

a 211/2026. (VII. 11.) K.é. R. számú
1. melléklet



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. A 419/2021.(VII. 15.) KORM.REND. 19.§ ÉS 7. MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÉCEL ÉS A XVII. KERÜLET KÖZÖS KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA MENTÉN
TERVEZETT FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZÉSE ÉRDEKÉBEN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – TRE MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Készítette – **NIA**

2026 JÚLIUS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Településtervezés Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea	települmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítész mérnök TK 13-1860, K 13-1860
Közlekedés	Macsinka Klára	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418
Önkormányzati főépítész	Károlyfi Levente	Pécel Város megbízott főépítésze
Készítette	NÍVÓ NÍVÓ cégcsoport	



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám 287/2026

Partnerségi-lakossági és Képviselő-testületi egyeztetési tervdokumentáció

2026 július hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS	4
A fejlesztő és a fejlesztés bemutatása.....	5
A tervezett módosítás céljának rövid összefoglalása.....	6
a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	9
b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés	10
c) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához:	16
ca) a telepítési tanulmányterv Pécel Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	16
cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése.....	18
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	20
A) A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	20
Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása	22
A fejlesztési terület és környezetének, valamint a helyszínkijelölés indoklásának bemutatása	22
A fejlesztési terület és környezetének adottságai.....	26
Ab) Tulajdoni viszonyok a tervezési részterületek mindegyikére vonatkozóan.....	30
Ac) A fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök – TSZT és HÉSZ és SZT bemutatása	30
Ad) A fejlesztési területre vonatkozó Településképi dokumentumok bemutatása.....	36
Ae) A fejlesztési terület és a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása.....	39
Af) A fejlesztési területtel határos Budapest Főváros XVII. kerület hatályos településrendezési eszközök TSZT FRSz bemutatása.....	40
B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása	49
Ba) A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv bemutatása.....	49
Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása a Pécel Város Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében	53
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	54
Ca) Közműellátás.....	54
Cb) Közlekedés.....	65
Cc)Táj- és természetvédelem, zöldfelület és környezetvédelem.....	75
Cd) Humáninfrastruktúra	81
D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	82
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	82
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló	83
E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	84
Ea) A területkijelölés összetett jogszabályi hátterének bemutatása.....	84
Eb) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	88
A tervmódosítás céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr.....	88
HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás – szöveges munkarészek.....	88
HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás – rajzi munkarészek.....	90
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALKÉPÍTÉSI TERV, LÁTVÁNYTERV	94
4. A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE.....	95
5. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK-nak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.....	98
6. A JELEN TANULMÁNYTERV KÉPVISELŐ-TESTÜLETI TÁMOGATÁSÁT, ELFOGADÁSÁT KÖVETŐEN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ RENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	99
7. TERVIRATOK	100
1. melléklet – Pécel Város főépítésznének feljegyzése a Tanulmányterv tartalmának meghatározásáról	
2. melléklet – Változtatási tilalom	

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

BEVEZETÉS

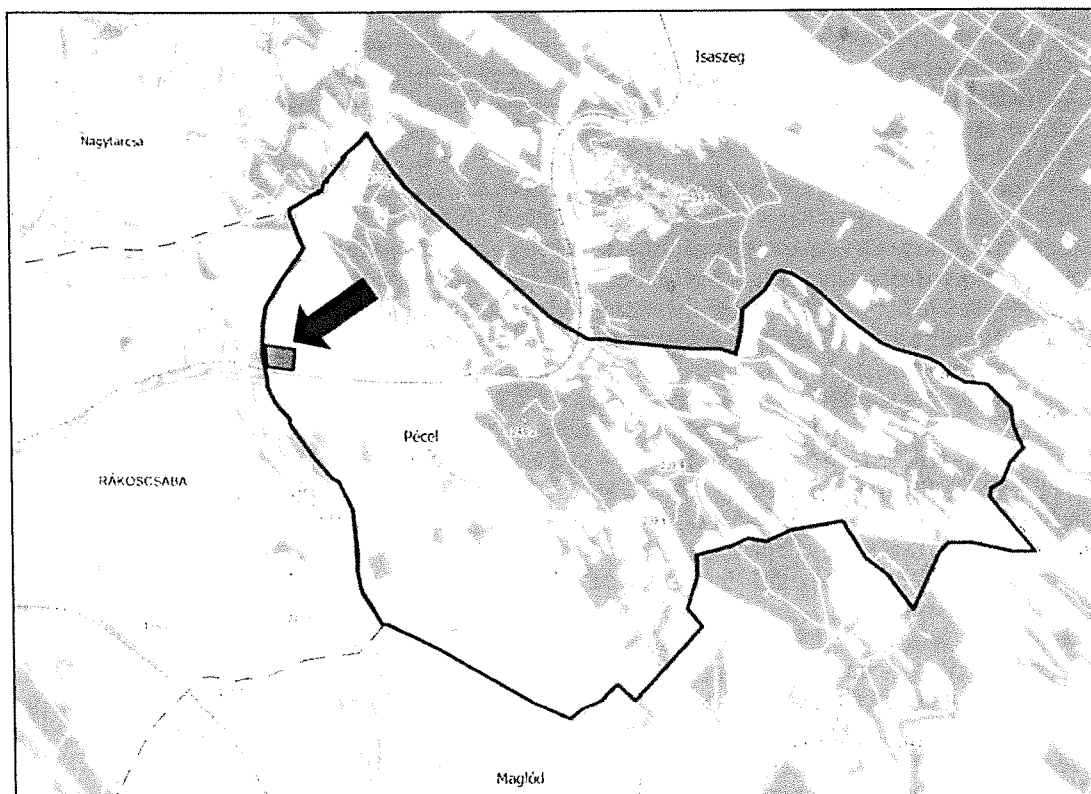
A NÍVÓ cégcsoport már hosszú évek óta tervezi telephelyének Pécelre történő átköltöztetését, mivel a jelenlegi nagytarcsai telephelye nem bővíthető.

Pécelen a XVII. kerületi közigazgatási határa és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe és a közigazgatási határ közötti területen nyílik lehetőség egy új telephely kialakítására, azaz a meglévő áthelyezésére és bővítésére.

Mivel Pécel rendezési tervében a tervezett telephely elhelyezésére alkalmas terület mezőgazdasági területként van kijelölve, ezért szükséges Pécel Város Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása. E módosítás megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT), amelynek készítője a terület fejlesztője és az építtetője is.

A Pécel és Budapest XVII. kerület közös közigazgatási határán fekvő a 9,96 ha kiterjedésű - 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz - ingatlanok területére vonatkozóan opciós szerződések állnak a fejlesztő rendelkezésére.

A fejlesztő a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-t bízta meg a jelen tanulmányterv elkészítésével.



A FEJLESZTŐ ÉS A FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A beruházást a **NÍVÓ cégcsoport** már hosszú évek óta tervezi, mert a jelenlegi **nagytarcsai telephely** területének bővítése a Nagytarcsán már nem lehetséges. A telephely **áthelyezésére** Pécel közigazgatási határa és a tervezett Stop Shop területe közötti területen nyílik lehetőség.

Az áthelyezés érdekében a fejlesztő számára a beruházással érintett péceli ingatlanokra vonatkozóan opciós szerződések állnak a fejlesztő rendelkezésére.

A Nívó-csoport egy, 1989-ben útjára indult, 100 százalékban magyar tulajdonú, harmadik generációs magyar családi vállalkozás.

Fő profiljuk a biztonsági ajtók és a gondozásmentes fém kerítésrendszerek gyártása. A csoport számára a legnagyobb kihívást a jelenlegi gyártási kapacitás szűkössége jelenti, és ennek áthidalása érdekében egy új, modern gyártócsarnok létrehozatalát tervezik.

30 éves történetük kezdete óta folyamatosan új fejlesztéseket és innovatív technológiákat alkalmaznak, hogy korszerű biztonsági ajtóink és gondozásmentes kerítéseink minden igénynek megfeleljenek.

A Nívó cégcsoport szerteágazó tevékenységeit mára alapvetően négy vállalkozás, a Házak Ásza Kft, Nívókerítés Kft, a Nívóajtó Kft., valamint a Nívó-Deb Kft. végzi. A cégcsoport zászlóshajói a Házak Ásza Kft., Nívókerítés Kft., amely társaságok alapvetően a termékinnovációért, a gyártástechnológia és kapacitások biztosításáért felelősek. Az utóbbi két cég elsősorban a szolgáltatásokért (pl. biztonsági ajtó beépítések, egyéb helyszíni szerelések, felmérések) felelősek, illetve közvetlen regionális kereskedelmi tevékenységet folytatnak (Nívó-Deb Kft.).

A Házak Ásza Kft. 2005-ben alakult. Fő profilja a fém épületelem gyártása-, amely olyan fém biztonsági ajtók gyártását foglalja magába, amelyek kül- és beltérben egyaránt alkalmazhatóak, hőszigeteltek és fokozottan tűzállóak.

Az elmúlt időszakban a gyártási profil jelentősen erősödött, új termékek fejlesztése történt és történik jelenleg is. Ennek megfelelően a vállalkozás fennállása óta folyamatos fejlődésben van mind a termékek, mind a humán-kapacitás mennyiségi és minőségi vonatkozásában.

Jelenleg középvállalkozásként működik. A cég mindig szem előtt tartja a piac igényeit, ennek megfelelően gyorsan változtat ajtóit, épület -kerítés elemei megjelenésén, javít a műszaki megoldásainkon, a versenyképesség érdekében. Az elkötelezett és képzett állománnyal olyan kifogástalan minőségű termékek gyártását végzik, melyek stabil piaci részvételt, évről évre erőteljes növekedési ütemet biztosítanak mind az eladott darabszám, mind a bevételek tekintetében.

Újdonságnak számít a lemezből hajlított, 20 éves garanciával gyártható építészeti fém elem. A saját termékfejlesztések, továbbá a gyártókapacitás fejlesztése az elmúlt években is gazdasági megtérülést jelentett.

A vállalkozás 2014-ben költözött jelenlegi tevékenységének is otthont adó Nagytarcsai telephelyére, ahol ipari környezetben, ipari parkban építette fel a termelést szolgáló első 2340 m²-es üzemcsarnokát, amelyet 2019-ben. NÍVÓ 2. ütem átadása követett. Az új ingatlan a Nagytarcsai Üzleti Parkban, a főváros keleti kapujában, a Liszt Ferenc Repülőtér, valamint az M3-as és M0-as autópályák vonzáskörzetében, az M31-es gyorsforgalmi út csomópontjának közvetlen szomszédságában fekszik.



A vállalkozás azonban a jelenlegi nagytarcsai telephelyén nem bővíthető, új telephely építése, kialakítása szükséges.

A fejlesztési beruházás keretében Pécel külterületén egy 30 ezer négyzetméteres csarnokot építenek fel több lépésben, modern, automatizált gépsorokkal. A több milliárd forint értékű beruházás számtalan előnnyel jár a térség és hazánk számára, így például sok száz munkahelyet teremt, és a megnövelt, hatékony gyártókapacitás révén lehetővé válik, hogy az olcsó, gyenge minőségű import helyett kiváló, hazai termékkel versenyképes áron kerüljön helyettesítésre. Ezenkívül egy ilyen méretű gyáregységben lehetőség nyílik arra, hogy tömegesen gyártsanak Exportra.

A Nívó-csoport 2022-ben kezdte meg a beruházás tervezését és a kiszemelt célterület ingatlanjainak megszerzésével kapcsolatos tárgyalásokat. A tulajdonosokkal való megegyezés elhúzódott, és az időközben történt számos jogszabályváltozás is nehezíti beruházás megvalósítását.

Logisztikai és humán erőforrás-okokból is elengedhetetlen, hogy a Nívó-csoport a térségben maradjon. A terület minden szempontból megfelelő a beruházás megvalósítására, távol van a lakóövezettől, azaz a beruházás a péceli lakosság, a település életét nem zavarja.

Annak érdekében, hogy a projekt az ingatlanokon megvalósulhasson **Pécel Város Helyi Építési Szabályzatának módosítására van szükség.** A közigazgatási határon történő elhelyezés miatt a fejlesztő levélben kereste meg az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárságát Lánszki Regő államtitkárt, országos főépítést, aki a közigazgatási határ menti elhelyezés jogszabályainak jogértelmezésével kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy a megkeresésben szereplő jogszabályok jogértelmezése helyesnek bizonyult, új beépítésre szánt terület kijelölése lehetséges.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A NÍVÓ Cégcsoport tulajdonosa a jelen terület fejlesztő-építtetője a Pécel külterületének vasúttól északi részének nyugati, Pécel és Budapest XVII. kerület közigazgatási határa menti részén található 0365/158-0365/168 hrsz a 9,96 ha kiterjedésű mezőgazdasági ingatlanokon fejlesztést tervez, amelyre a Nagytarcsán működő telephelyét helyezi át és bővíti.

E fejlesztés megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A fejlesztő érdekeltségében álló 9,54 ha kiterjedésű fejlesztési területet a területen keresztülhaladó földgáz- és kőolajvezeték és védőtávolságuk kettéoszt, az északi – jellemzően a vezetékeken és védőtávolságukon kívüli – 7,14 ha nagyságú területrésze, illetve a déli – a vezetékeket és védőtávolságukat magába foglaló – 2,4 ha nagyságú területrésze. **A fejlesztési terület Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és építési övezetbe kerül besorolásba.**

A tervezett fejlesztés 9,54 ha kiterjedésű területe Gksz területbe akkor kerülhet átsorolásra, amennyiben az ún. Dombtetőn kijelölt, de még be nem épített gazdasági területként kijelölt területből a fejlesztési területtel megegyező, azaz legalább 9,54 ha nagyságú vagy nagyobb méretű terület visszasorolásra kerül mezőgazdasági (Má) területbe. Jelen esetben a visszasorolásra kerülő csereterület 9,88 ha nagyságú.

A tervezett területhasználat a fent leírtak szerint az alábbi:



Jelen TTT-ben a tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében szükséges HÉSz és SZT módosításának tervezetét az E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója c. fejezet tartalmazza.

A jelen tanulmány tartalmazza a terület beépítésének Építészeti koncepciótervét és látványterveit is a 2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALKÉPÍTÉSI TERV, LÁTVÁNYTERV című fejezetben.

A TTT Pécel Város Önkormányzata és a fejlesztő-építető közötti Településrendezési szerződés megkötése érdekében, annak alátámasztásához készül jelen Telepítési tanulmányterv.

FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jogszabályi előírás szerint a tervezési terület lehatárolása:

▪ 419/2021. korm. rend. (<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>) szerint

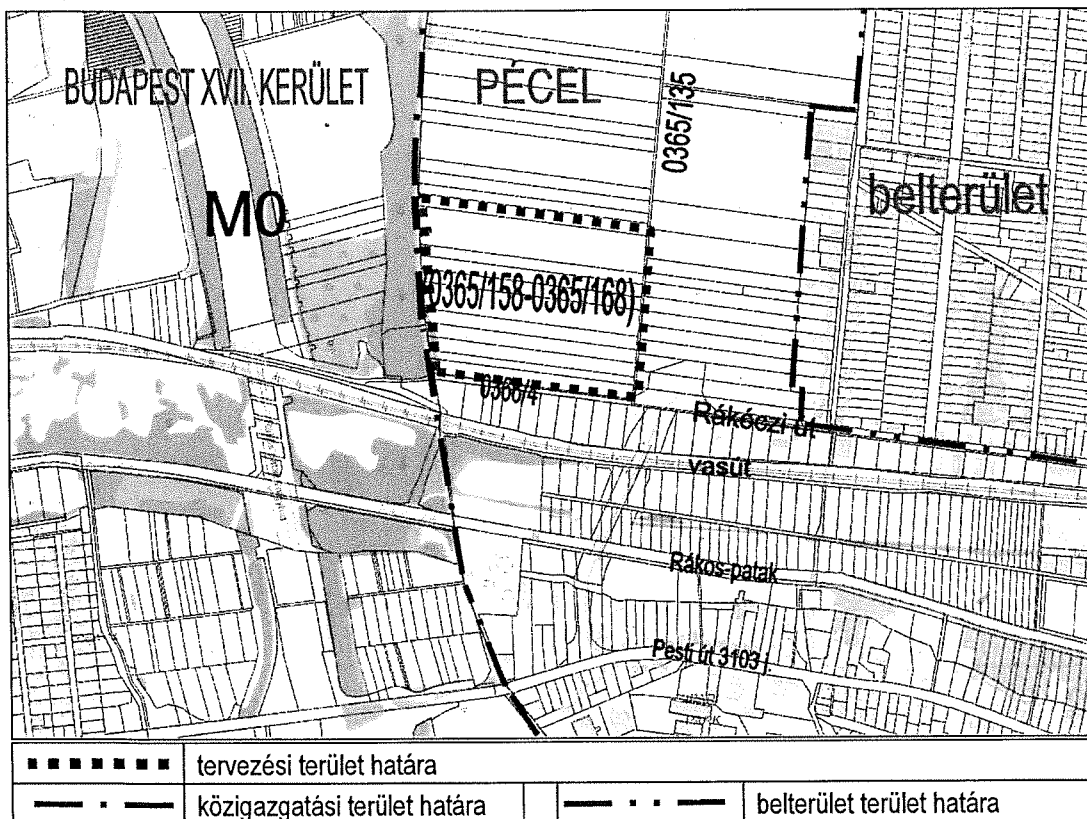
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását **legalább teletömbre** kell készíteni.”

