nyrt. Barátság I. DN 450-es és Barátság II. DN 600-as kőolaj vezetéke, valamint a MOL Nyrt. Tiszaújváros – Százhalombatta DN 200-as termékvezetéke, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energia gazdálkodási szinten is érintően távolilag realisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 feletti, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energia felhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása. A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Pécel vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a térség vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a Pécel a 28-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezése, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

1.7. A Környezetvédelem

A település területét érintően a vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő önálló felszíni víztestek részeként, az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Rákos-patak, Sági-patak és Alsó-Tápió, .

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pécel az „érzékeny” területi kategóriába tartozik.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete, valamint az Országos Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (OVGT2) 2-2. számú "Tápanyag- és nitrátérzékeny területek" térképmelléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra. A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légterbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A település levegőminőség állapotában meghatározó a közlekedési eredetű légszennyezés terhelés. Belterületen halad át a 3103 (Isaszegi és Pesti út) és 31102-es jelű (Maglódi) út, aminek átmenő forgalma a szomszédos lakott területrészek számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A település belterületén az átmenő közúti forgalom, valamint a belső forgalom a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészek számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település belterületén a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- M0 autópálya, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m, 250-250 m
- a meglévő és tervezett főutak és országos fő és mellékutak külterületi szakaszai mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény nem helyezhető el.
- vasút (Budapest- Hatvan vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- a Barátság kőolajvezetékek védősávja (10-10 m)
- nagy-középnymású földgázvezetékek és Barátság kőolajvezeték közös védősávja (65 m)
- 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték védősávja (14-14 m)
- 220 kV vezetékek védőtávolsága 18-18 m
- Honvédelmi célokat szolgáló adótorony (1000 m), és a nagytarcsai honvédelmi célú anyagraktára (1000 m).

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- a szennyvíztisztító 300 méteres védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett funkciók, tevékenységek és létesítmények nem valósíthatók meg (pl. élelmiszer vagy gyógyszer -előállítás, -raktározás, -csomagolás).
- közép- és nagyfeszültségű légvezetékek és transzformátor állomások, valamint mikrohullámú állomások közvetlen környezetében, meghatározott közegészségügyi biztonsági övezetén belül sugárzási ártalmakra érzékeny területfelhasználás nem alakítható ki, ilyen építmény, készülék nem helyezhető el;
- temető telkén belül a hagyományos (koporsós) földbetemetést korlátozó védősáv tartandó fenn;

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
- országos jelentőségű természetvédelmi területeként „ex-lege védett” lápok (Rákos-patak mente) és földvár (Várhegy)
- az országos ökológiai hálózathoz a településre eső részterületei (magterület és ökológiai folyosó, puffertérlet alövezetek: OTrT)
- a tájképvédelmi övezet területe (OTrT)
- országos jelentőségű védett és fokozottan védett terület
- Gödöllői Tájvédelmi Körzet

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- országos védelem alatt álló műemlékek és műemléki környezet

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part éleitől 3-3 m szélességű sáv szabadon kell hagyni

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Pécel Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. A változtatási tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

Építési tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra építési tilalmat jegyezhet be a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása érdekében. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az építési tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
	sorszám	Helyrajzi szám/ hrsz.	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2./a	3969/1 hrsz.	0,083 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	5.	3655 hrsz.	0,0699 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	7/a.	940/1 és 940/2 hrsz	0,16 ha	Kbt temető terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület
	23.	0295/53	0,1683 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület
	13/cd.	4085/194	0,4061 ha	Ek közjóléti erdőterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	13/cf.	4085/14	0,3732 ha	Zkp közpark terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	43.	390	0,0984 ha	KÖu közút terület	Lf falusias lakóterület
	44.	506/4	0,0725 ha	Zkk közkert terület	Vt településközpont vegyes terület
1. Összesen:					
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/b	3969/1, 3968 hrsz.	0,317 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
	3/ab	3978 3979 4081/1	0,4461 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	3/ad	3910/1-4	3137 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	4..	1057-1060 hrsz 1071/6 hrsz	0,127 ha	Lf falusias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület
	9/a	0376/5 hrsz	7,68 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	9/c		4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
	10	1224/, 1221/3, 1222, 1223 hrsz	0,87 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/a	1274 és 1266 hrsz	0,0325 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/b	1234 hrsz	0,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/c	3, 9 hrsz	4,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/d	762/1 hrsz	2,8 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/e	1013 hrsz	0,1638 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület

Pécel Településszerkezeti terv leírása

			terület	
11/f	2294/5 hrsz	1,09 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/g	2294/7 hrsz	0,62 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/h	2526/6 hrsz	0,7 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
13/ca	4084 hrsz	2,34 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
13/cc	4084, 4085	1,77 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
13/f	2084, 2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095, 2098, 2099	1,59 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
15/a	0315/13	695 m ²	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kre különleges rekreációs terület
19	2297/1-2, 2298/2-4 2299-2303	1,015 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézmény terület
25/a	238/1-2 240, 234, 235 telekrészek	0,72 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
25/b	236, 237 telekrész	0,61 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézményi vegyes terület
45.	2308, 2309	4447 m ²	Lk kisvárosias lakóterület	Lf falusias lakóterület
47	2428	331 m ²	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/a	383/2 388/5	0,58 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/b	383/5, 383/3, 387/5	0,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
49/b	4084/1	0,26	Vt településközpont vegyes terület	Vi-2 intézményi vegyes terület
49/c	4084/2, 4084/3 hrsz	1,15 ha	Ktf különleges termálfürdő terület	Vi intézményi vegyes terület
49/d	4084/7	0,75 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi-4 intézményi vegyes terület
51	2550/23	1,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
52	330-343	1,2 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
53		3,25 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
54/b	10	1117 m ²	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
54/c	11	0,51 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
57	1473/3, 1473/4 1485/8, 3206/6-9	2,31 ha	Vt településközpont vegyes terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató terület
58		7,99 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
59	1331	2157 m ²	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület

2. Összesen:					
	3/ac	4080 4081/2	204 m2	Vt településközpont vegyes terület	KÖu közlekedési terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	15.		14,78 ha	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kbtt-1 beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet
	17./a-o	3898 3255, 3455, 3454 2353/19, 2289 0372/4, 1712 1706/1, 1612/4 1328, 59 3154, 3155 3551, 4084/53 763	1,72 ha	Kkm különleges közmű terület	Kb-km különleges közmű terület
	18.	2670	0,2539 ha	Lf falusias lakóterület	KÖk közlekedési terület
	13/ce	4084	0,7 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Ek közjóléti erdőterület
	49/a	4084/1,3989/132	0,33 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	54/a	12	244 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	61.	067/25, 067/39	0,97 ha	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület
3. Összesen:					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület- felhasználás változások	1.	0346/26 hrsz	0,656 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	3/b	0123/3	0,2335 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	6.	012/16-, 014, 024	4,04 ha	Zkp közpark	Má mezőgazdasági terület
	16/a	0377/156	0,1053 ha	Má mezőgazdasági terület	Kbkm különleges közmű terület
	16/b	0295/29-32	0,1076 ha	Má mezőgazdasági terület	Kb-km különleges közmű terület
	29/a*		92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület
	29/b*		131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.
	46.	0295/64, 0295/90, 0295/92, 0295/94	0,9240 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Kb-re különleges rekreációs terület
4. Összesen:					
*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/					

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2014 évi TSZT területfelhasználás (ha)	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)
Kisvárosi lakóterület (Lk)	32,75	38,73
Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79
Falusias lakóterület (Lf)	284,44	283,96
Településközpont terület (Vt)	97,69	51,75
Intézményterület (Vi)	---	25,38
Hétfélgézházak üdülőterület (Üh)	2,56	2,56
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	100,47	106,14
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	1,72
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	6,85
Különleges beépítésre szánt területek (Kkm)	1,73	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktf)	1,15	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	16,07	1,46
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	---	0,0695
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	20,57	16,79
Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	193,5
Közzelületi erdőterület (Ek)	71,25	71,92
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88
Vízgazdálkodási területek (V)	23,59	23,19
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,54	10,38
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	8,0
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	1,35
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	29,25
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	---	14,78
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	---	1,94
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	---	0,9240
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	---	2,94
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	72,26	74,57
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	15,10	16,29
ÖSSZESEN:	4360,44 ~4362,08	4361,89 ~4362,08

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa <http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> alapján történt javítása/

4, A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4,1, A BATrT Szerkezeti terv és a Pécel Trt felülvizsgálat területi mérlege:

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései alapján.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

Pécel közigazgatási területét a BATrT terve szerint hat területfelhasználási egység érinti:

1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Sajátos felhasználású térség

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
43.	Pécel	1016,15	4362,08	23,29

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet Térségi területfelhasználási kategória területi mérlege (hektár)	2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alján mért térségi területek	2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján: A területi számításnál figyelmén kívül hagyandó területek:
Erdőgazdálkodási térség		804,75	---
Mezőgazdasági térség		2530,59	
Vízgazdálkodási térség		7,8	---
Települési térség	1016,15 ha	977,37	
Sajátos felhasználású térség		41,5	
Pécel közigazgatási területe:			4362,08 ha

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek,- mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség, és a mezőgazdasági térség területén kerülnek kijelölésre.

Települési térség-igazolás	hektár
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
- BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek (2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet)	1016,15ha
MATrT Települési térség növekménye fejezet 40. § (1) bekezdése alapján : A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. 1016,15 ha X 0,02 A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban	20,32 ha

foglalt rendelkezések előírásait.	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683—1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti számadatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik. A 1019-március 15- és 2022 április között új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Az 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § alapján: „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: * a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület. (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”	
A módosítási szándékok a Trk. 12.§ (1) a), b), bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, és az infrastruktúra ellátás is biztosított. A Trk. 12.§ (2) értelmében a fejlesztési terület a helyhez kötöttség érvényes, mivel már kialakult és a fejlesztői tulajdonban álló területeken kerül sor a fejlesztésre. A saját tulajdonon kívüli területfejlesztések túl nagy költséget jelentene a fejlesztők részére. A Trk. 12.§ (3) bekezdése igazolása: A teljes jogszabályi hivatkozást az alábbiakban pontosítjuk: „(3) * Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. <u>Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</u> ” - A 13/cd, 13/cf összesen 0,77 ha nagyságú új gazdasági területek telekhatárosan szomszédos új 13/ce jelű mintegy 0,7 ha os Ek jelű közjóléti erdőterületet jelöl ki a terv. A Trtv 12.(3) bek. előírásainak megfelel a módosítási szándék. - A településszerkezeti és szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében szükséges módosítások az 5.számú terület - Tervezett közlekedési terület megszüntetése 2/a, 43 számú terület - A 7/a és a 44 számú módosítás hibajavítás, már beépült terület kialakult funkcióhoz történő igazítása történik. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területre szre jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik. Az alábbi területek övezetváltásával egyidejűleg a területen belül vagy ahhoz közvetlenül, (telekhatárosan) kapcsolódóan zöldterület kijelölésére nincs lehetőség. A módosítások	