▪ 2023. évi C. törvény (<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>) szerint

a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

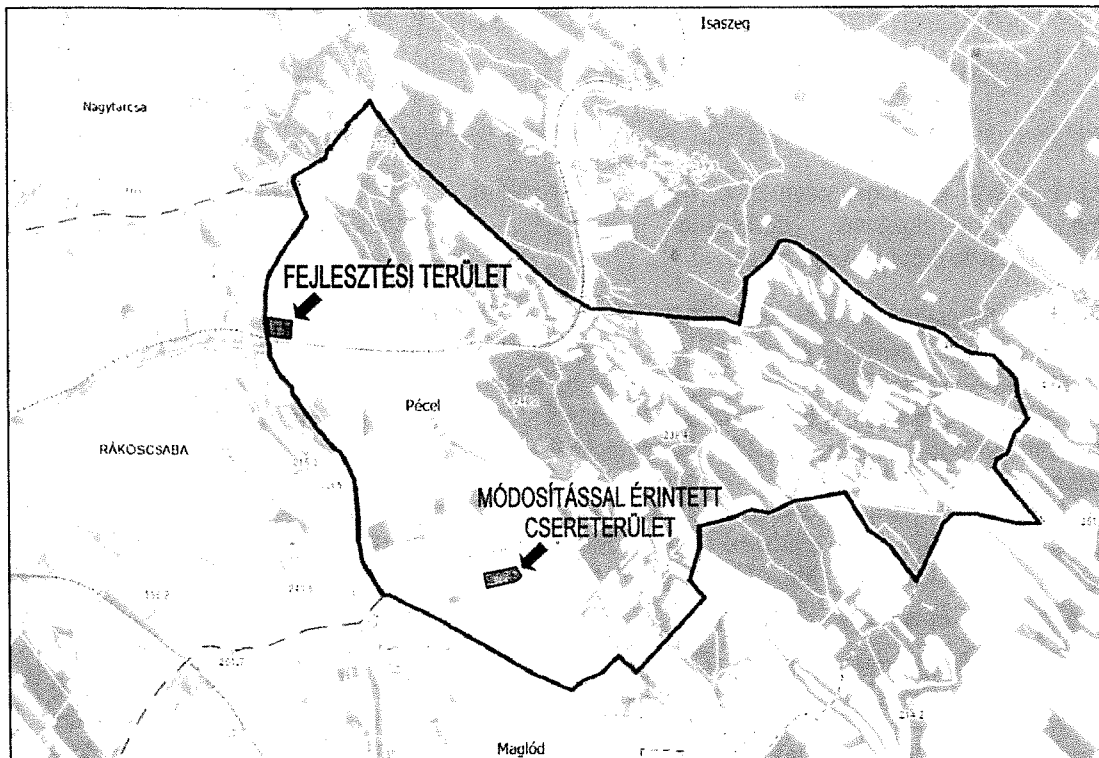
122. teletömb: „valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A fenti jogszabályok értelmében lehatárolt tervezési terület tömbjét északról beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület, keletről 0365/135 hrsz földút, délről a 0366/4 hrsz Rákóczi út és nyugatról a Budapest XVII. kerület és Pécel közös közigazgatási határa határolja.



Jogszabályi előírás szerinti további módosítással érintett területek:

Pécel Város Településrendezési tervének módosítása a tervezett fejlesztés kialakításához nem csupán Pécel és Budapest XVII. kerület közös közigazgatási határán fekvő 9,96 ha kiterjedésű fejlesztéssel érintett – 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és 0365/158 hrsz – ingatlanok területére szükséges, hanem a vonatkozó jogszabályok miatt további területekre is. A módosítás tehát az alábbi térképen bejelölt részterületeken történik.



A továbbiakban a fenti térkép szerint a fejlesztéssel ténylegesen érintett – 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és 0365/158 hrsz – ingatlanok 9,54 ha kiterjedésű területét **FEJLESZTÉSI TERÜLETKÉNT** nevesítjük, a vonatkozó jogszabályok miatt további módosítással érintett – 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz – ingatlanok területét **CSERETERÜLET**-nek nevezzük.

a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A fejlesztő-építető jelen tanulmány szerinti településrendezési eszközök (TRE) módosítási kérelmének Önkormányzat által történő támogatása döntésének meghozatalához Telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

Mindemellett a jogszabályokban megfogalmazottak szerint 2024. október 1-ét követően már szükséges a TTT partnerségi-lakossági egyeztetése is az országos jogszabályok, illetve az önkormányzat Partnerségi rendeletében rögzítettek szerint.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be a fejlesztési területen tervezett fejlesztést, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára is.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv (HÉSZ) módosítása készül.

b) A telepítési tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Pécel Város Önkormányzata és a fejlesztő-építető között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.
A jelen Telepítési tanulmánytervben bemutatott, és az Önkormányzat képviselő-testületének támogatott határozatával elfogadott szabályozási koncepció szerint kerülhet majd elkészítésre a Településrendezési Eszközök (TRE) módosításának államigazgatási és partnerségi egyeztetési tervdokumentációja.

2023. évi C. törvény a magyar építészettről <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott *telepítési tanulmányterv* elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
 - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

- b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények szerint került meghatározásra, amely tartalmat Pécel Város főépítésze pontosított.
Ezen ún. Főépítési tartalmat lásd a Terviratok 1. melléklet.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a Pécel Város Önkormányzata és a 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz fejlesztő-építető között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az önkormányzat, mind a fejlesztő számára.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

Jelen Telepítési tanulmányterv a Pécel Város Önkormányzata és a 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz fejlesztő-építető között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Pécel Város Településrendezési Eszközeinek -TRE (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap) módosításának koncepció szintű módosítása és a Szabályozási tervlap és a Településszerkezeti tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv c. fejezet E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója című alfejezetben.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalommeghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) *Telepítési tanulmánytervet* kell készíteni
- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont *telepítési eljárás telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési tanulmánytervet* kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési tanulmánytervet* felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

- 56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
 - b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
 - b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.
- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.
- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. **A telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. **A beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. **A beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fenti tartalomhoz a település főépítésze a jelen tanulmányterv mellékletét jelentő Terviratok 1. mellékletét tartalmazó, a jelen tanulmányterv tartalmát rögzítő ún. Főépítész feljegyzésben alábbi, a magyar építészetéről szóló a 2023. évi C. törvény 92. § előírásai további tartalmakat (a 92.§ (3), a (4) bek. a), a (4) bek. b) és a (4) bekezdés c) pontjait is javasolja kidolgozni, fenti táblázatba foglalt tartalmi követelményeken túl.

A településrendezési szerződés tartalmát tovább bővíti a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény.

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

Hatályos: 2026.01.01.-2027.06.30.

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

Fentiek összefoglalva tehát Pécel Város Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap) módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a 2024. október 1-től hatályos jogszabályi előírások értelmében a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A rendezési tervmódosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződést szükséges kötni a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciókra alapozva.

c) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

ca) a telepítési tanulmányterv Pécel Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

Pécel Város településfejlesztési koncepciója az alábbiakat állapítja meg gazdasági területe kijelölése vonatkozásában

Pécel Város településfejlesztési koncepciója 328/2019. (X.11.) Kt. határozattal került jóváhagyásra. (Készítette a Pro Régio Ügynökség 2019-ben.)

Megállapításai az alábbiak

Pécel Város Településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott jövőkép 10-15 éves távlatban vázolja azokat a megvalósítandó célokat, amelyeket Pécel a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén el kíván érni.

-KIVONAT-

MOTTÓ: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA

A mottó kifejezi a település közösségének azon szándékát, mely szerint a település adottságainak felhasználásával kívánnak egy élhető, kisvárosias környezetet kialakítani, a jövő kihívásait hatékonyabban kezelő, alacsony környezeti terhelésű, korszerűen közművesített, munkahelyeket biztosító települési környezetet megvalósítani. Fejlesztéseit a település fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre. Kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. A mottó utal a település társadalmának azon igényére, hogy az ingázás szükségessége visszaszoruljon.

Gazdasági jövőképként az alábbiakat fogalmazza meg:

- A helyben foglalkoztatott lakosság aránya növekszik.
- Az infrastrukturális feltételek javításával több vállalkozás telepedik mega településen, helyi munkahelyek száma növekedik
- Felértékelődnek és megjelennek a kevés környezeti terhelést jelentő gazdasági ágak.
- A település fejlesztése az önkormányzat érdekei és céljai alapján, átgondoltan és rendszerelvűen történik, a környező településekkel együttműködésben, a beruházóknak és az aktuális pályázati lehetőségek figyelembevételével.

Pécel jövőképe a város térségi szerepére vonatkozóan

Pécel térségi szerepének jövőképét több szinten meg lehet határozni, annak függvényében, hogy milyen relációban vizsgáljuk a várost. Pécel **Budapesti Agglomerációban betöltött pozícióját** meghatározzák egyrészt a szomszédos települések, valamint a Gödöllői járás társadalmi-gazdasági viszonyai. Másrészt Pécel Budapest XVII. kerületével is határos, ezért nem lehet elvonatkoztatni a Pécel-Főváros viszonyrendszerétől sem. A Közép-Magyarországi régióban Budapest kiválásával **felértékelődtek a Budapesti Agglomeráció települései, melyek azonban nem csak regionális, de országos szinten is kiemelkedő nemzetgazdasági jelentőséggel bírnak.** Pécel jövőbeli fejlődését ez az igen kedvező helyzet határozza meg.

Munkahelyteremtő beruházások megtelepedési feltételeinek javítása és a helyben foglalkoztatottak arányának növekedése:

Pécelen a legfontosabb gazdasági szempont olyan vállalkozások bevonása, melyek munkahelyeket teremtenek a helyi lakosság számára. A kisvárosi életkörülmények kialakítása és fenntartása szempontjából meghatározó jelentőségűek a helyi foglalkoztatás különböző formái, a fejlett humán infrastruktúrák, a korszerű közszolgáltatások, az összetartó kisközösségek, a kedvezőbb életviteli lehetőségek, és a kertvárosi jellegű lakhatási körülmények. Ide tartozik az ingázási kényszer mérséklése, a magasabban kvalifikált lakosság helyben foglalkoztatásának elősegítése, megfelelő vállalkozások számára optimális telephely, ipari park, valamint kedvezmények biztosítása.

Pécel az M0 gyorsforgalmi út mellett fekszik, ezért várhatóan azokat a vállalkozásokat tudja bevonítani, melyek viszonylag nagyobb méretű telephelyet igényelnek és az elérhetőség szempontjából a közlekedési előnyök hangsúlyosak. A kereskedelmi-logisztikai ágazat tipikusan ilyen, nagy területigényű beruházásokat követel meg, melyek esetében hosszú távon a fejlesztések korlátját jelenti a rendelkezésre álló szabad terület nagysága. A település gazdaságfejlesztési stratégiája szempontjából nélkülözhetetlen a logisztikai szektor minőségi fejlesztése és olyan vállalkozások bevonása, melyek a termelő, szolgáltató tevékenységek kiszolgálásához szükségesek, működésük hatékonysága jelentősen befolyásolja az adott piaci szereplő eredményességét. Ezen gazdasági-logisztikai tevékenységek jellemzően több és magasabban képzett humán erőforrást igényelnek a kereskedelmi-logisztikai tevékenységnél, jellemző rájuk az IT eszközök, illetve a modern szervezési és menedzsment módszerek alkalmazása, melyek vonatkozásában maguk is értékes eszközöket dolgoznak ki, a vállalati know-how jelentős piaci értékkel bír.

Az északi városrész tekintetében azt is megállapítja, hogy:

A rendezési terv módosítása során **meg kell vizsgálni, hogy a gazdaságfejlesztési célok érdekében hol lehet kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági területeket kijelölni.**

Mivel a jelen módosítás során lakórendeltetés nem jelenik meg a tervben, így a humáninfrastruktúra ellátás szempontjából nem releváns a jelen módosítás.

A jelen TTT-ben bemutatott módosítási javaslatok Pécel Város hatályos településfejlesztési és településrendezési terveiben megfogalmazott célokkal összhangban vannak.

cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A fejlesztés meglévő mezőgazdasági területen valósul meg, így zöldmezős beruházásnak tekinthető. A jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében ugyanakkor a területhasználat-változással párhuzamosan kompenzációs intézkedésként a település területén a hatályos rendezési tervben korábban gazdasági területként kijelölt, 9,88 ha nagyságú beépítetlen terület rész mezőgazdasági területbe történő visszasorolása szükséges, **mint csereterület**.

Jelen tervmódosítás során a 9,54 ha területű mezőgazdasági területből gazdasági területbe történő átsorolással egyidejűleg a rendelkezésre álló – a hatályos településrendezési tervben korábban gazdasági területbe sorolt, de még be nem épített – 9,88 ha nagyságú gazdasági terület mezőgazdasági területbe történő visszasorolása településszerkezeti szempontból kedvezőnek és területfelhasználási szempontból kiegyensúlyozottnak tekinthető. Mindezek alapján a zöldmezős beruházás összességében nem jár kedvezőtlen környezeti következményekkel.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján a gazdasági terület építési övezetre a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.

A fejlesztési terület zöldfelületi borítottsága az átminősítés következtében megváltozik, mivel a korábbi, időszakos mezőgazdasági növényborítás helyett állandó beépítés és burkolt felületek jelennek meg. A gazdasági területekre jellemző magasabb beépítési arány miatt kiemelt jelentősége van a zöldfelületi elemek tudatos, funkcionális kialakításának.

A gazdasági terület peremén összefüggő, többszintű zöldfelület kialakítása szükséges a tájképi illeszkedés biztosítása, a környezeti terhelések mérséklése, valamint a gazdasági terület és a környező mezőgazdasági területek közötti átmenet megteremtése érdekében. Megfelelő zöldfelületi kialakítás mellett a területhasználat-változás összességében a meglévő állapothoz képest kedvezőbb környezeti hatású.

Azaz a fejlesztés összességében **hozzájárul a városi zöldinfrastruktúra ellátottság növekedéséhez és minőségi fejlesztéséhez.**

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (<https://njt.hu/jogszabaly/2024-282-20-22>) szerint a jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

1. § (1) E rendelet célja

- a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- b) **a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,**
- c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- e) **a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és**
- f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.

2. § E rendelet alkalmazásában

- 6. **települési zöldfelület:** a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;
- 7. **települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása:** a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét

fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. **települési zöldinfrastruktúra elem:** a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó
- vonalas vagy **foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított**, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a **fasor, közkert, közpark, magánkertek**, vízfolyás és állóvíz, valamint
 - egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek,
- amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.
- (2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két **települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**
- az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszerűséssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
 - az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
 - az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
 - a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.
- (2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.
- (3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.
9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

Fentiek teljesülnek az új Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetre meghatározott zöldfelület mértéke, illetve a zöldfelület kialakítására vonatkozó szempontok alapján.

A településfejlesztési koncepcióban szerepel a településen a gazdasági területek növelésének célja, a munkahelyek számának növelése. Amelynek a jelen módosítás több szempontból tesz eleget.

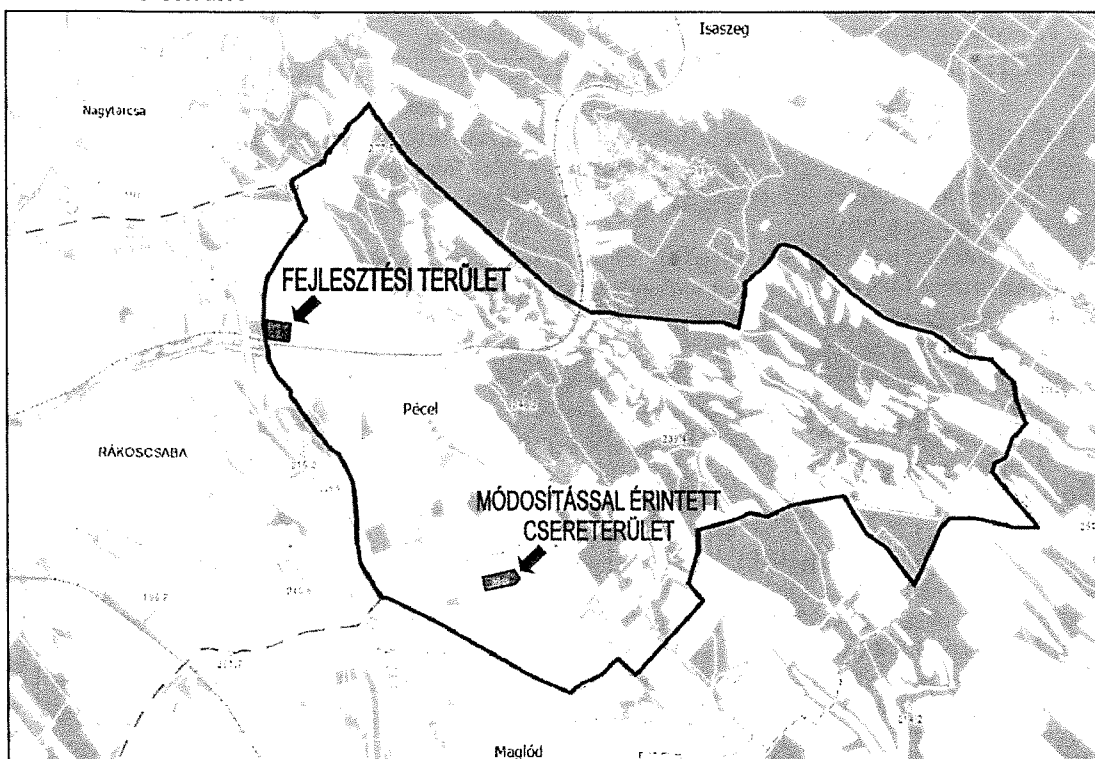
Összességében a jelen tervezési területet érintő módosítás pozitívnak is tekinthető a települési zöldinfrastruktúra-ellátás és azok hálózati elemei szempontjából, mivel növeli a minőségi, parkosított zöldfelület mértékét, amely egész évben biológiailag aktív területet biztosít, ellentétben a mezőgazdasági területek művelésből adódó időszakos növényborítottságával.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezett fejlesztéshez az alábbi 2 területegységen módosul a településrendezési terv (TRE):

- Fejlesztési terület
- Csereterület



A Pécel és Budapest XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén elhelyezkedő 9,54 hektár fejlesztési területet az azon északkelet-délnyugat irányban keresztülhaladó földgáz- és kőolajvezetékek és védőtávolságuk ugyan kettéosztja, de a fejlesztési terület egésze kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz) kerül.