egyenként néhány 100 m²-es területet tesznek ki, melynek 5%-os mértéke, olyan kicsik, hogy ilyen területnagyságban nem indokolt, egyrészt mert a véderdőfunkciót, vagy közpark funkciót nem tudná ellátni, másrészt a kezelés és fenntartás gazdaságtalan lenne és az ökológiai rendszerbe sem illeszthető. - A 2/a terület (Damjanich utca melletti terület): A hatályos magasabbrendű jogszabályok értelmében a szabályozási terven közlekedési területként nyilvántartott területeket abban az esetben kell a településszerkezeti terven közlekedési területként ábrázolni, ha minimum gyűjtőút szerepet tölt be. Mivel ez a terület tervezett lakóút, továbbá lakó és településközpont vegyes területek között fekszik, ezért javasolt az előbbi területek valamelyikébe sorolni a településszerkezeti terven. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya okán alkalmatlan. - Az 5 terület: A Huba utca melletti már családi házzal beépült terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Lke kertvárosias lakóterület céljára a hatályos szabályozási tervvel összhangban. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya és beépítettsége okán alkalmatlan. - 43. terület: A Temető utca mentén az övezeti módosítás célja a közlekedési területként hosszú távon sem kialakítandó beépítetlen önkormányzati terület lakótelekként történő értékesítése. Tehát a terület a valós kialakult állapotnak megfelelően Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül. Szabályozási terv közlekedési övezetbe sorolta területüket, melyek közlekedési célú kialakítása nem várható. - A 7/a terület Pécel 940/1 és 940/2 hrsz. területre vonatkozóan a Csalogány utca mentén: területfelhasználás és övezetváltás javasolt a kialakult állapotnak megfelelően Kbt temető területből Gksz gazdasági terület kialakítása céljából. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel. A módosítás hibajavításnak minősül. - 44. terület: A Maglódi út mentén jelenlegi közpark területen CBA üzlet épülete áll. A valós területfelhasználás figyelembevételével a telek (Vt) településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül a jelenlegi beépítés figyelembevételével. A módosítás hibajavításnak minősül. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területrésze jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik.	
Az 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdése alapján: „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”	
Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. (A települési térség területén kívül 1 db különleges területet jelöl ki a terv.) A települési térség területén és a települési térségen kívül eső kijelölt új beépítésre szánt területek megfelelnek a 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdésének.	
A Trk. 38. § (2) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”	
Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik, így a tervezett módosítások megfelelnek az előírásnak.	
A Trk. 38. § (4) bekezdése alapján: „Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”	
Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. Trk. 38. § (4) bekezdésének megfelel a terv.	

A Trk. 39. § (1) bekezdése alapján: 39. § (1) bekezdése alapján „Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.” Trtv. 39. § (1) bek. igazolása: A 13/cd területen 0,41ha Ek közjóléti erdőterület átsorolásával egyidejűleg a 13/ce területen, ami telekhatárosan szomszédos a 13/cd területtel- 0,7 ha Ek jelű erdőterületet jelöl ki a terv. A erdőterületként kijelölt övezetek nagysága tehát nem csökken, így a tervezett 13/cd módosítás megfelel a Trtv. 39. § (1) bekezdés előírásának. Megjegyezzük, hogy a jelen felülvizsgálat keretében a Pécel TSZT és SZT erdőterületek lehatárolásai összhangba kerülnek a Trtv. erdő övezeti lehatárolásaival. Megállapítható, hogy a Trtv.-vel való összhang végrehajtása során az erdőterületi kijelölések (övezetek) nagysága összességében csökken a település közigazgatási területén, azonban a erdőállomány nyilvántartás szerinti aktualizált területek; funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak.		<table border="1"> <thead> <tr> <th>sorszám</th><th>Terület/ha</th><th colspan="2">TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29/a*</td><td>92,73 ha</td><td>Má Mezőgazdasági ter.</td><td>(E) erdőterület</td></tr> <tr> <td>29/b*</td><td>131,55 ha</td><td>(E) erdőterület</td><td>Má Mezőgazdasági ter.</td></tr> </tbody> </table>		sorszám	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett		29/a*	92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület	29/b*	131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.
sorszám	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett													
29/a*	92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület												
29/b*	131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.												
*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/															

Mezőgazdasági térség-igazolás	
2018. évi CXIII. törvény (MAtT) 11. § b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetében kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	
– BA TrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2530,59ha
– a mezőgazdasági térség területének 75%-a	1897,94 ha
– A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	632,64 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2445,6 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (2445,6):2530,59=	96,64 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség-erdők övezete- igazolás	
2018. évi CXIII. törvény (MAtT): 11. § a) pontja alapján: „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni” 29. § „Az erdők övezetében tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”	
– BA TrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	804,75 ha
– BA TrT erdők övezetében sorolt területek	787,78
– Az erdőgazdálkodási térség 95%-ának megfelelő területnagyság	748,39 ha
– Az erdőgazdálkodási térség 5%-ának megfelelő területnagyság	39,38 ha

– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási területeinek nagysága	818,2 ha
A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	783,6 ha
A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya (783,6/804,75)	97,37 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó a térségbe eső erdőgazdálkodási területek aránya!	

Sajátos települési térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
– BATrT Szerkezeti tervében sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területek	41,5 ha
– A TSZT-ben sajátos területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	41,5 ha
A sajátos felhasználású térségbe eső területeken a településszerkezeti terv olyan területfelhasználásokat jelöl ki, amelyek az MATrT vonatkozó előírásaival összhangban vannak.	

Vízgazdálkodási térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
– BATrT Szerkezeti tervében vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe sorolt területek	7,8 ha
– A TSZT-ben vízgazdálkodási területbe sorolt területek nagysága	23,59ha
– A TSZT-ben vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	vízgazdálkodási erdőgazdálkodási közpark lakó
A TSZT megfelel az előírásoknak. A vízgazdálkodási térség területén vízgazdálkodási, mezőgazdasági, közpark és az e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt lakó, területfelhasználású területek találhatók!	

Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A szőlő és bortermelés részletes szabályáról szóló a 26/2021.(VII.29.) AM rendelet rendelkezik. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.	

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség	
13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A jelen tervi felülvizsgálat során a gyümölcskataszter területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Gyümölcskataszter érintettség ez esetben nem releváns az alábbi NEBIH adatok alapján.	
Kijelenthető, hogy a település érintett a OTrT 13.§-a által, de módosítási területet nem érintenek. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	

A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település érintett	Vizsgált terület érintett
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,		
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat pufferterületének 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	érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
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

Ökológiai hálótat igazolás:

Az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó és pufferterület területét érintő termőföldhasználati módosítási szándékok beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági és beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület kijelölést határoznak meg (9c,15,15/a,16/b, 23, 29,46 számú módosítási területek) a Trk. előírásainak megfelelően.

A beépítésre szánt területek közül:

A 23. módosítási terület északi határát érinti az ökológiai folyosó, ezért erre a területrésze a telek be nem építhető része jelölés alkalmazását javasoljuk a szabályozási terven. A terület a kialakult különleges tanyás terület bővítési területe. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal, azonban a (23. számú módosítási terület) kijelölés egyeztetendő.

A 9/c terület mely már kijelölt településközponti vegyes terület övezetváltása kertvárosias terület javára. A beépítésintenzitása nem változik. A terület nem új beépítésre szánt terület.

Erdők övezete megfelelési igazolás:

„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdők övezetébe eső módosítási területek az erdőgazdálkodási térség igazolásával egyezően megállapítható, hogy a megengedett érintettség határértéket nem lépik túl. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az erdők övezetére vonatkozó előírásokkal.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő termőföldhasználati módosítási szándékok (5,15,16/b,17/c, 17/k, 23, 29 számú módosítási terület) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kijelölést határoznak 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 tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

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

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

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

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

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

Az országos vízminőségvédelmi területet a 9, 11, 13/f, 15, 17,16, 18, 19, 23, 25,45, 46,47, 52, 53, 54, 58, 59 számú fejlesztési területeket érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

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

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága a módosítási területek közül a 3/a és 5. számú módosítási területeket érinti. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

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

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

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

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen közlekedési területi 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.

5, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Pécel közigazgatási területére vonatkozó területfelhasználások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg:

Területfelhasználás	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás érték
Kisvárosi lakóterület (Lk)	38,73	1,2	46,47
Kertvárosias lakóterület (Lke)	164,79	2,7	444,93
Falusias lakóterület (Lf)	283,96	2,4	681,5
Településközpont terület (Vt)	51,75	0,5	25,87
Intézményterület (Vi)	25,38	0,5	12,69
Hétfélgázás üdülőterület (Üh)	2,56	3	7,68
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	106,14	0,4	42,45
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	3	5,16
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	0,7	4,79
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	1,46	1,5	2,19
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	0,0695	2,5	0,17
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,79	6	100,74
Védelmi erdőterületek (Ev)**	552,78	9	4975,02
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	9	1741,5
Közzóléti erdőterület (Ek)	71,92	9	647,28
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2659,88	3,7	9841,55
Vízgazdálkodási területek (V)	23,19	7	162,33
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,38	6	62,28
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	0,2	1,6
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	0,2	0,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	1,5	43,87
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	14,78	3	44,34
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	1,94	0,5	0,97
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	0,9240	3	2,77
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	2,94	3	8,82
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	74,57	0,5	37,28
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	16,29	0,5	8,14
ÖSSZESEN:	4361,89 ~4362,08		18952,66 BIÉ pont

A terv további módosításai során figyelembe kell venni Étv. 7.§ (3)b) bekezdését: „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

a .../2023. (... ..) sz. határozat 1. melléklete

Szerkezeti tervlapot módosító tervlap

A .../2023. (... ..) sz. határozat 2. melléklete

Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezetben a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett terület alpontja kiegészül az alábbi ponttal:

- „1/1. és 2/7. terület: A 0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és a 0365/196 hrsz-ú ingatlanok: Má (általános mezőgazdasági terület) és Lke (kertvárosias lakóterület) ~5,43 ha → Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 1.1.3.c. Erdőterületek (E) című fejezet kiegészül a BIA érték szinten tartása érdekében kijelölt erdőterületek alponttal az alábbiak szerint:

- „4/2. és 4/3. terület: A 0162/20 és a 0311/15 hrsz-ú ingatlanok: Má (általános mezőgazdasági terület) ~3,42 ha → Ev (védelmi erdőterület) területfelhasználásba kerül.”

A 2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói alponthan felsorolt határozatok és a hozzájuk tartozó táblázatban is szereplő sorszámozatok az alábbi ponttal egészül ki:

- .../2023. (... ..) Kt. határozat: 1/1, 2/7., 4/2-3.

A 2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói lévő táblázat kiegészül az 1/1., 2/7. és a 4/2-3. sorszámozott területfelhasználás váltással járó módosításokkal:

1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/1.	0365/127, 0365/177-182, 0365/190, 0365/193-194 és a 0365/196	5,37	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/7.	0365/190	0,06	Lke kertvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	4/2.	0162/20	1,74	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
	4/3.	0311/15	1,68	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatának 3., 10., 20. és 23. sorának helyébe az alábbi sorok lépnek:

3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	149,73
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	100,97
20.	Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78	556,2
23.	Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88	2651,09

A 4.2. A felülvizsgálatot követő módosítások területrendezési tervvel való összhang igazolása című fejezet helyébe az alábbi fejezet lép:

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Mezőgazdasági térségnek való megfelelés

- BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2530,59 ha
- A mezőgazdasági térség területének 75 %-a	1897,94 ha
- A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	632,64 ha
- A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2445,6 ha
- A felülvizsgálatot követő módosításokkal a TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2436,81ha
- A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya	(2436,81):2530,59 = 96,29 %

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!

Települési térségnek való megfelelés

- BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek	1016,15 ha
- A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.	20,32 ha
- A TSZT-ben a 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben	0,1683 ha
- A TSZT-ben a 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben	1,2631 ha
- 2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos eljárásban” kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021. (XII. 14.) Kt. határozat alapján	0,647 ha

- Települési térségben kijelölt új beépítésre szánt terület a .../2022. (... ..) Kt. határozat alapján	5,37 ha
- Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága	12,8716 ha

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!

OTRT ÉS BATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

A 4/2. sorszámú módosítás BIA érték szinten tartása érdekében meglévő erdőterület területfelhasználás és övezet kijelölése történik. Az újonnan kijelölt területfelhasználás, valamint övezet az országos ökológiai hálózat magterületének természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja, így az összhang továbbra is biztosított.