Új gazdasági (Gksz) terület kijelölése csak akkor lehetséges, ha ugyanakkor a hatályos településrendezési eszközökben egy korábban már kijelölt, de még be nem épített gazdasági (Gksz) terület visszasorolásra kerül mezőgazdasági területfelhasználásba.

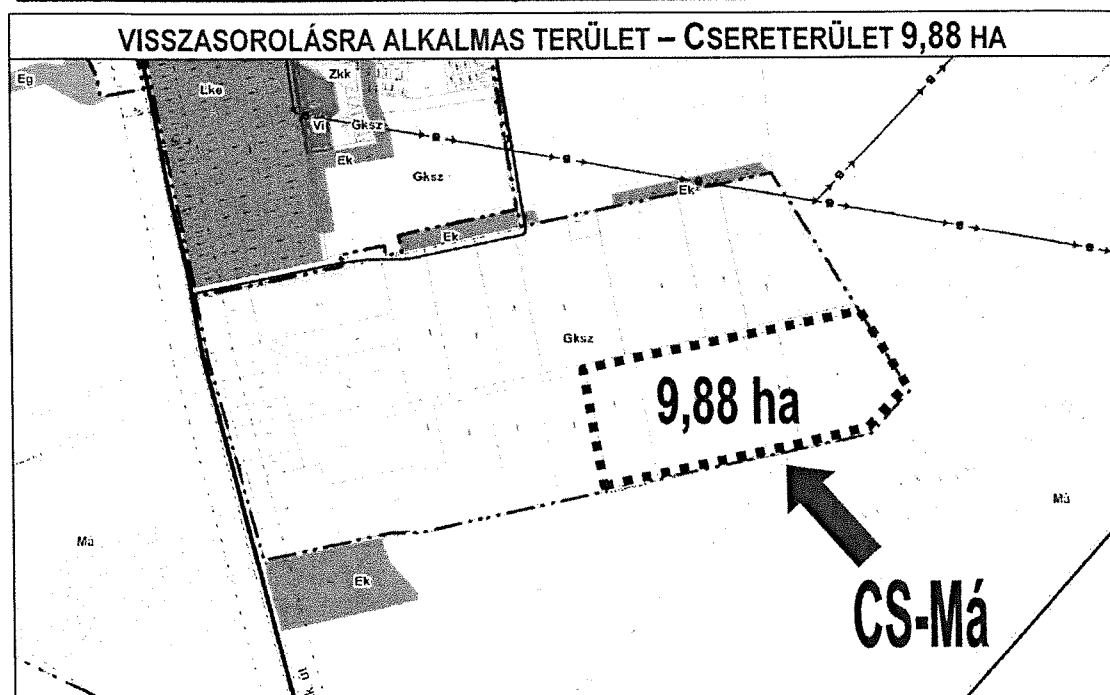
Összefoglalva tehát jelen módosítás során az alábbi területek érintettek:

Jelzés	Érintett ingatlanok	méret	TRE mód		
FEJLESZTÉSI TERÜLET - Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület – átsorolás					
F-Gksz	0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159, 0365/158	9,54 ha	Má általános mezőgazdasági	→	Gksz kereskedelmi szolgáltató
CSERETERÜLET – Má általános mezőgazdasági terület – visszasorolás					
CS-Má	030/28, 030/29, 030/30, 030/31	9,88 ha	Gksz kereskedelmi szolgáltató	→	Má általános mezőgazdasági

Fejlesztési terület (F-Gksz)



Visszasorolásra alkalmas csereterület (CS-Má) a hatályos tervekben gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt ingatlanok az alábbiak:



Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

A fejlesztési terület és környezetének, valamint a helyszínkijelölés indokoltságának bemutatása

(Forrás: Pécel Város Településképi arculati kézikönyv)

Pécel Város Budapest Főváros közigazgatási határa mellett fekszik, az első agglomerációs gyűrű települése. Pécel belterülete a XVII. kerületet átszelő, és a várost is felfűző 3103. j. út mentén, a Rákos-patak völgyének északi és déli oldalán terül el a Gödöllői-dombság kistáj részeként.

Pécel város településszerkezeti szempontból két településrészre szakad, ami részben a természeti adottságokból (patak völgy vonala), részben a közlekedési útvonal helyzetéből (vasúti sínpálya, 3103. j. Pesti út) adódik.

A települést körülölelő dombok a Gödöllői és Ceglédberceli dombvidék nyúlványai és a Maglód dombhát részei. A Rákos-patak völgye általában 500 m szélességű, de van, ahol az 1 km-t is eléri. A patak völgyet hordalékból felépített teraszok kísérik.

Miközben az erdő területek aránya az elmúlt évtizedekben egyre csökkent, az elmúlt 15 évben azonban a szántóterületek nagyarányú beépítése mellett egyre több a felhagyott terület, ami még szántóként van nyilvántartva, de gazdálkodás már nem folyik rajta.

(Forrás: Wikipédia: <https://hu.wikipedia.org/wiki/P%C3%A9cel>)

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében helyezkedik el. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Gépjárművel az alábbiak szerint érhető el

- Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton, melynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103 sz. út
- 31 sz. főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton a 31 102 j. mellékút)
- M0-s autóról letérve

Közösségi közlekedéssel

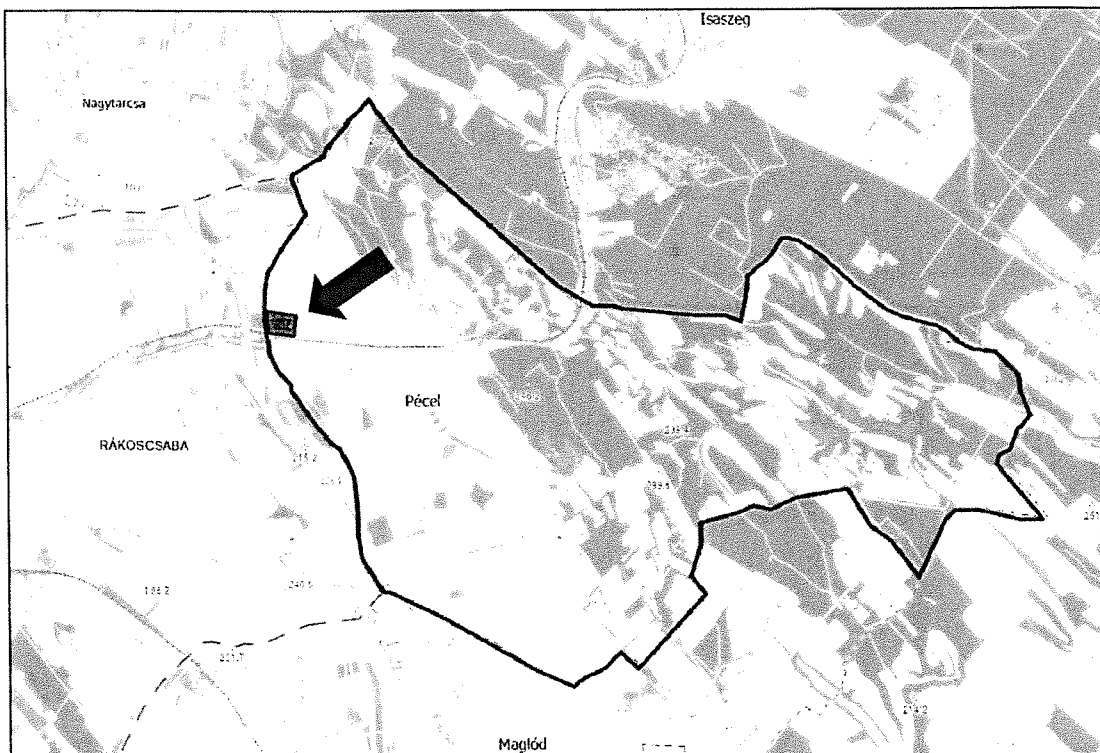
A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbussszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

A jelen fejlesztés elhelyezésére Pécel a XVII. kerületi közigazgatási határa és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe és a közigazgatási határ közötti területen nyílik lehetősége a NÍVÓ Csoportnak az új telephelyének kialakítására, azaz a meglévő nagytarcsai telephely áthelyezésére.

(Forrás: Pécel Város Településfejlesztési koncepció)

Pécel térségi szerepének jövőképét több szinten meg lehet határozni, annak függvényében, hogy milyen relációban vizsgáljuk a várost. Pécel Budapesti Agglomerációban betöltött pozícióját meghatározzák egyrészt a szomszédos települések, valamint a Gödöllői járás társadalmi-gazdasági viszonyai. Másrészt Pécel Budapest XVII. kerületével is határos, ezért nem lehet elvonatkoztatni a Pécel-Főváros viszonyrendszerétől sem. A Közép-Magyarországi régióban Budapest kiválásával felértékelődtek a Budapesti Agglomeráció települései, melyek azonban nem csak regionális, de országos szinten is kiemelkedő nemzetgazdasági jelentőséggel bírnak. Pécel jövőbeli fejlődését ez az igen kedvező helyzet határozza meg.

Pécel az M0 gyorsforgalmi út mellett fekszik, ezért várhatóan azokat a vállalkozásokat tudja bevonni, melyek viszonylag nagyobb méretű telephelyet igényelnek és az elérhetőség szempontjából a közlekedési előnyök hangsúlyosak. A kereskedelmi-logisztikai ágazat tipikusan ilyen, nagy területigényű beruházásokat követel meg, melyek esetében hosszú távon a fejlesztések korlátját jelenti a rendelkezésre álló szabad terület nagysága. A település gazdaságfejlesztési stratégiája szempontjából nélkülözhetetlen a logisztikai szektor minőségi fejlesztése és olyan vállalkozások bevonása, melyek a termelő, szolgáltató tevékenységek kiszolgálásához szükségesek, működésük hatékonysága jelentősen befolyásolja az adott piaci szereplő eredményességét. Ezen gazdasági-logisztikai tevékenységek jellemzően több és magasabban képzett humán erőforrást igényelnek a kereskedelmi-logisztikai tevékenységnél, jellemző rájuk az IT eszközök, illetve a modern szervezési és menedzsment módszerek alkalmazása, melyek vonatkozásában maguk is értékes eszközöket dolgoznak ki, a vállalati know-how jelentős piaci értékkel bír.



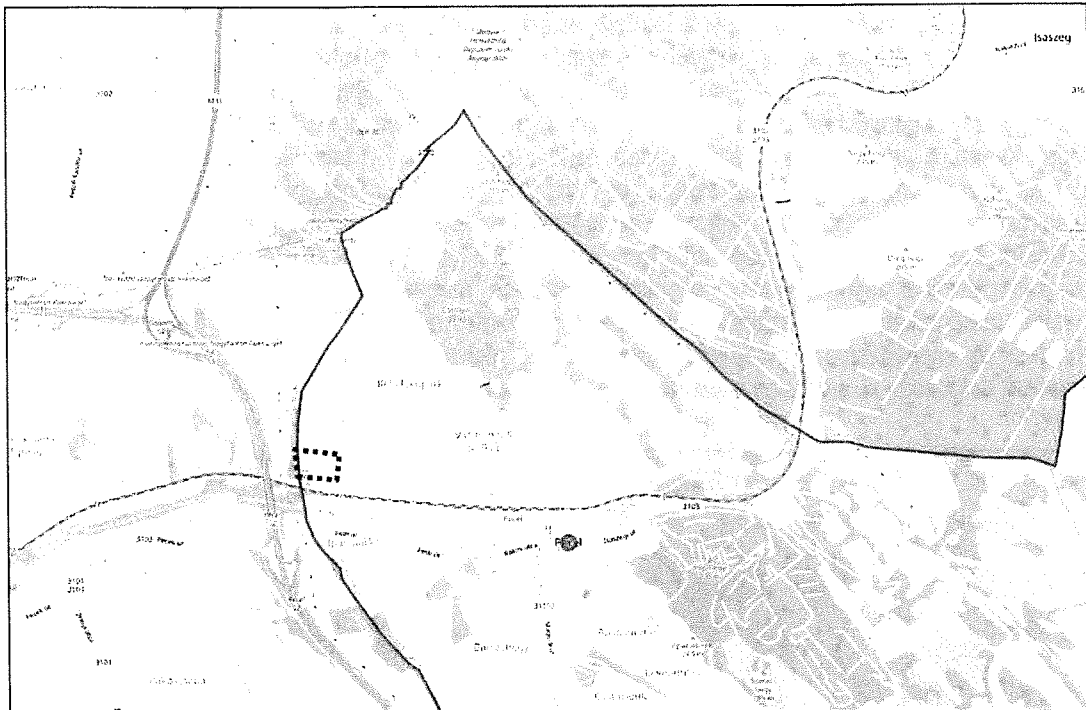
A tervezési terület és környezete az ún. **vasúttól északra fekvő új városrész** nyugati határán, Pécel és Budapest XVII. kerület közigazgatási határa mellett található.

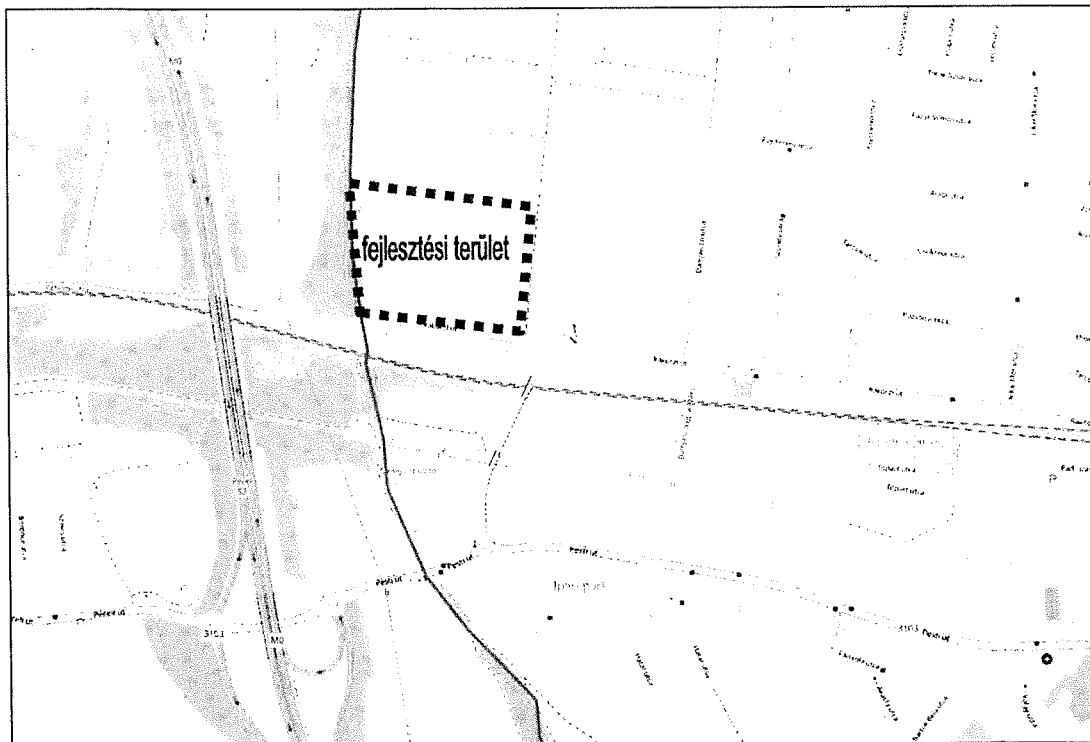
A tervezési terület közlekedési szempontból kitűnő helyen fekszik. A területet délről határoló Rákóczi úttól délre, azzal párhuzamosan található a településen keresztülhaladó 80. (1) sz. (Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hatvan – Miskolc – Mezőzombor – Sátoraljaújhely – (Szlovákia) országos törzshálózat vasúti pályája.

A tervezési terület keleti határán futó észak-déli irányú földút a Településszerkezeti terven feltáróútként szerepel, amely északfelé haladva nyugatra fordul és ráköt a 3102 j. (Isaszeg) – Zsámbok) útra. A területtől keletre található körforgalmú csomópont déli ága a vasút feletti felüljáróra visz fel, amely dél felé haladva ráköt Pécel területén keresztülhaladó Pesti útra, amely egyben a 3103 j. (Budapest Rákócscsaba) – Gödöllő út.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - PÉCEL KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA MENTÉN TERVEZETT FEJLESZTÉSI TERÜLETRE
TRE MÓDOSÍTÁS MEGALAPOZÁSÁHOZ

2026. JÚLIUS HÓ





A földhivatali-nyilvántartás alapján a tervezési terület ingatlanjai szántó 4 minőségi osztályban soroltak.

Azaz a terület a település területére vetítve az ún. átlagosnál jobb minőségű termőföldterület.

A termőföldvédelmi törvény szerint ebben az esetben a helyhez kötött beruházások, mint például jelen fejlesztési terület is átsorolható beépítésre szánt területfelhasználásba.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, szántóként művelt terület, amelyen gáz- és kőolajvezeték halad át. E vezetékek és védősávjaik a jelen területen, mint beépítetlen területsáv halad keresztül továbbra is.

A fejlesztési terület és környezetének adottságai

A fejlesztési terület tömbjét:

- északról beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület,
- keletről a 0365/135 hrsz földút,
- délről a 0366/4 hrsz Rákóczi út és
- nyugatról a Budapest XVII. kerület és Pécel közös közigazgatási határa határolja.

A fejlesztési terület délről határoló Rákóczi út felől észak felé emelkedik.

A beépítés során a terepmunka szükséges.

Pécelen a XVII. kerületi közigazgatási határa és a Pécel külterületének nyugati, a vasúttól északra eső részén megépült körforgalom (amelyen keresztül a Pesti út, illetve az M0 gyorsforgalmi út is elérhető) keleti oldalán tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területe és a közigazgatási határ közötti területen nyílik lehetőség a NIVÓ Cégcsoport új telephelyének kialakítására, azaz a meglévő nagytarcsai telephely Pécelre történő áthelyezésére és bővítésére.

A jelen tervezési területtől keletre tervezett Stop Shop kereskedelmi terület, amely keleti határa Pécel vasúttól északra fekvő északi városrészének lakóterülete. A lakóterület és a közigazgatási határ között szántóföldek fekszenek. A szántóföld déli határát képező Rákóczi út déli oldala menti területsávban kisebb vállalkozásoknak helyet adó kereskedelmi gazdasági szolgáltató (Gksz) területsáv húzódik.

A tervezési terület tehát kereskedelmi gazdasági szolgáltató (Gksz) területekkel, valamint a meglévő körforgalomból kiindulva keletről tervezett feltárással, délről tervezett gyűjtőúttal is határolt, kiemelt fejlesztési pozícióba helyezik.

Ezt erősíti az a tény, hogy a fejlesztési terület a meglévő lakóterületektől távol, több, mint 300 m távolságra helyezkedik el.

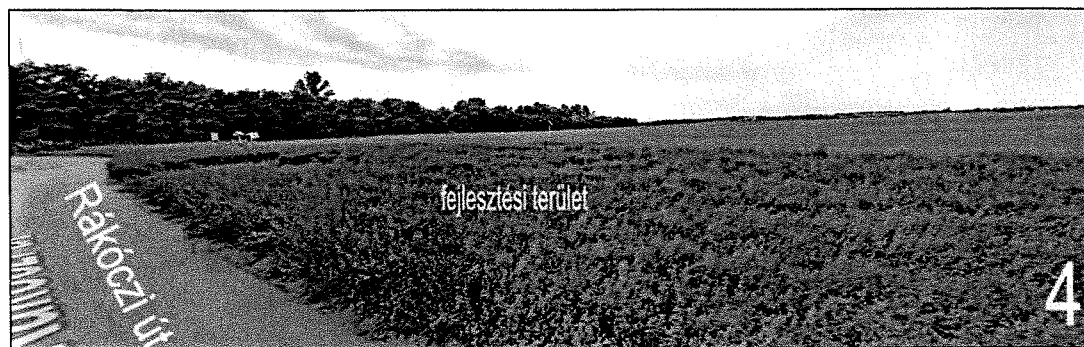
Mindemellett az M0 gyorsforgalmi út közeli csomópontjának köszönhető kitűnő megközelíthetőség is exponált helyé teszi.

A FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉS KÖRNYEZETÉT BEMUTATÓ FÉNYKÉPEK LÁTÓSZÖGEI

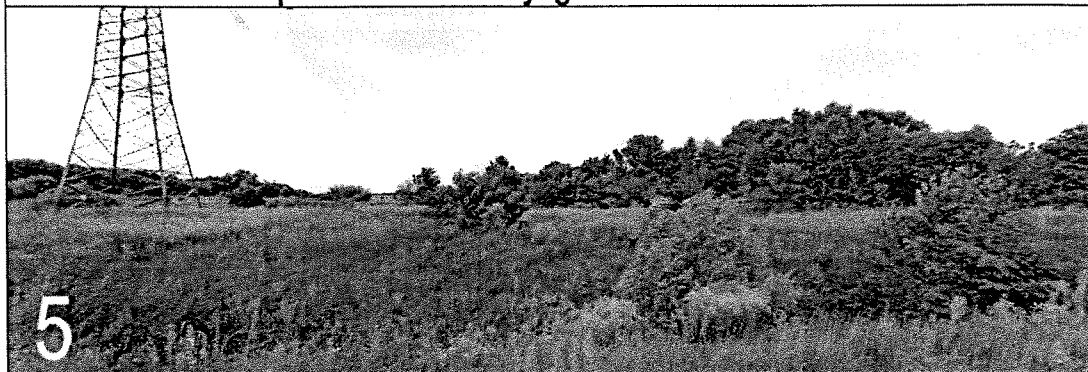


A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

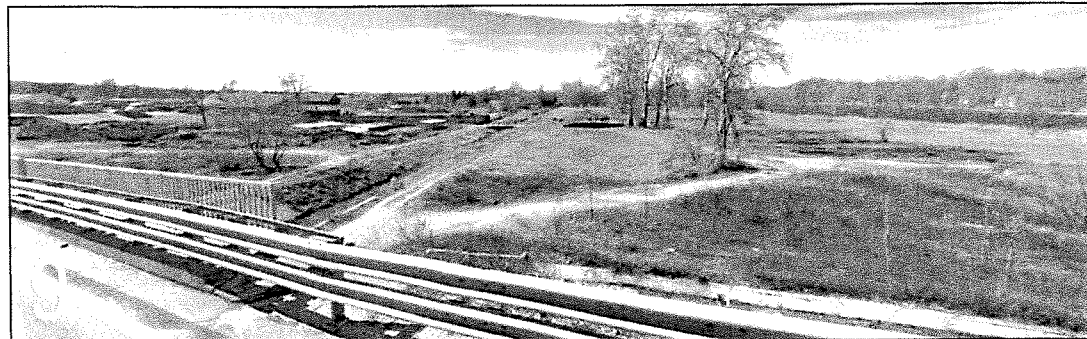
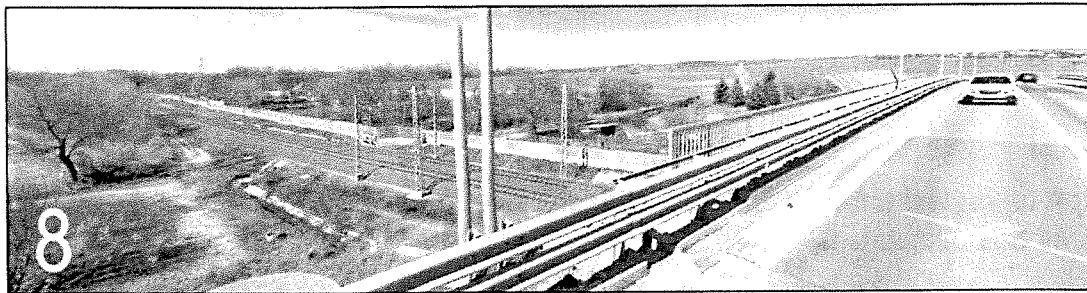
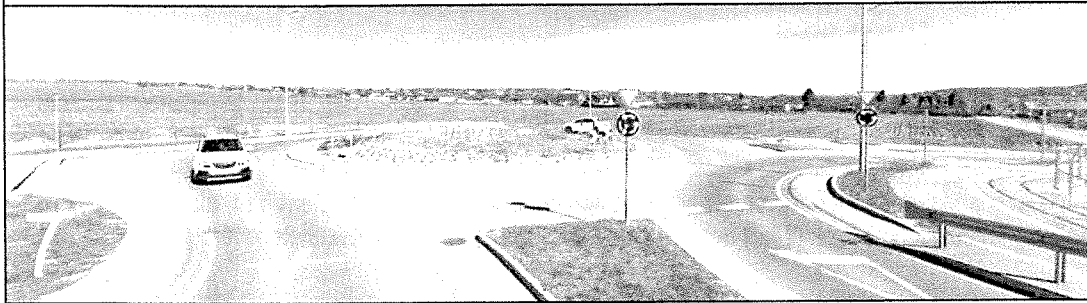




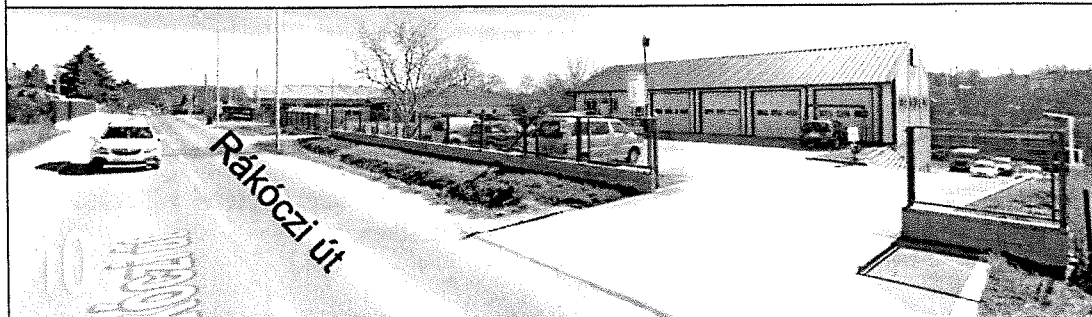
**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE –
Budapest XVII. kerület nyugatról csatlakozó területei**



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE – PÉCEL



RÁKÓCZI ÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETEK



RÁKÓCZI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET



Ab) Tulajdoni viszonyok a tervezési részterületek mindegyikére vonatkozóan

A fejlesztési területet képező:

A Gksz gazdasági területi besorolásba kerülő 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és a 0365/158 hrsz ingatlanok területe összességében 9,54 ha kiterjedésű. Az egyes ingatlanok tulajdonosaival a fejlesztő opcionális szerződéseket kötött.

A tényleges adás-vételre azt követően kerülhet sor, amikor a területre a jelent TTT alapján elkészülő település rendezési eszközök (TRE) módosítását Pécel Város Képviselő-testülete jóváhagyta.

Csereterület gazdasági besorolásból visszasorolásra:

A Gksz gazdasági területi besorolásból csereterületként általános mezőgazdasági területként történő visszasorolásra alkalmas 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz összességében 9,88 ha kiterjedésű ingatlanok magántulajdonú területek.

Ac) A fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök – TSZT és HÉSz és SZT bemutatása

Pécel településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településszerkezeti Terv (TSZT) – 192/2022. (VI.30.) Önk. határozattal,
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási tervlap (SZT) – 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendelettel

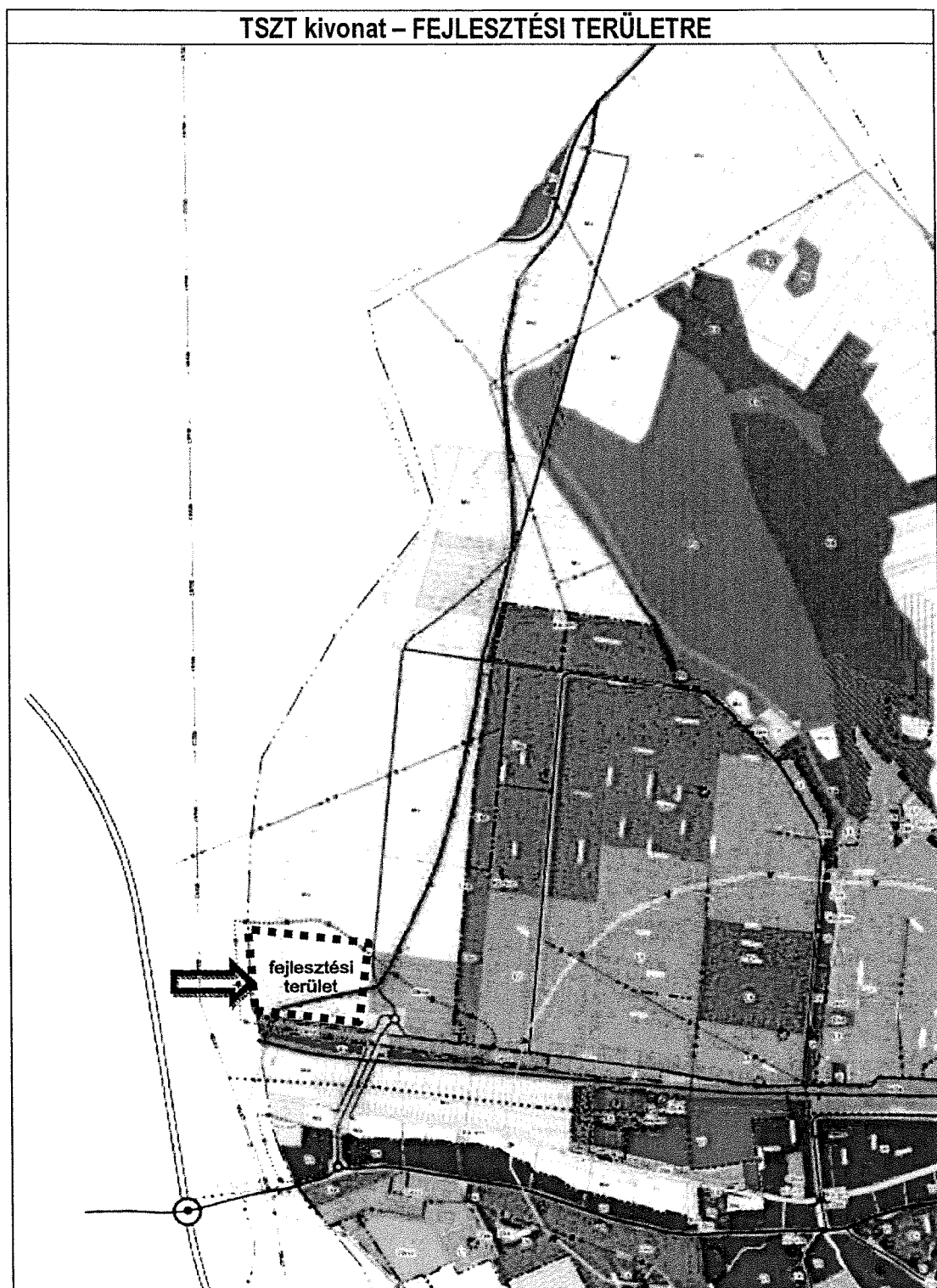
FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

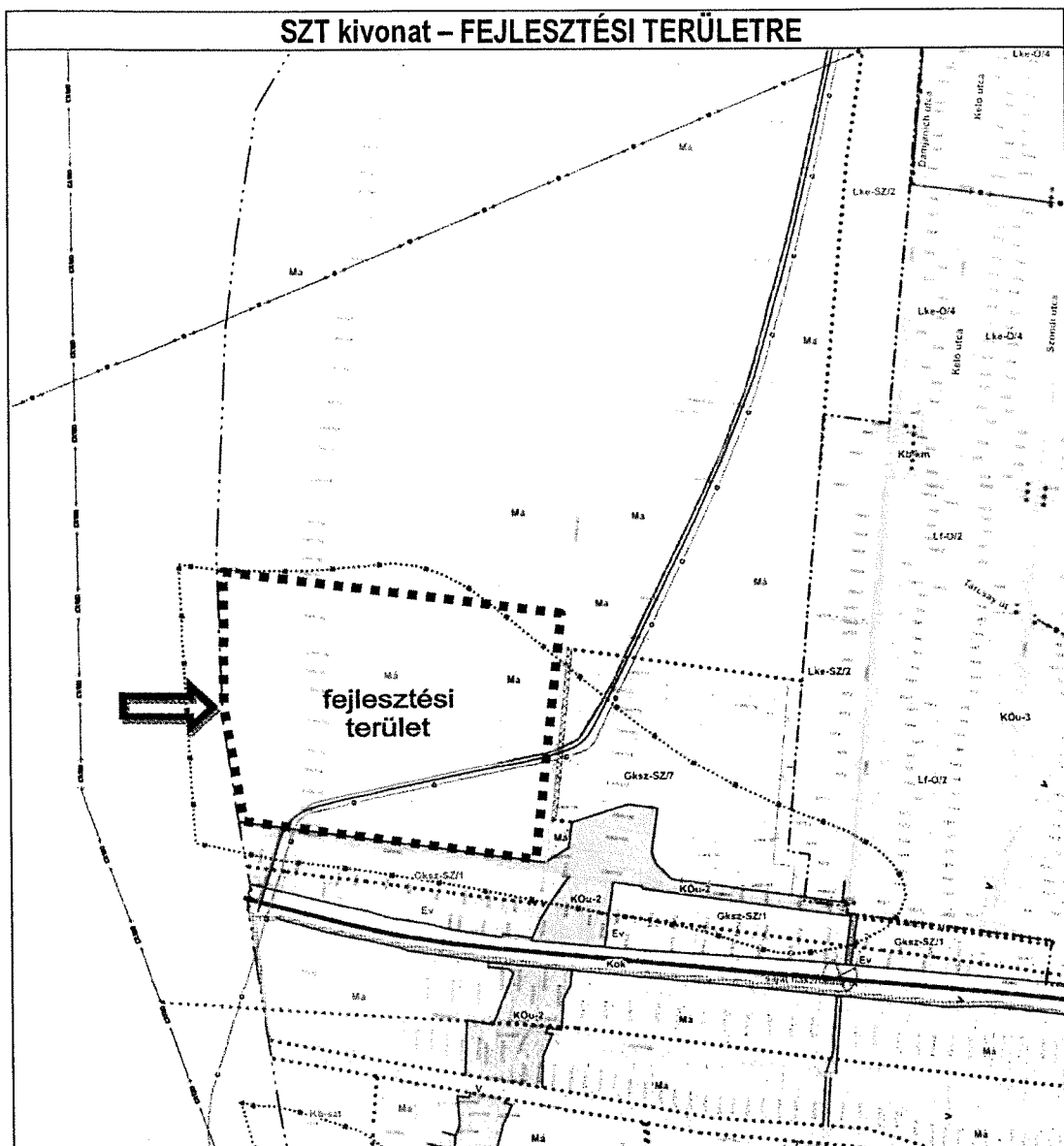
A fejlesztési területet jelentő 0365/158-0365/168 hrsz ingatlanok a hatályos TSZT szerint általános mezőgazdasági területfelhasználású területek. A HÉSz és SZT szerint Má jelű mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak.