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A 2/1-6. és 4/1. sorszámú módosítások során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az újonnan meghatározásra került területfelhasználások, valamint övezetek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja, így az összhang továbbra is biztosított.

Tájképvédelmi terület övezete

A 2/1-6. és 4/1. sorszámú módosítások során az újonnan kijelölésre kerülő övezetek beépítési paraméterei, egyedi szabályai meghatározásra kerültek. A 4/2. sorszámú módosítás során BIA érték szinten tartása érdekében meglévő erdőterület területfelhasználás és övezet kijelölése történik. A területekre érvényes HÉSZ és TKR előírások biztosítják a településképvédelmet, mellyel az összhang továbbra is biztosított.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A 2/1-6., 4/1. és 4/3. sorszámú módosítások során a vízminőség-védelmi területen belül területfelhasználás és övezet váltás történik. A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind az azok területére vonatkozó előírásokat, így a módosítási szándékok nem ellentétesek az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal, az összhang továbbra is biztosított.”

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0365/127, :177-:182, :190, :193, :194, :196 helyrajzi számú földrészeknek fekvéshatár változásáról

M = 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot KÜLTÉRÜLET													Változás utáni állapot BELTÉRÜLET												
Hrsz	Alrészlet			Térület		AK	Hrsz	Alrészlet			Térület		AK	Jegyzet											
	jel	műv. ága	Min.	ha. m²	jel			műv. ága	Min.	ha. m²															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13													
0365/127		szántó	4	0.2597	5,87	4160		kivelt beépítetlen terület		0,6173	-														
0365/177		szántó	4	0.6174	13,95	4161		kivelt beépítetlen terület		0,2596	-														
0365/178		szántó	4	0.1475	3,33	4162		kivelt beépítetlen terület		0,1475	-														
0365/179		szántó	4	0.6169	13,94	4163		kivelt beépítetlen terület		0,6167	-														
0365/180		szántó	4	0.6179	13,96	4164		kivelt beépítetlen terület		0,6179	-														
0365/181		szántó	4	0.6185	13,98	4165		kivelt beépítetlen terület		0,6185	-														
0365/182		szántó	4	1.2426	28,08	4166		kivelt beépítetlen terület		1,2424	-														
0365/190		szántó	4	0.4752	10,74	4167		kivelt beépítetlen terület		0,1423	-														
0365/193		szántó	4	0.2918	6,59	4168		kivelt beépítetlen terület		0,4101	-														
0365/194		szántó	4	0.1423	3,22	4169		kivelt beépítetlen terület		0,4752	-														
0365/196		szántó	4	0.4101	9,27	4170		kivelt beépítetlen terület		0,2918	-														
Összesen:				5.4399	122,93			közseégi gyűjtő		0,0006	-														

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földművelési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Gödöllő, 2022. évi 23. nap

Gödöllő, 2022. évi 23. nap

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Mezőgazdász

Gödöllő, 2022. évi 23. nap

Pécel, 2022.11. 04.

Mikes Gergely Készítő:
Földmérő Ig. száma: 6927/2015

Földmérő Ig. szám: 6927
2119 Pécel, Tóháton u. 9.

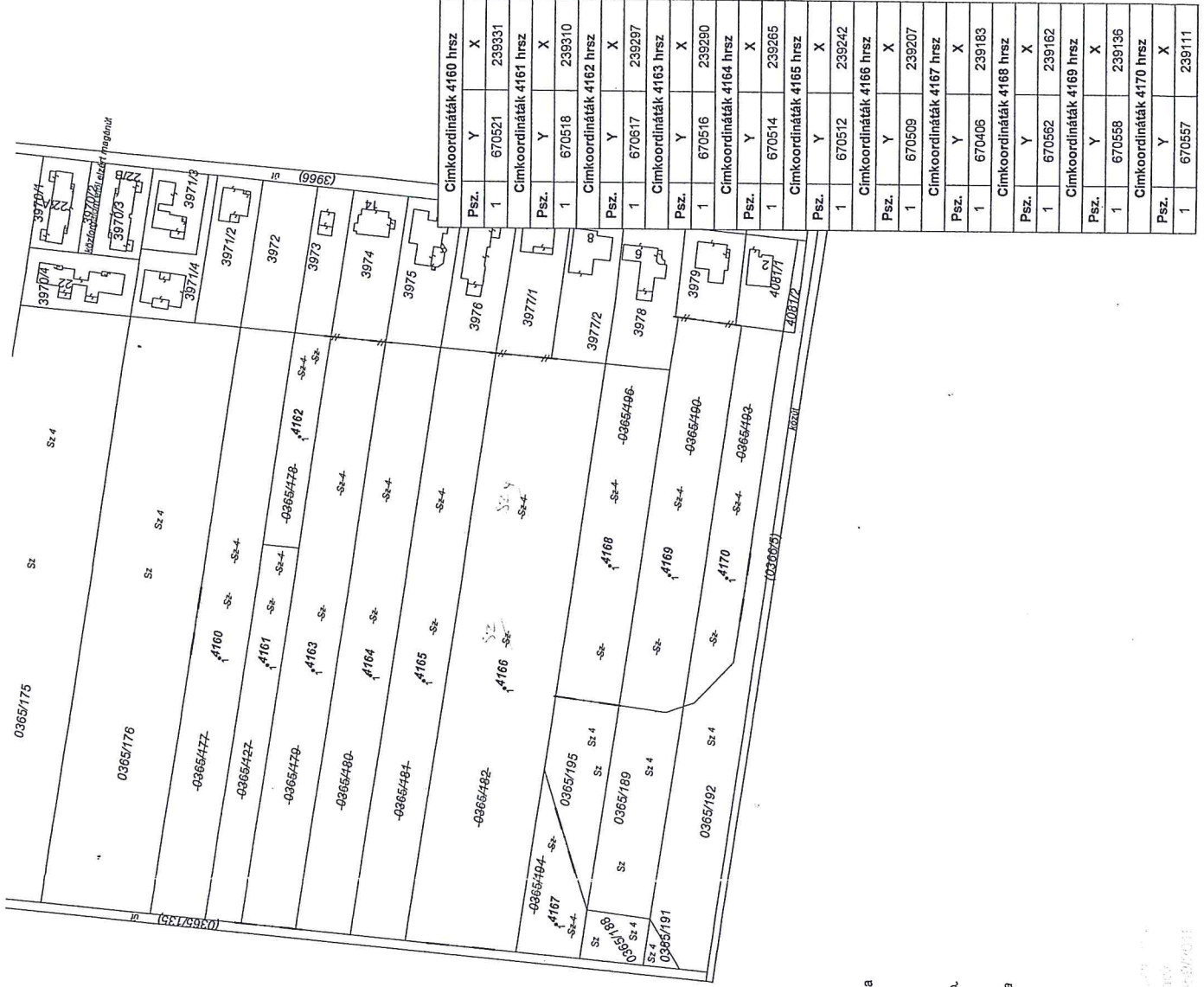
Minőségellenőrző:
Földmérő Ig. száma: 10302