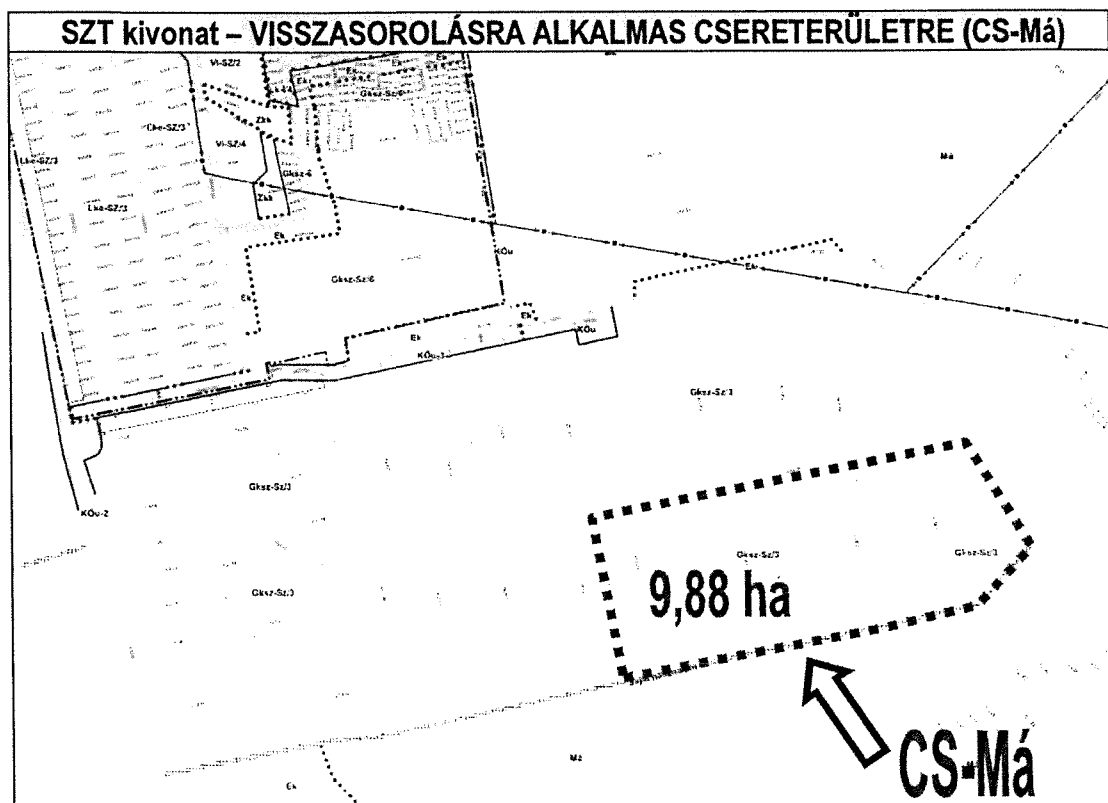
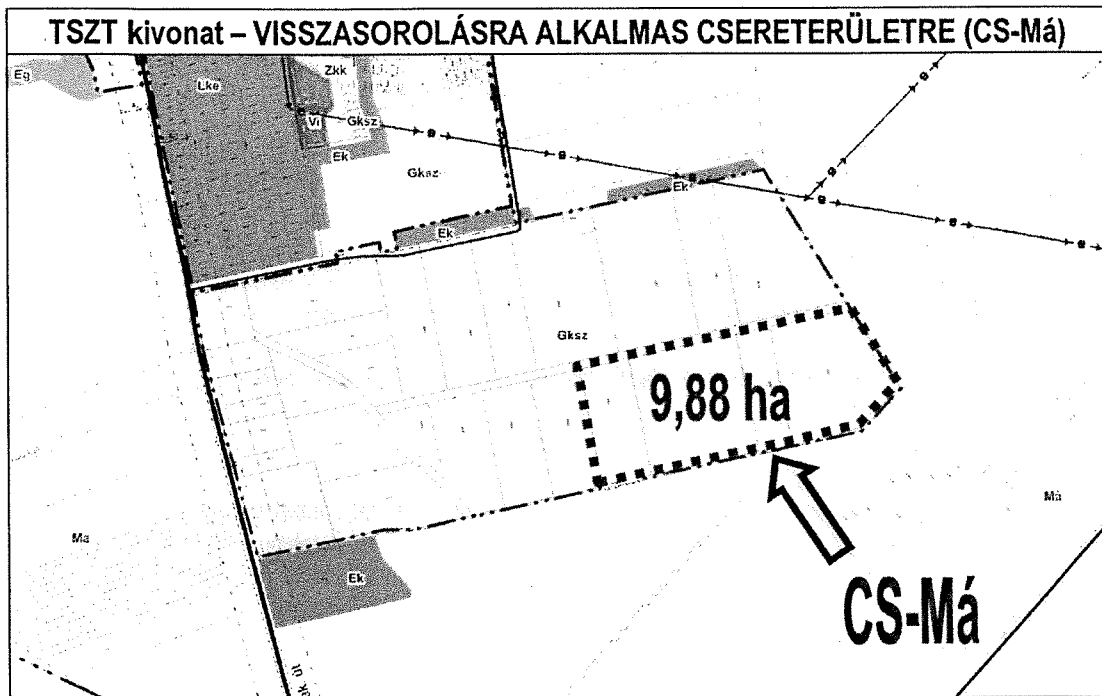
CSERETERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

A csereterületet jelentő, a hatályos TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi gazdasági területfelhasználású területek, illetve a HÉSz és SZT szerint Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi gazdasági építési övezetű területek.

A hatályos előírások tervezett módosítását lásd az E) A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója című fejezetben.







A CSERETERÜLETRE VONATKOZÓ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ VÁLTOZTATÁSI TILALOM

A változtatási tilalom elrendelésének oka

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. évelején 4/2026. (I. 29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a település hatályos településrendezési eszközeiben gazdasági területként kijelölt – de még be nem épített - területeire.

A változtatási tilalom elrendelésének oka az volt, hogy a Képviselő-testület újragondolja a hatályos Településrendezési Eszközökben kijelölt gazdasági területeket, illetve azok szabályozását.

A jelen TTT szerinti csereterület is része a Méptv. 85.§ (3) bekezdés előírása szerint kijelölt változtatási tilalommal kijelölt területnek.

Összefoglalva tehát:

A változtatási tilalom megszüntetésének feltétele a változtatási tilalommal érintett területekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása. Amely egy több lépcsős folyamat, amelynek eredményeképpen Pécel Város Képviselő-testülete először a TTT-t fogadja el határozattal, amely megalapozza a HÉSZ módosítást. A TTT határozattal történő elfogadását követően kerül elkészítésre, majd a partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetést követően jóváhagyásra. A HÉSZ módosítás jóváhagyó rendeletében az érintett csereterületeket képező 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz területekre a változtatási tilalom hatályát veszti. Ezáltal a fent megnevezett változtatási tilalmat Pécel Város Képviselő-testülete az érintett 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz területekről töröli

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

84. § [A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények]

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a telekalakítási és építési tilalom, valamint a *változtatási* tilalom,
- a telekalakítási követelmények,
- az építésjogi kártalanítás,
- a településrendezési szerződés,
- a településrendezési kötelezés,
- a kisajátítás,
- a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- az elővásárlási jog,
- a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és
- a közterület-alakítás.

(2) A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.

85. § [A tilalmak]

(1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre *változtatási* tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

- (2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság *változtatási* tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.
- (3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A *változtatási* tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (4) A tilalom nem terjed ki:
- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
 - b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
 - c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
 - d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
 - e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
 - f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.
- 86. § [A *változtatási* tilalom tartalma]**
- (1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel *változtatási* tilalmat írhat elő.
- (2) A *változtatási* tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A *változtatási* tilalom megszűnését követő két éven belül a *változtatási* tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre *változtatási*, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.
- (3) A külön hatósági határozattal elrendelt *változtatási* tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt *változtatási* tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (4) A *változtatási* tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő *változtatást* végrehajtani nem szabad.

Ad) A fejlesztési területre vonatkozó Településképi dokumentumok bemutatása

Pécel hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve: 2017 évi határozat
<https://pecel.hu/dokumentum/1mRfMLQzV7sLX8hDykj377hbdgy7wNZ0T>
- Pécel Város Településképiének védelméről szóló rendelete: 31/2017 (XII.20.) Önk. rendelet
<https://or.njt.hu/eli/v01/730534/r/2022/12>



A Településképi Arculati Kézikönyv, valamint a Településképiének védelméről szóló rendelet 1. mellékletének fenti térképi kivonata az érintett tervezési területet nem határolja le önálló települési karakterként.

TAK - KIVONAT

IPARI-GAZDASÁGI JELLEGŰ KARAKTER- AJÁNLÁSOK

Ebbe a karakterbe sorolódnak a főút menti gazdasági tevékenységet folytató telephelyek, autókereskedések, lerakatok, de a szabadon álló, nagytelkes kereskedelmi területek és a feldolgozóipari telephelyek is.

Nincs homlokzatdíszítés, általában egyszínű építőlemez burkolatú csarnokok. Kicsi ablakok, nagy, tömör kapuk. A funkciónak megfelelő a homlokzati kialakítás, jellemzően nagy alapterű elrendezéssel.

Szabadon álló elhelyezés a jellemző, de a telken zöldfelület létesítése kötelező. Kerítés vagyongvédelmi feladatokat lát el, általában fémoszlopos, fémhálós kivitelben készül, vagy tömör.

A telephelyek, nagyforgalmú szolgáltató tevékenységeknek helyet adó ingatlanok kiépített közúton megközelíthető.

A jó példák esetében is tetten érhető, hogy a környezet rendben tartása jelentősen javítja a településképi arculatot. Fontos a kerítés és porta épület egyszerű, de rendezett kinézete, és a telephely földterületének gondozása a terep adottságokat figyelembe véve.

TKR - KIVONAT

Annak ellenére, hogy a TAK sem határolja le önálló karakterként a gazdasági területeket, a településképi rendelet mégis rendelkezik a gazdasági területeken történő épületek kialakításával kapcsolatban az alábbiak szerint:

29. § (1) Gazdasági területek és épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
(2) Gazdasági területek legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

Fentieket figyelembevéve, mivel a tervezett módosítás részterületeit a településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet -TKr) nem jelölik ki építészeti karakterként, azért a tervezett fejlesztés e dokumentumok tekintetében nem jelent változást.

Azaz a településképi dokumentumok ebből a szempontból történő módosítása nem szükséges jelen TTT-ben.

Ae) A fejlesztési terület és a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása

Jelen fejlesztési terület területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) ;
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT).

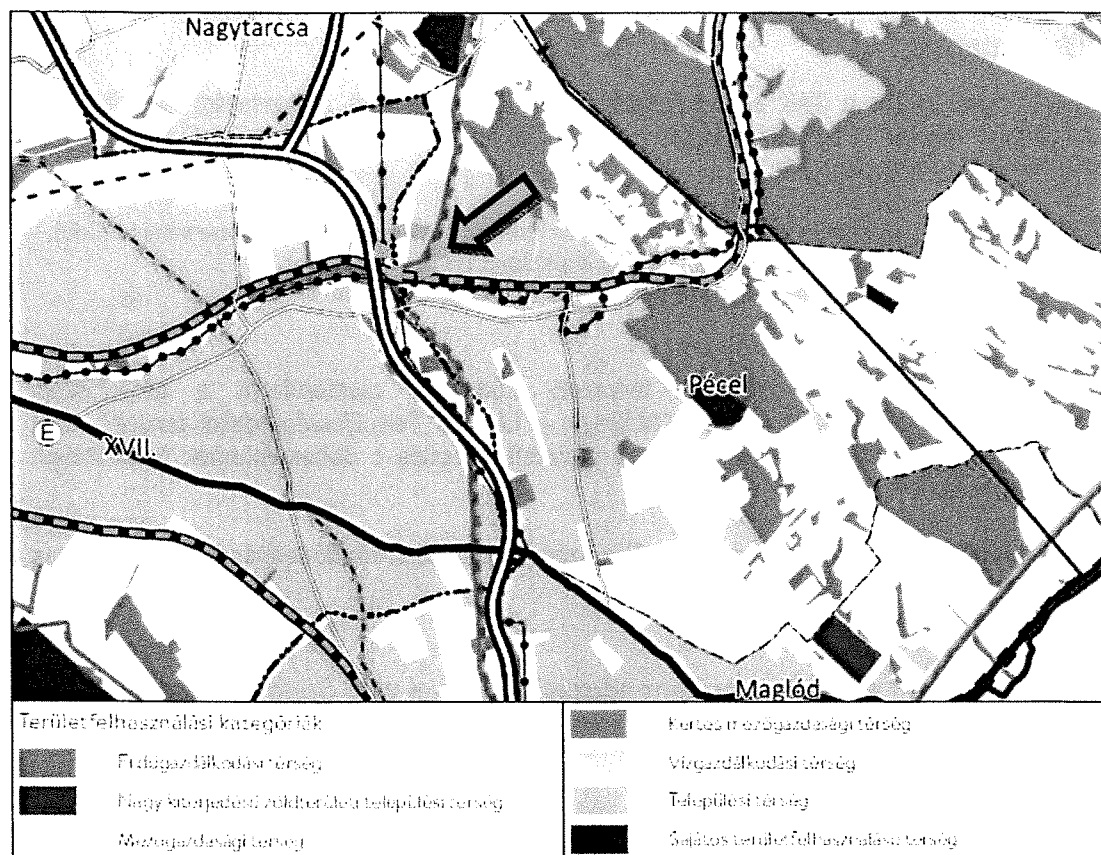
A BATrT alábbi Szerkezeti tervlapja a jelen beruházással érintett fejlesztési terület nyugati sávját mezőgazdasági térségbe, keleti sávját települési térségbe sorolja.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 40.§ (1) bekezdése lehetővé teszi a települési térségbe számító beépítésre szánt területek méretének 2 %-kal történő növelését!

Ez a 2 % bővítési lehetőség Pécel tekintetében még csak kisméretben került felhasználásra, a tartalék 12,9 ha. Jelen tervmódosítás során gazdasági területi besorolásba kerül a 9,54 ha nagyságú fejlesztési terület, amellyel párhuzamosan általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra a 9,88 ha nagyságú csereterület, így összességében 9,54-9,88= -0,34 ha a települési térség csökkenése.

Tehát Pécel tekintetében a jelenlegi 12,9 ha tartalék terület nagysága 0,34 ha-ra megnő, azaz 13,24 ha lesz.

A pontos tartalék majd a jelen TTT-t követő rendezési tervmódosítás keretében kerül bemutatásra, mivel a jelen tanulmánytervnek csupán a lehetőség kérdéskörével kell foglalkoznia.



Pécel Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTRT országos övezeteivel és a BATRT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTRT országos övezetei és BATRT kiemelt térségi övezetei	Pécel közigazgatási területének érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos ter. öv.-e	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	X	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	–
4. Vízminőség-védelmi terület	X	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	–	–
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	–	–
9. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–

Pécel Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

A PMTrT övezetei	Pécel közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület	X
3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete	–	–
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	–	–

PMTrT- Vonatkozó jogszabály:

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló (PMTrT) 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

https://pestvarmegye.hu/storage/blocks/documents/2020_10_PMTTrT-rendelet_2020_07_01-tol.pdf

7. § Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertés mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet).