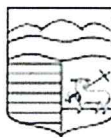
Ing. rend. min. szám: 10715/1990

Ing. rend. min. szám: 10715/1990

Ing. rend. min. szám: 10715/1990

Ing. rend. min. szám: 10715/1990





7. melléklet

PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/71-2/2023

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-124

foepitesz@pecel.hu

Főépítési feljegyzés

A Pécel 0370/196, 0370/198, 0370/190, 0370/27, 0370/26, 0370/293, 0376/5, 4076/1 hrsz-ú ingatlan területeit érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

Pécel, 2023. május 19.

Tisztelettel:

Farkas István
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „**Önkormányzat**” vagy „**Jogosult**” -, másrészről

HAROYAL KFT

(Székhely: „, adószáma: „, cégjegyzék: „, statisztikai számjele: „, képviseli: ügyvezető - Születési neve: „, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: „, Anyja neve: „), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „**Fejlesztő**”, és

ASZÓDI CSABA

(Születési neve: „, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: „, Anyja neve: „, Lakcíme: „, Adószáma: „), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos I.**”,

ASZÓDI CSABÁNÉ

(Születési neve: „, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: „, Anyja neve: „, Lakcíme: „, Adószáma: „), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos II.**”,

ASZÓDI CSABA

(Születési neve: „, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: „, Anyja neve: „, Lakcíme: „, Adószáma: „), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos III.**”,

ASZÓDI NORBERT

(Születési neve: „, születési helye, ideje: „, személyi azonosítója: „, Anyja neve: „, Lakcíme: „, Adószáma: „), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos IV.**”,

- Tulajdonos I.-Tulajdonos IV. együttesen „**Tulajdonosok**” - valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
 - a) **0370/27 helyrajzi számú,** kivett út művelési ágú, 637 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
 - b) **0370/26 helyrajzi számú,** kivett út művelési ágú, 794 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
 - c) **0370/196 helyrajzi számú,** kivett út művelési ágú, 794 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
 - d) **0370/198 helyrajzi számú,** kivett út művelési ágú, 6.017 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
 - e) **0370/293 helyrajzi számú, legelő** művelési ágú, 601 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos III., Tulajdonos I. holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt,

f) 4076/1 helyrajzi számú, kivett, közterület elől elzárt magánút megnevezésű, 1926 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Fejlesztő,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlanok**). A Fejlesztési Terület ingatlanait az **1. sz. alatt mellékelt vázrajz** tartalmazza.

- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá szükség szerint a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és szükség szerint a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére Fejlesztő és az érintett ingatlan tulajdonosa egyetemlegesen köteles, amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik, így Fejlesztő és az érintett ingatlan tulajdonosa ettől eltérő egymás közötti megállapodásai az Önkormányzat felé hatálytalanok, tehát ahol a Szerződés valamely rendelkezése a Fejlesztőre tartalmaz rendelkezést, az alatt az érintett ingatlan tulajdonosára vonatkozó rendelkezést is érteni kell.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** Szerződő Felek által a településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) céljainak biztosítására jelen Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen az egyes utak besorolásának módosítása, egyes ingatlanok övezeteinek módosítása, egyes ingatlanok tulajdonjogának cseréje, átadása, melyekkel a Fejlesztési Terület hasznosíthatósága előnyösebbé válik.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfadatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Szerződő Felek a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfadatak Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek részbeni megelőlegezésével, illetve magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közművekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében Szerződő Felek a Fejlesztés megvalósításához vállalják a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és a Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt Szerződő Felekkel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat Szerződő Felek kizárólag saját költségükön megvalósítsák.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetőleg forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerzhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
- 3.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az ingatlanok meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült bármely létesítmény teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségei is a Fejlesztőre és jogutódjaira hárulnak mindaddig, amíg a Szerződő Felek között nem jön létre a megvalósult infrastrukturális beruházások szerződésbe foglalt átruházása az Önkormányzatra, melynek a megfelelő műszaki állapoton túl feltétele, hogy azt az Önkormányzat kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közmujszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közmujszépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.
- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: **Költségek**) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén azokat a Fejlesztő köteles viselni, melyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani. A Költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 4.4. A Fejlesztési Területet keresztező és határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő esetleges megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Fejlesztés minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok teljesítését követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 45 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni.

Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

- 4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Terület egyes ingatlanaira, melyet a **2. sz. alatt mellékelt** térképi és szöveges leírás (továbbiakban: **SZT Kivágat**) tartalmaz:

- 4.5.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a **0370/196 hrsz-ú** ingatlant (1.3. c) pont) a HÉSZ-ben és a TSZT-ben **közforgalom elől elzárt magánútként** feltünteti. Az ingatlan módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, valamint a magánút kialakításának minden költségét Fejlesztő köteles viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő és a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond (**SZT Kivágat 1. pont**).
- 4.5.2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az **SZT Kivágat 2. pontja** szerinti szabályozási vonalat a 4076/1 hrsz-ú (1.3. f) pont) ingatlan telekhatáraitól megszünteti.
- 4.5.3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a **0370/198 hrsz-ú** ingatlan (1.3. d) pont) a 4064/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárától a 0370/51 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatáráig terjedő **részét** (amely összesen 910 m² területű) a HÉSZ-ben **közforgalom elől el nem zárt magánútként** feltünteti, majd Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanrész Fejlesztő tulajdonába kerülése érdekében szükséges eljárásokat – ideértve a telekalakítási eljárás lefolytatását is – a HÉSZ módosítását követő 365 napon belül elvégzi. Az ingatlan módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, valamint a magánút kialakításának minden költségét – ideértve a telekalakítási eljárás lefolytatását is – Fejlesztő köteles az Önkormányzat felhívására előlegezni és viselni, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő és a Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond (**SZT Kivágat 3. pont**).

- 4.5.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a **0370/27** hrsz-ú (1.3. a) pont) ingatlan 14 méterre történő **szélesítése** a 0376/5 és a 0370/190 hrsz-ú ingatlan irányába történik, melynek érdekében a 0376/5 és a 0370/190 hrsz-ú ingatlan szabályozással érintett részét helyi kiszolgáló közút övezetbe sorolja (SZT Kivágot 4. pont).
- 4.5.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a **0370/26** hrsz-ú (1.3. b) pont) ingatlan helyi kiszolgáló közútként történő kiszabályozását megszünteti és azt a **Vi-SZ/5 jelű építési övezetbe sorolja** a hatályos TSZT-vel összhangban (SZT Kivágot 5. pont).
- 4.5.6. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 0370/293 hrsz-ú (1.3. e) pont) telket a Vi-SZ/5 jelű építési övezetből Zkk jelű övezetbe sorolja (SZT Kivágot 6. pont), melyből eredően Tulajdonos III. és Tulajdonos I. jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogcímtől függetlenül - lemond az átsorolásból eredő mindenféle igényérvényesítési jogáról, beleértve a jogalap nélküli gazdagodás, a kártalanítás és a kártérítés jogcímét is.
- 4.5.7. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT-ben és a HÉSZ szabályozási tervlapján a tervezett **kerékpárút nyomvonalát áthelyezi** a Rákos-patak északi partjára (SZT Kivágaton sötétkék pontvonal jelölés)
- 4.5.8. Tulajdonos I. és Tulajdonos III. kötelezettséget vállal arra, hogy a
- a **0370/293** hrsz-ú ingatlan (1.3. e) pont, (SZT Kivágot 6. pont)) tulajdonjogát Tulajdonos III. eladja, az Önkormányzat javára, valamint Tulajdonos I. holtig tartó haszonélvezeti jogáról az Önkormányzat által fizetett ellenérték fejében lemond, az Önkormányzat pedig megvásárolja az ingatlant településfejlesztés céljára (növényzettel fedett közterület, közkert kialakítása céljából (Földforgalmi tv. 11.§ (2) c),) azzal, hogy az állagtulajdonjogért fizetendő vételár 3.290.000 Ft, azaz hárommillió kétszázkilencvenezer forint Ft, míg a holtig tartó haszonélvezeti jog ellenértéke 1.410.000 Ft, azaz egymillió négyszáztízezer forint, mely ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződést Tulajdonos I., Tulajdonos III. és az Önkormányzat a 4.5.3. pontban foglalt feltételek maradéktalan teljesülését követő 60 napon belül kötelesek megkötni. Felek tényként rögzítik, hogy a **Földforgalmi Törvény 36.§ (1) h) pontja szerint** az Önkormányzat tulajdonjog szerzéséhez **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem kell.** Önkormányzat kijelenti, hogy tulajdonszerzésének törvényi akadályja nincs, a Földforgalmi Törvény 16. § (1)–(4) bekezdésben megállapított korlátozások – figyelemmel a 16. § (7) bekezdésére – a 11. §-ban meghatározott jogi személyekre és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre nem terjednek ki.
- 4.5.9. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonában lévő **0370/196** hrsz-ú ingatlant (1.3. c) és a **0370/198 hrsz-ú** ingatlannak (1.3. d) pont) a 4064/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárától a 0370/51 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatáráig terjedő **részét** (amely összesen 910 m² területű) önálló ingatlanként, melynek teljesítéséhez szükséges minden feltételt és költséget - ideértve a telekalakítási eljárást is - Fejlesztő köteles viselni, Tulajdonos III. részére eladja, Tulajdonos I. részére pedig holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak Tulajdonos III. tulajdonjogán, Tulajdonos III. pedig 700.000 Ft, azaz hétszázezer forint vételáron megvásárolja a **0370/196** hrsz-ú ingatlan (1.3. c) állagtulajdonjogát, míg Tulajdonos I. 300.000 Ft-ot, azaz háromszázezer forintot megfizet a holtig tartó haszonélvezeti jog ellenértékeként az Önkormányzat javára, valamint 3.990.000 Ft, azaz hárommillió kilencszázkilencvenezer forint vételáron megvásárolja a **0370/198 hrsz-ú** ingatlannak (1.3. d) pont) a 4064/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárától a 0370/51 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatáráig terjedő **részének** (amely összesen 910 m² területű) állagtulajdonjogát önálló ingatlanként, míg Tulajdonos I. 1.710.000 Ft-ot, azaz egymillió hétszáztízezer forintot megfizet a holtig tartó haszonélvezeti jog ellenértékeként az Önkormányzat javára, mely ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi és holtig tartó haszonélvezeti jogot alapító szerződést Tulajdonos I., Tulajdonos III. és az Önkormányzat a 4.5.3. pontban foglalt feltételek maradéktalan teljesülését követő 60 napon belül kötelesek a 4.5.8. pontban meghatározott adásvételi szerződéssel egyidejűleg megkötni azzal, hogy a tulajdonjog a teljes vételár kifizetése estén száll át a vevőre.