8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Az OTÉK - országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet Gksz-re meghatározott értékei:

- OTÉK - beépítés maximuma: 60 % (a PMTrT szerint ehhez +10%) → azaz összesen 70%
- OTÉK - zöldfelület minimuma: 20 % (a PMTrT szerint ez - 5%) → azaz összesen 15%

Tehát a fenti kedvezmények akkor vehetők igénybe, amennyiben Pécel Város Önkormányzata határozattal kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősíti a jelen fejlesztéssel érintett területet.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása NEM ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem. TEHÁT a jelen településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

Af) A fejlesztési területtel határos Budapest Főváros XVII. kerület hatályos településrendezési eszközök – TSZT FRSz bemutatása

Budapest településrendezési eszközök – TSZT, FRSZ

A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

Budapest Főváros hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

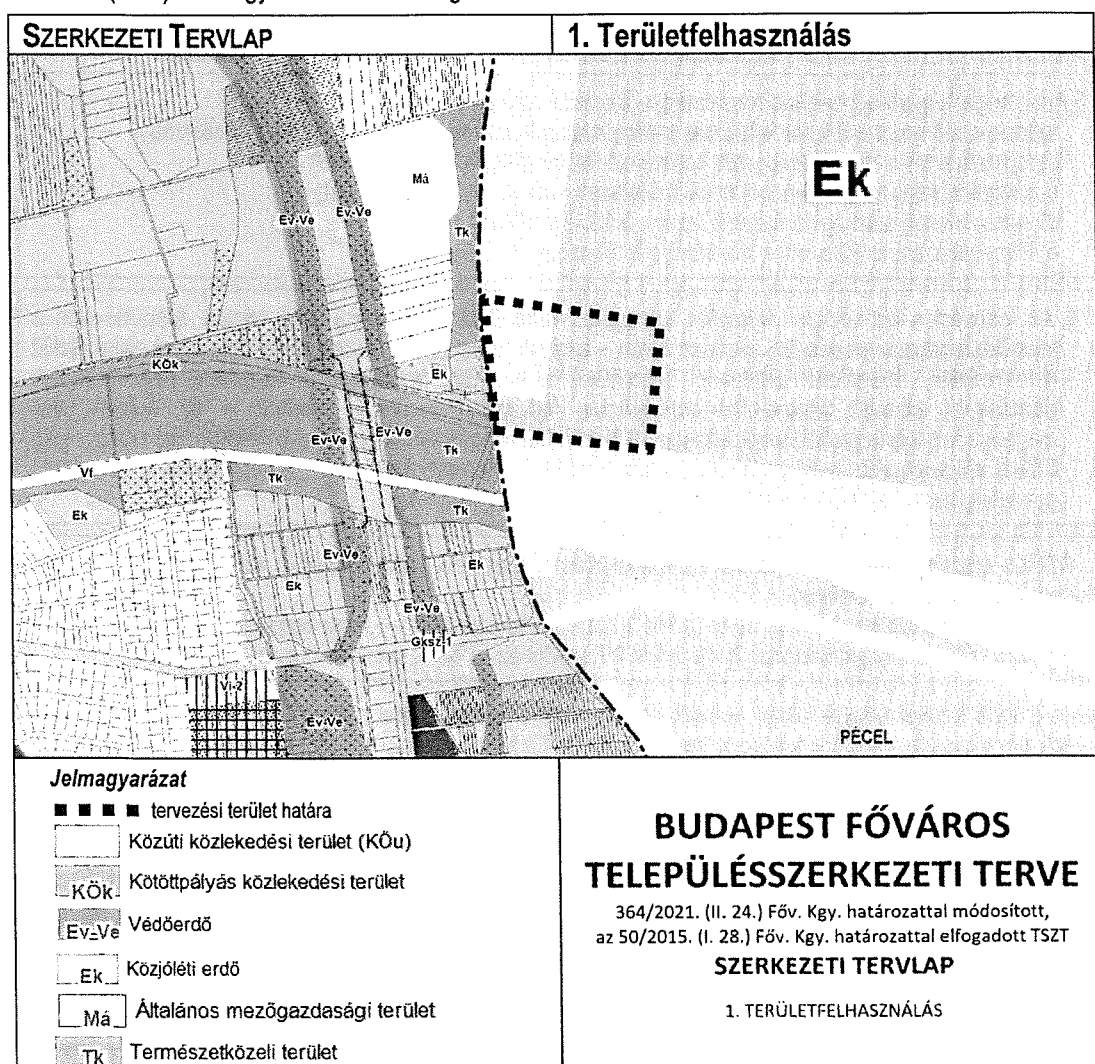
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT) – 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal,
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) – 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel

A fejlesztési területtel határos területe HATÁLYOS besorolása a fővárosi TSZT-ben

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

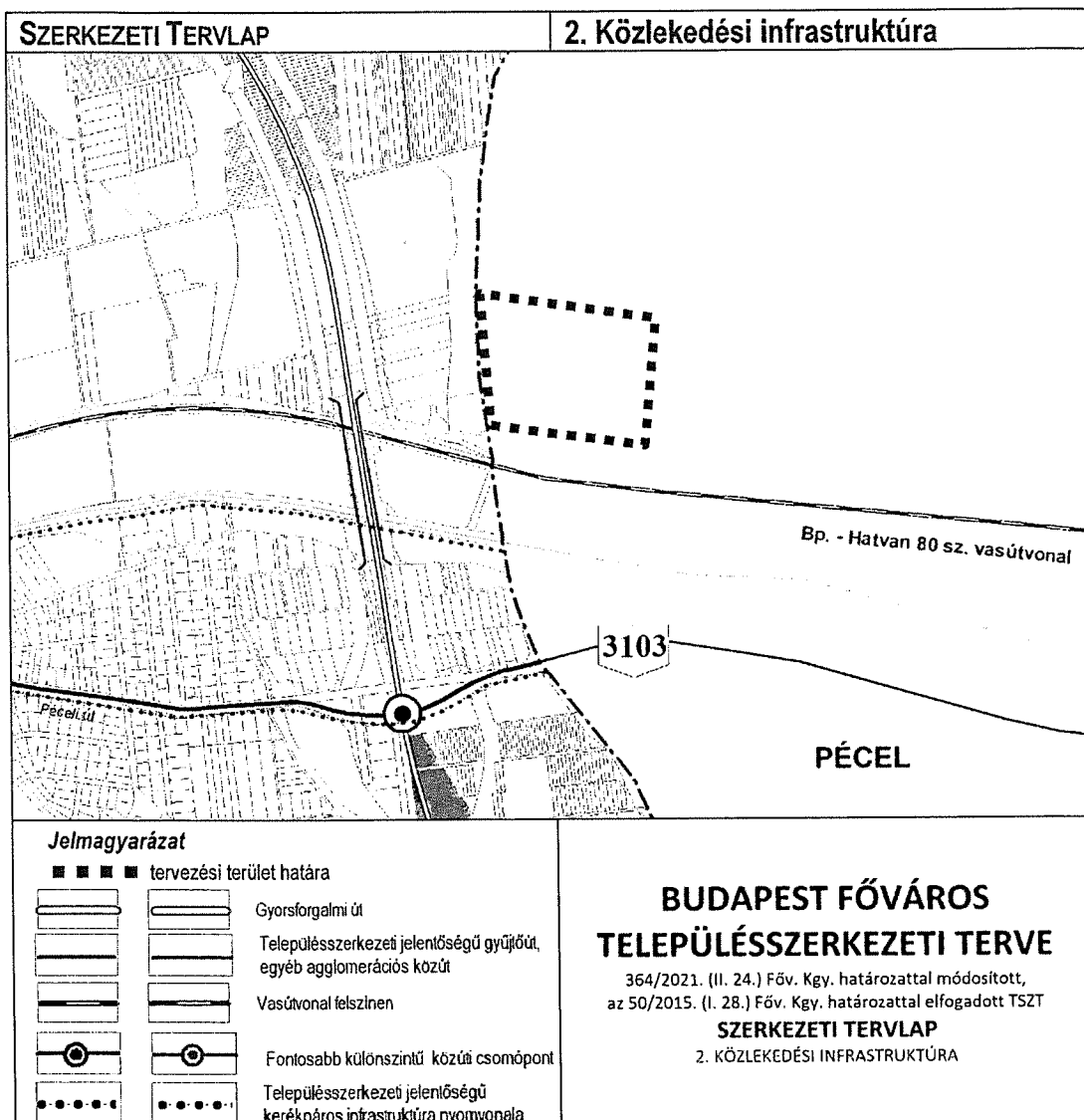
(<https://archiv.budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2Ftelepulesrendezesitervek%2FTSZT%2FTSZT%20hatalyos%202021%2E04%2E03%2E%20-%2FKeruletek%2FKer%2017&FolderCTID=0x01200043EC0F77ED073D4F8CEE8D81B4D8C815&View=%7B2326D11E-46A0-49E2-A306-BB5369C5A0FC%7D>)

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

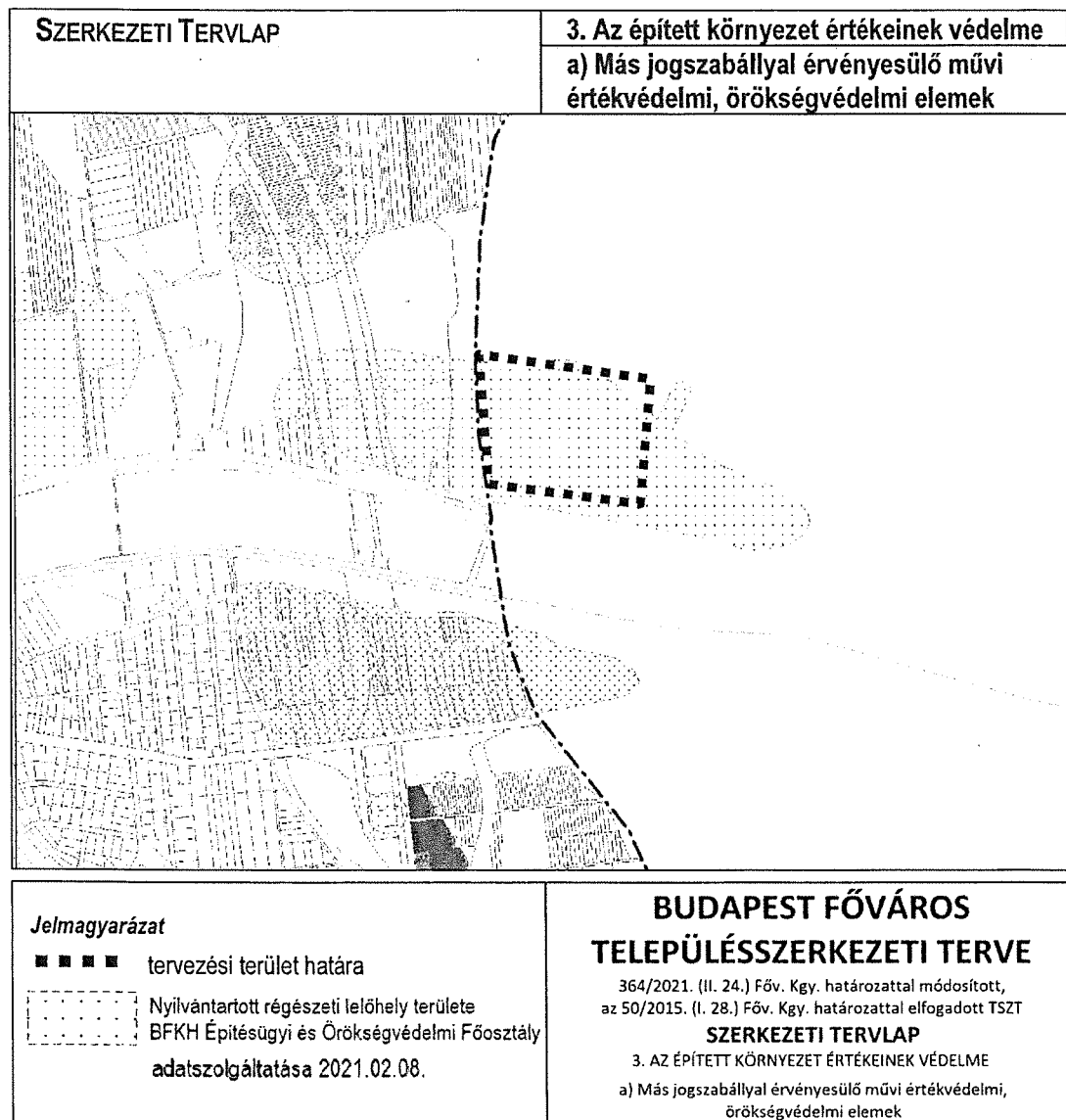


A közúti közlekedési területbe sorolt M0 mentén védőerdő jelölt, amelytől keletre, a tervezési területtel szomszédos terület általános mezőgazdasági terület, természetközeli erdőterület és közjóléti erdőterület területfelhasználásokba sorolt.

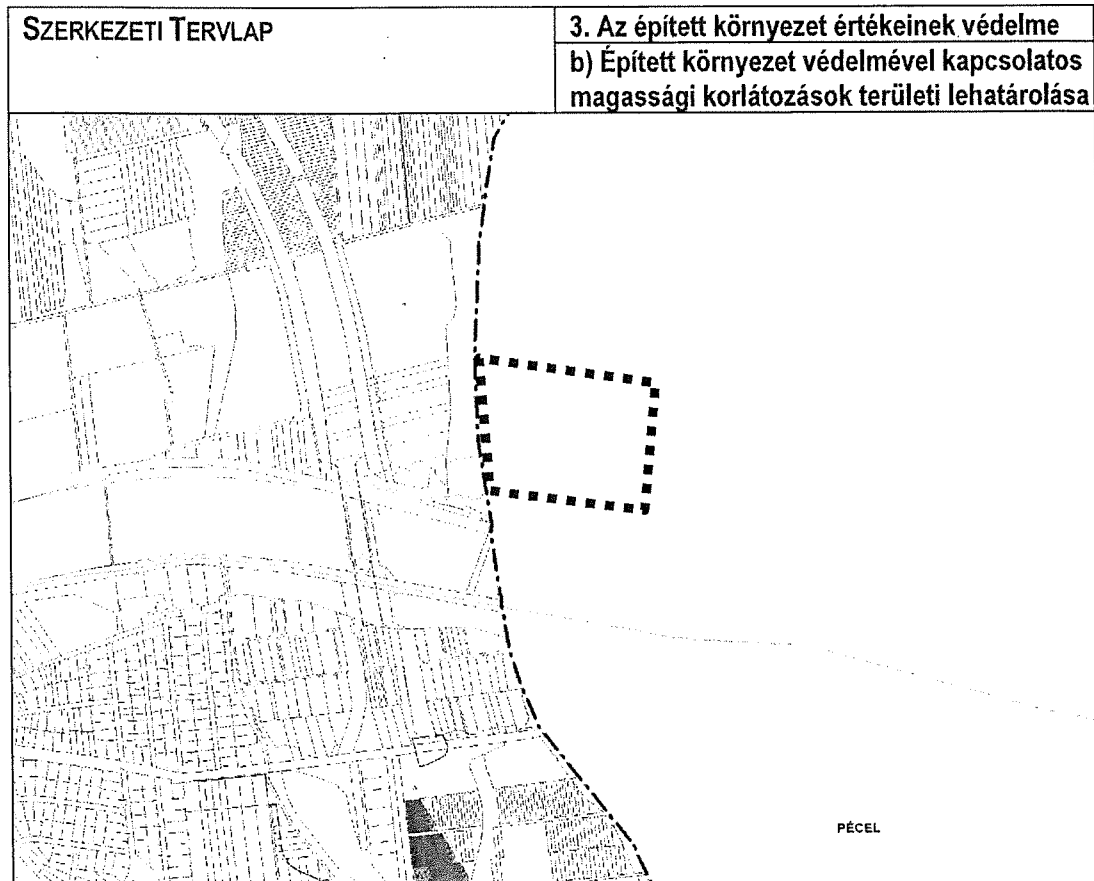
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A, 3 B, 4, 5, 6 TERVLAPOK) ÉRINTETTSÉGE



A tervezési területtől nyugatra halad az M0 gyorsforgalmi út, amely felüljárón vezet át a kelet-nyugati irányban haladó Budapest – Hatvan 80. sz. vasútvonal és a Rákospatak fölött, valamint külön szintben keresztezi a szintén kelet-nyugati irányban haladó 3103 j. Rákospatak-Isaszeg-Gödöllő összekötő utat (Péceli út / Pesti út). Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal jelölt a Rákospatak és a Péceli út mentén.

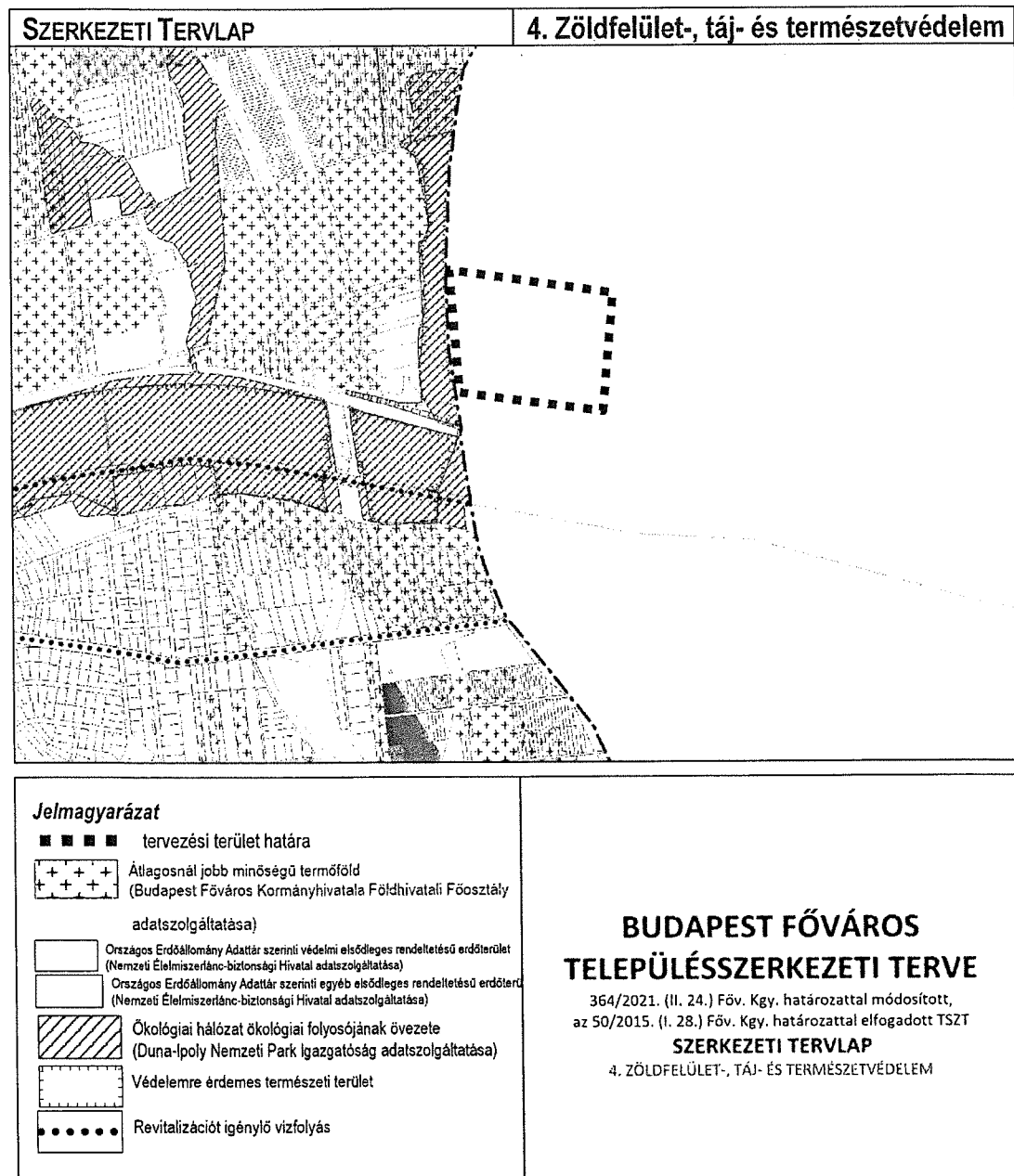


A tervezési terület a tágabb környezete „Nyilvántartott régészeti lelőhely területe”-ként jelölt, amelyet mind Budapest XVII. Kerület RKÉSZ Szabályozási terve, mind Pécel Város Szabályozási Terve tartalmaz.



A tervezési területet és a tágabb térségét sem érinti.

	BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT SZERKEZETI TERVLAP 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása
--	---



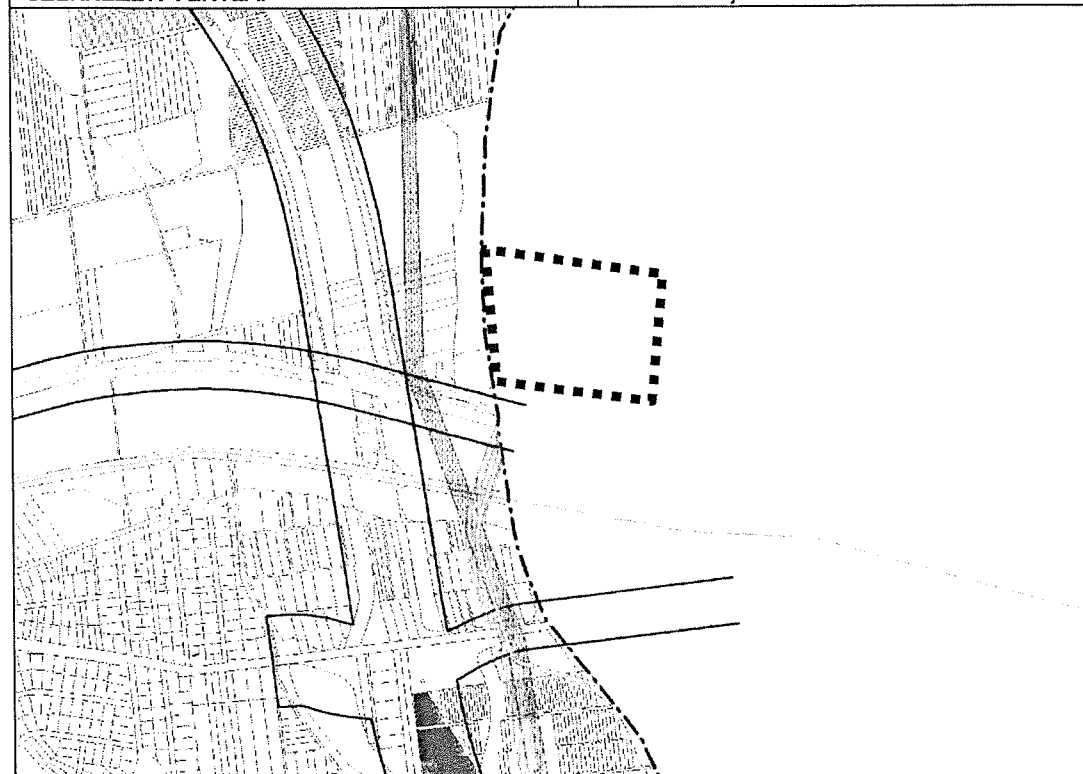
A tervezési területtel határos védelmi és egyéb célú adattári erdőterület az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének részét képezi, illetve déli irányban a MÁV 80. sz. vasútvonaláig, védelemre érdemes természeti területként jelölt, mint ahogy a vasút és a patak közötti sávban is. A Rákospatak revitalizációt igénylő vízfolyás.

SZERKEZETI TERVLAP	5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjű területek
---------------------------	---

A tervezési területet és a tágabb térségét sem érinti.

	BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT SZERKEZETI TERVLAP 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETHETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK
--	---

SZERKEZETI TERVLAP	6. Védelmi, korlátozási területek
---------------------------	--



Jelmagyarázat

■ ■ ■ ■	tervezési terület határa
	Gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága (1988. évi I. törvény alapján)
	Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet alapján)
	220 kV-os távvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)
	Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete (FŐGÁZ Földgázelosztási Kft., FGSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)
	Kőolajvezeték biztonsági övezete (FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP
6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A tervezési terület környezetében védelmi, korlátozási terület képeznek az M0 és a Budapest – Hatvan 80. sz. vasútvonal, valamint a közmű vezeték (220 kV-os távvezeték, gázvezeték, kőolajvezeték) védőtávolságai.

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

RENDEZÉSI SZABÁLYZAT	3. mell. – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek
-----------------------------	---

A tervezési területet és a tágabb térségét sem érinti.

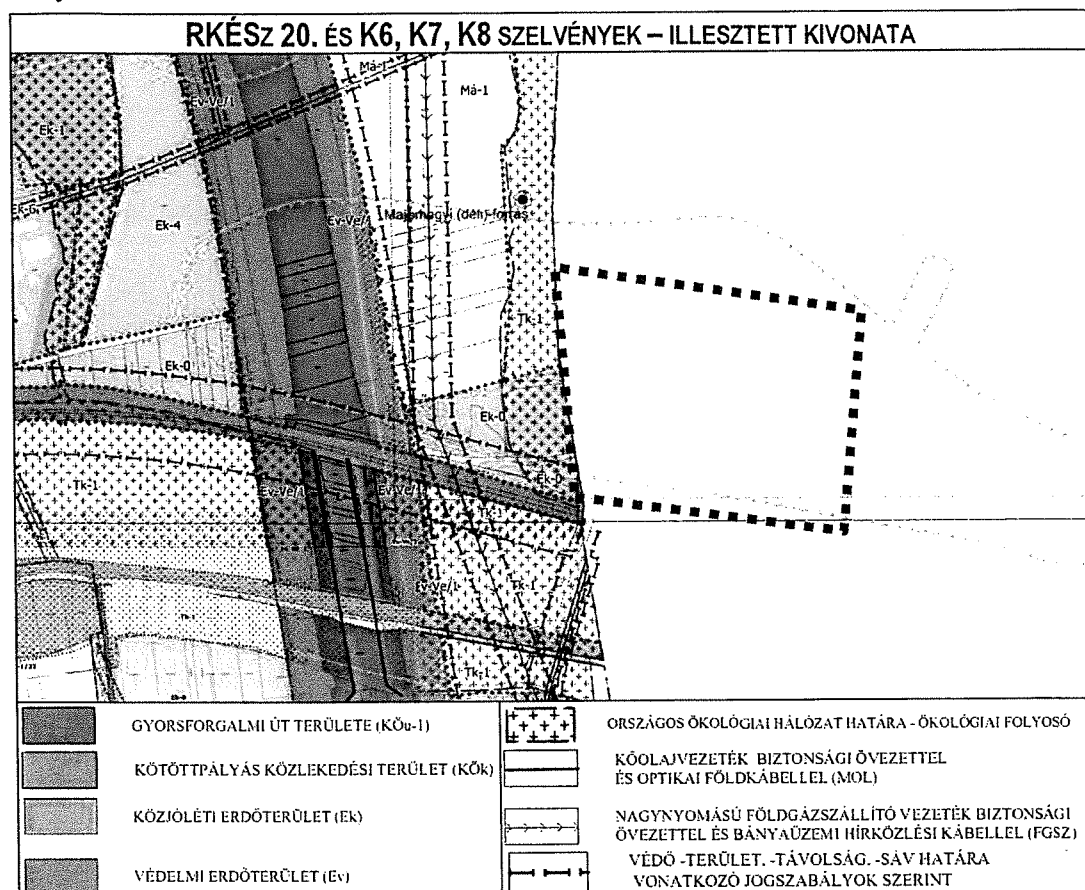
	BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA 13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ 3. MELLÉKLET EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK
--	---

Budapest XVII. kerület településrendezési eszközök – RKÉSz

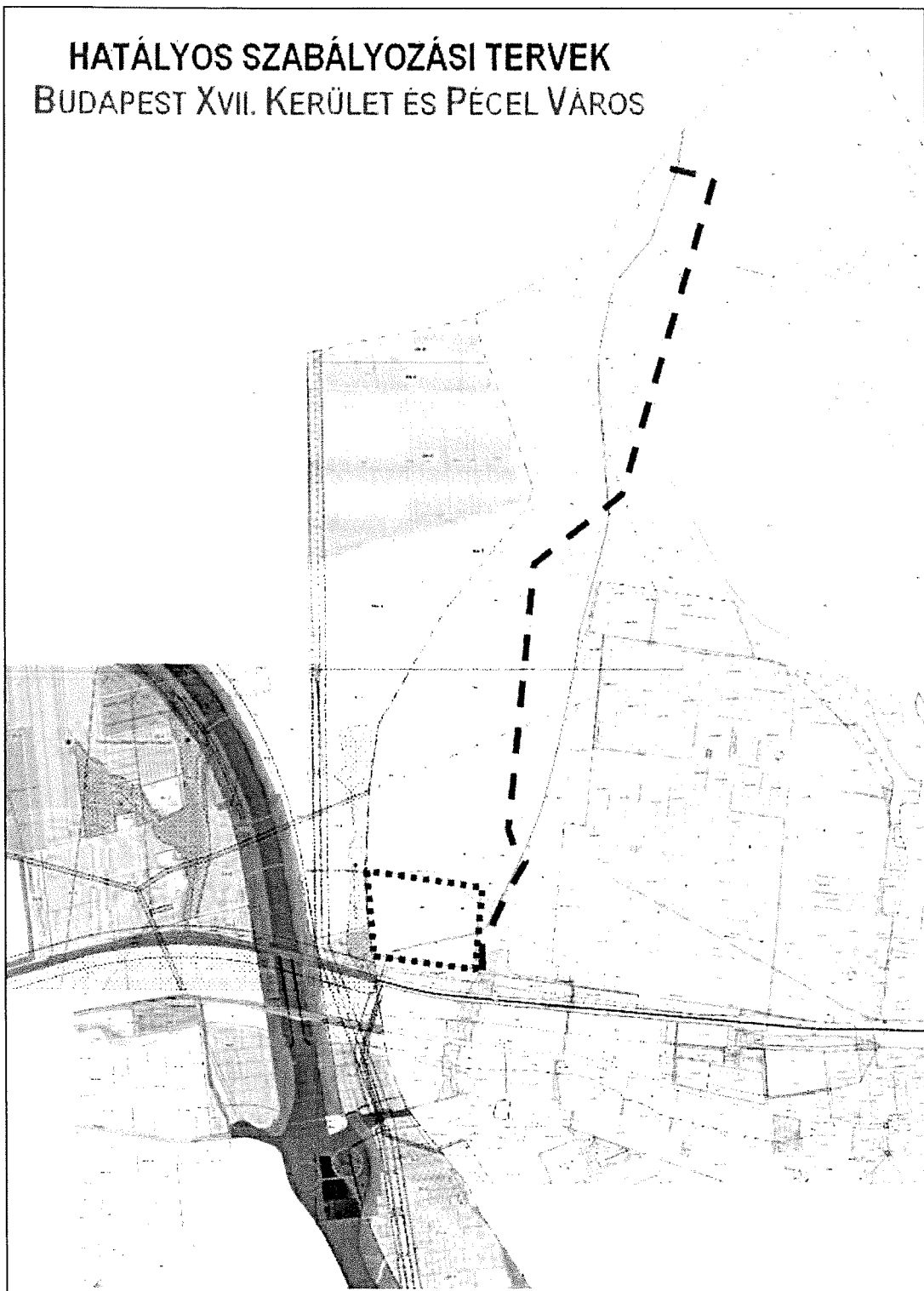
RKÉSz (Budapest Főváros XVII. ker. Rákosmente Önkorm. Képviselő-testületének 20/2019. (VII. 9.) önk. rend. és SZT tervlap (RKÉSz 20. és K6, K7, K8 szelvények) – **HATÁLYOS**

<https://or.njt.hu/eli/735803/r/2019/20>

Hatályos: 2025. 09. 19.



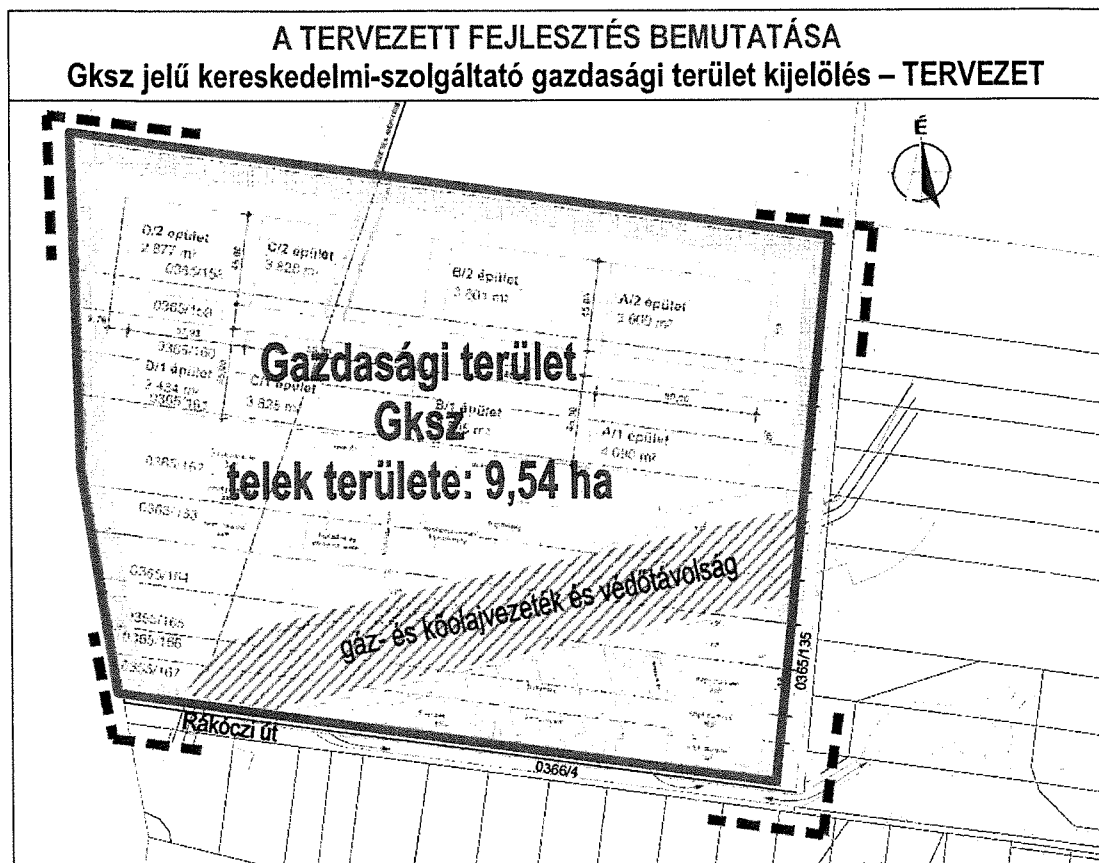
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVEK BUDAPEST XVII. KERÜLET ÉS PÉCEL VÁROS



B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

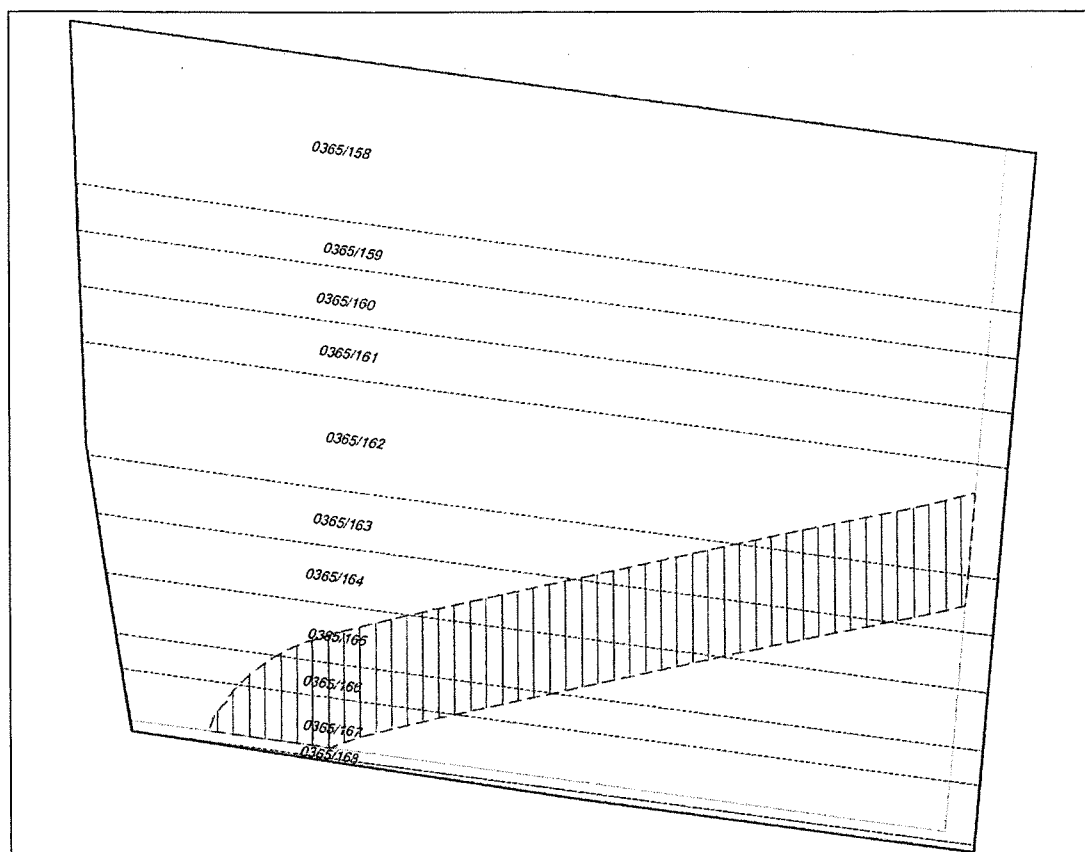
Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv bemutatása

A fejlesztő-építető a 0365/158-0365/168 hrsz alatti ingatlanok összevonásával létrejövő 9,96 ha területnagyságú telken Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telephely kialakítását tervezi.