- 4.5.10. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a 4.5.8. pontban meghatározott vételár tartozásába a 4.5.9. pontban meghatározott pénzkövetelését beszámítja, melyre tekintettel Tulajdonos I. 600.000 Ft-ot, azaz hatszázezer forintot, míg Tulajdonos III. 1.400.000 Ft-ot, azaz egymillió négyszázezer forintot köteles az Önkormányzat részére megfizetni a 4.5.9. pontban meghatározott adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül.
- 4.5.11. Tulajdonos I., Tulajdonos III. és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy a 4.5.8. és a 4.5.9. pontban meghatározott szerződéskötések és a 4.5.10. pontban meghatározott fizetési kötelezettség késedelmes teljesítésének esetére napi 10.000 Ft késedelmi kötbért kötnék ki arra az esetre, ha teljesítésre köteles fél neki felróható okból a szerződés megkötésével, illetőleg a fizetési kötelezettségével késedelembe esik. Tulajdonos I., Tulajdonos III. és az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak a kötbér mérséklésének és vitatásának jogáról.
- 4.6. Az Önkormányzat a 4.5. pont szerinti tartalommal a TSZT és HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a TSZT, HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetései eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a 4.5. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt Fejlesztő és Tulajdonosok az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

- 5.1. Fejlesztő a Szerződésben foglaltak – különösen a Településfejlesztési Feladatok - teljesítésén túl **3.000.000 forint, azaz hárommillió forint településfejlesztési hozzájárulást megfizetett** az Önkormányzat részére.
- 5.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1-4.5.7. pontok szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: **Tervezési Szerződés**) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül a Kratu Kft.-vel (1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6, képviseli: Sin Emília ügyvezető), mint településtervezővel a 2023. január 2. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megköti, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.
- 5.3. Tulajdonos I., Tulajdonos II., Tulajdonos III., Tulajdonos IV., és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Tulajdonos I., Tulajdonos II., Tulajdonos III., Tulajdonos IV., és Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

6. BIZTOSÍTÉKOK

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a **Pécel 0370/196, 0370/198 és a 0370/293 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett, azzal, hogy a **0370/198 hrsz-ú ingatlan** tekintetében a településrendezési kötelezettség ténye a **0370/198 hrsz-ú ingatlan**nak (1.3. d) pont) a 4064/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárától a 0370/51 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatáráig terjedő részéből önálló ingatlanként kialakítandó ingatlanra (amely összesen 910 m² területű) kerül átjegyzésre,. Önkormányzat, Tulajdonosok és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a TSZT-t és **HÉSZ-t** a Szerződéssel érintett ingatlanok tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos állapotra **módosítani**, mely esetben Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímétől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 7.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll e Szerződés rendelkezéseivel.
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (iii) e-mail küldése esetén a feladás időpontjában. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési Terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.

9.3. A Tulajdonosok és Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

10.1 A Tulajdonosok és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról.

10.3 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetetlenné válna.

10.4 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, vagy egyéb szerződésszegő magatartást tanúsít, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől elállni.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Tulajdonosok kijelentik, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személyek, akik nem állnak végrehajtási eljárás alatt és nem rendelkeznek köztartozással sem. Fejlesztő kijelenti, hogy magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését, valamint a jelzálogjog bejegyzését.
- 11.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,

valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződés minden oldalát Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2023. hó napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

Haroyal Kft.
Képv.: Aszódi Csaba ügyvezető
Fejlesztő

Aszódi Csaba
Tulajdonos I.

Aszódi Csabáné
Tulajdonos II.

Aszódi Csaba
Tulajdonos III.

Aszódi Norbert
Tulajdonos IV.

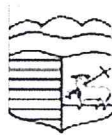
Ellenjegyzem: Pécel, 2023 hó napján.

1. 52. MELLEKLETE

ssz.	szerződés hivatkozási száma	SZT kivágat
1.	4.5.1.	
2.	4.5.2.	
3.	4.5.3.	
4.	4.5.4.	
5.	4.5.5.	
6.	4.5.6.	

Az ábrázolt tervezési területen az alábbi változtatási irányok átvezetése tervezett:

- 4.5.1. A jelölt közút módosítása közforgalom elől elzárt magánúttá a 0370/196 hrsz-on,
- 4.5.2. A jelölt szabályozási vonal megszüntetése a 4076/1 hrsz telekhatáraitól,
- 4.5.3. A jelölt 0370/198 hrsz közút módosítása közforgalom elől el nem zárt magánúttá a 4064/3 hrsz nyugati telekhatárától a 0370/51 hrsz ingatlan keleti telekhatáráig,
- 4.5.4. A 0370/27 hrsz-ú kiszolgáló út 14,0 méterre történő szélesítése a 0376/5 hrsz és a 0370/190 hrsz ingatlanokat érintve kerül jelölésre,
- 4.5.5. A 0370/26 hrsz ingatlant érintően a helyi közútként történő kiszabályozás megszüntetése és az ingatlanrész Vi-SZ/5 jelű építési övezetbe sorolása a hatályos TSZT-vel összhangban,
- 4.5.6. A Vi-SZ/5 jelű építési övezetben fekvő magántulajdonú 0370/293 hrsz-ú telek Zkk jelű övezetbe sorolása
- 4.5.7. A tervezett kerékpárút nyomvonalának áthelyezése a Rákos-patak északi partjára. (sötétkék pontvonal jelölés módosítása)



9. melléklet

PÉCELI VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: M/544-2/2023.

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Farkas István

Elérhetőség: +36-28/662-124

foepitesz@pecel.hu

Főépítési feljegyzés

A Pécel 0353/39 hrsz-ú ingatlan területeit érintő a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási tervi módosítás a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg. A Szabályozási Terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a TTr. alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása új általános gazdasági területek (Gá) övezet meghatározása.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok

Pécel, 2023. május 19.

Tisztelettel:


Farkas István
főépítész