A meglévő bruttó 9,96 ha, nettó 9,54 ha nagyságú fejlesztéssel érintett terület (0365/158-168 hrsz) beépítésénél figyelembe kell venni a területen keresztül haladó gáz- és közbiztonság és védőtávolságuk területsávját, valamint a keletről határoló tervezett feltáró és a délről határoló gyűjtőutak közterületi kiszabályozásával érintett - a fejlesztési terület méretét csökkentő - területsávok területnagyságait, amelyeket az alábbi ábra és táblázat is bemutat.

A fejlesztési terület az alábbi ábra és táblázat szerinti területegységekre bontható.

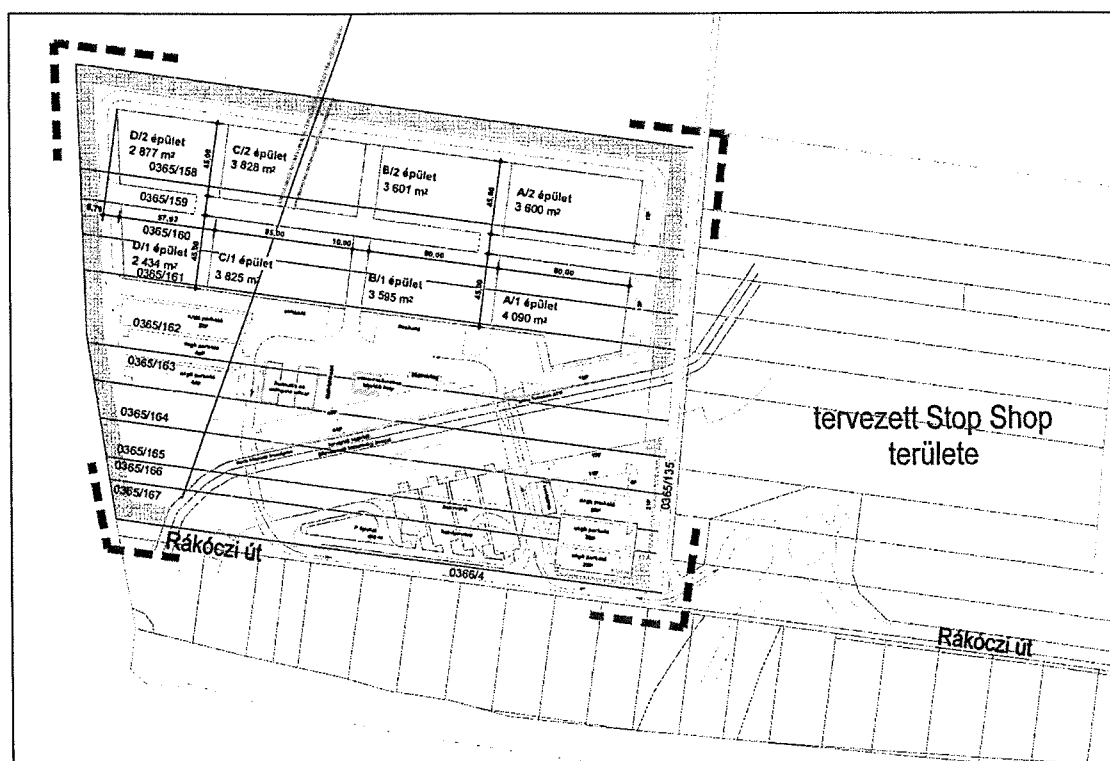


Tervezési terület:	99.602 m²	9,96 ha
Közterületként kiszabályozásra kerülő területrészt:	4.181 m ²	0,42 ha
Fejlesztési terület:	95.420 m²	9,54 ha
Közmű védőtávolsággal érintett – nem beépíthető – területrészt:	12.409 m ²	1,24 ha
Telek beépíthető területrészt:	83.011 m ²	8,30 ha

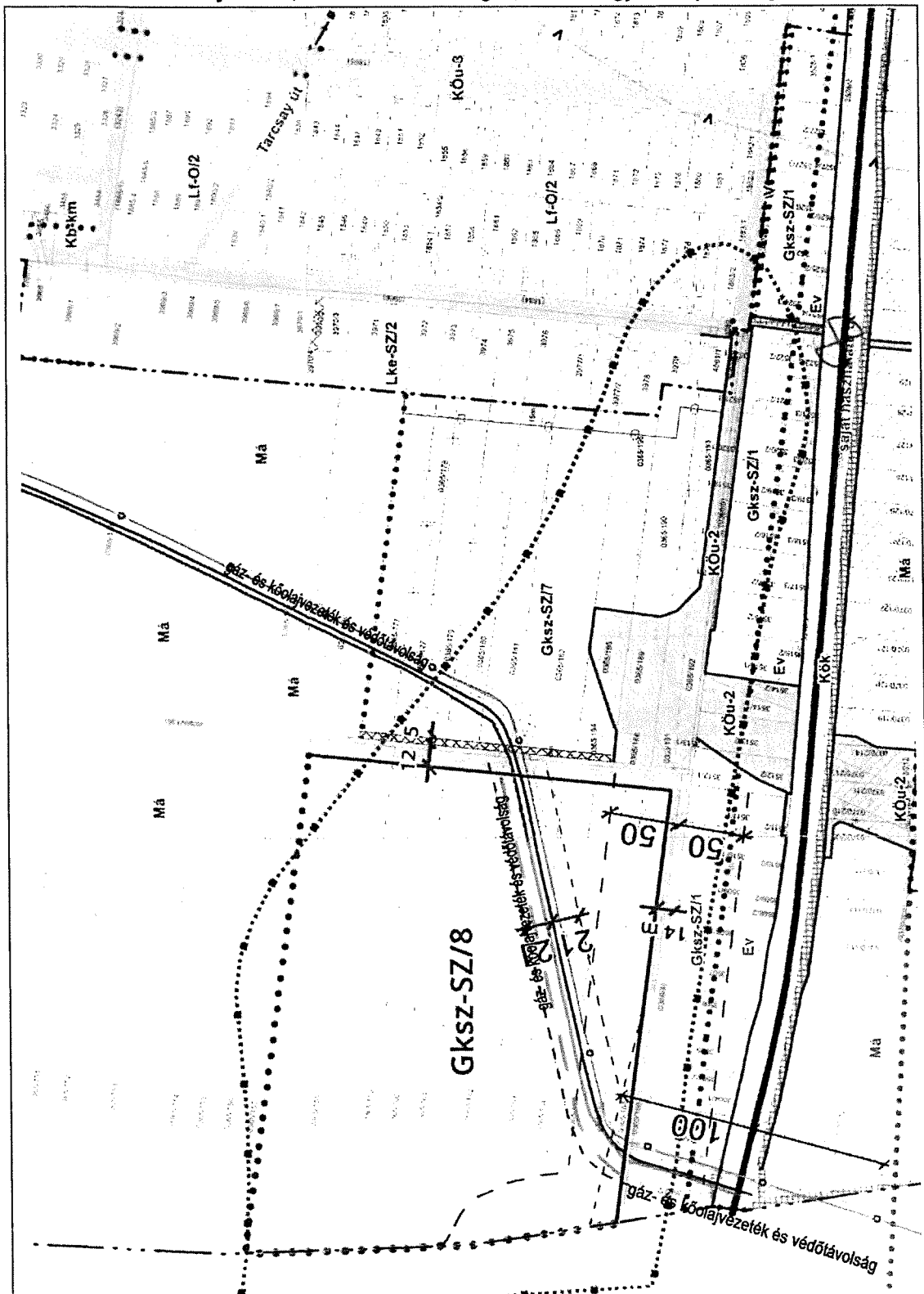
ÖSSZEFOGLALVA a meglévő 99.602 m² nagyságú tervezési terület (0365/158-168 hrsz) a közterületként kiszabályozásra kerülő (4.181 m²) és közmű védőtávolsággal érintett (12.409 m²) területrészekkel 83.011 m² nagyságú területre, azaz 83,34 %-ára csökken, amelynek Gksz része tervezetten 50%-ban épül be.

A fejlesztési terület – a tervezett beépítése

A terület fenti beépítése szerint az északi területrészen 4 db csarnoképület kerül elhelyezésre, körülötte a szükséges parkolókkal, a déli területrészen is egy irodaépület kap helyet, a hozzá tartozó parkolókkal együtt. A déli részen kap elhelyezést az északi területrészen történő tevékenységekhez tartozó parkolók egy része. A zöldfelületek kialakítása a területen tájképi és környezetvédelmi funkciókat egyaránt betöltő zöldfelületi rendszer kialakításával történik, a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállomány alkalmazásával, fasorok létesítésével, valamint a parkolóterületek fásításával. A területen keresztülhaladó köolaj- és földgáz vezetékek és védőtávolságuk által elfoglalt terület a fejlesztési terület 12,5 %-a, azaz 1,24 ha. Erre a területsávra épület, építmény nem helyezhető el, burkolattal keresztezni 30 foknál nagyobb szögben lehet. A csarnoképületben a biztonsági ajtók és kerítésrendszerek készülnek modern, automatizált és zárt technológiával.



Az alábbi beépítési és területfelhasználási koncepcióterven bemutatásra kerültek, mind a közterületi kisszabályozások, mind a védőtávolságok, mind az egyes beépítési elgondolások.



Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása Pécel Város Településrendezési eszközökhöz és a Budapesti (XVII. kerület) tervekhez történő illeszkedés tükrében

Bba) Pécel településrendezési eszközei – TSZT és HÉSZ és SZT

Pécel hatályos Településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településszerkezeti Terv (TSZT) – 192/2022. (VI.30.) Önk. határozattal,
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási tervlap (SZT) – 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendelettel

FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

A fejlesztési területet jelentő 0365/158-0365/167 hrsz ingatlanok a hatályos TSZT szerint általános mezőgazdasági területfelhasználású terület. A HÉSZ és SZT szerint Má jelű mezőgazdasági terület övezetbe tartozik, amely besorolás a TTT alapján módosításra kerül és Gksz jelű kereskedelmi gazdasági terület lesz.

CSETERÜLETRE VONATKOZÓ TSZT, HÉSZ ÉS SZT MEGÁLLAPÍTÁSOK

A csereterületet jelentő, a hatályos TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi gazdasági területfelhasználású területek, és Gksz-SZ/3 építési övezetű kereskedelmi gazdasági területek visszasorolásra kerülnek általános mezőgazdasági területfelhasználásba és Má övezetbe.

ÖSSZEFOGLALVA:

A tervezett fejlesztéshez a tervezési területen szükséges mind a TSZT és az SZT tervlapjainak, valamint a HÉSZ szabályozási előírásainak módosítása is.

Valamint a csereterületként mezőgazdasági területbe visszasorolásra kerülő területre is szükséges mind a TSZT és az SZT tervlapjainak módosítása.

Bbb) Budapest településrendezési eszközök – TSZT, FRSZ

A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

Budapest Főváros hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT) – 50/2018. (I.28.) Föv. Kgy. határozattal,
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) – 5/2015. (II.16.) Föv. Kgy. rendelettel

A tervezett módosítás a Budapest Fővárosi tervekkel összhangban van.

(A hatályos fővárosi tervek bemutatását lásd az Ae) A fejlesztési területtel határos Budapest Főváros XVII. kerület hatályos településrendezési eszközök – TSZT FRSZ bemutatása c. alfejezetben.)

Bbc) Budapest XVII. kerület településrendezési eszközök – TSZT, SZT

A tervezett módosítás területe a nyugatról csatlakozó Budapest XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzata - RKÉSZ lehatárolásaihoz közvetlenül csatlakozik, azzal összhangban van.

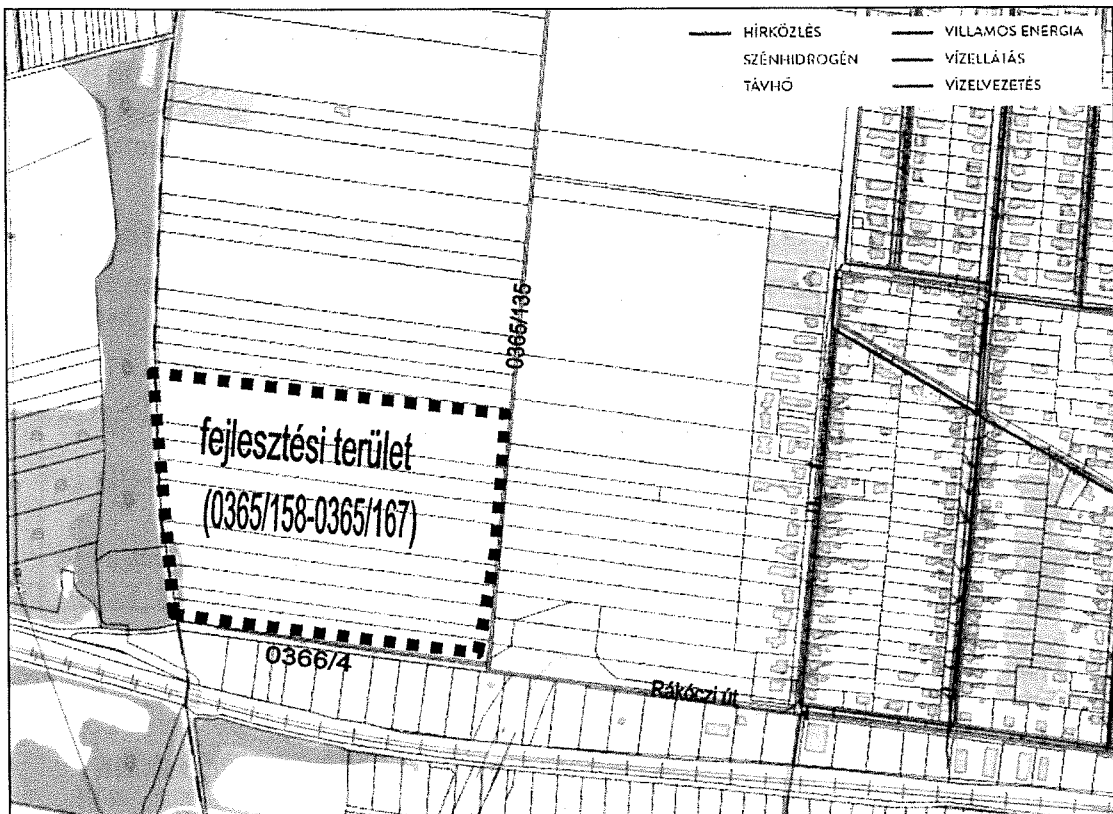
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás

A 0365/158-/167 hrsz tervezési területtől keletre fekvő meglévő lakóterület és annak Rákóczi út menti szakaszának déli oldalán fekvő gazdasági terület telkei és környezetük összközműves.

A tervezési területet délről határoló 0366/4 hrsz Rákóczi út déli oldalán fekvő telkek villamosáram bekötéssel rendelkeznek.

A körforgalom mentén és a Rákóczi úton a közterületi elektromos hálózat nemrég épült ki.



Caa) Közművesítési adottságok:

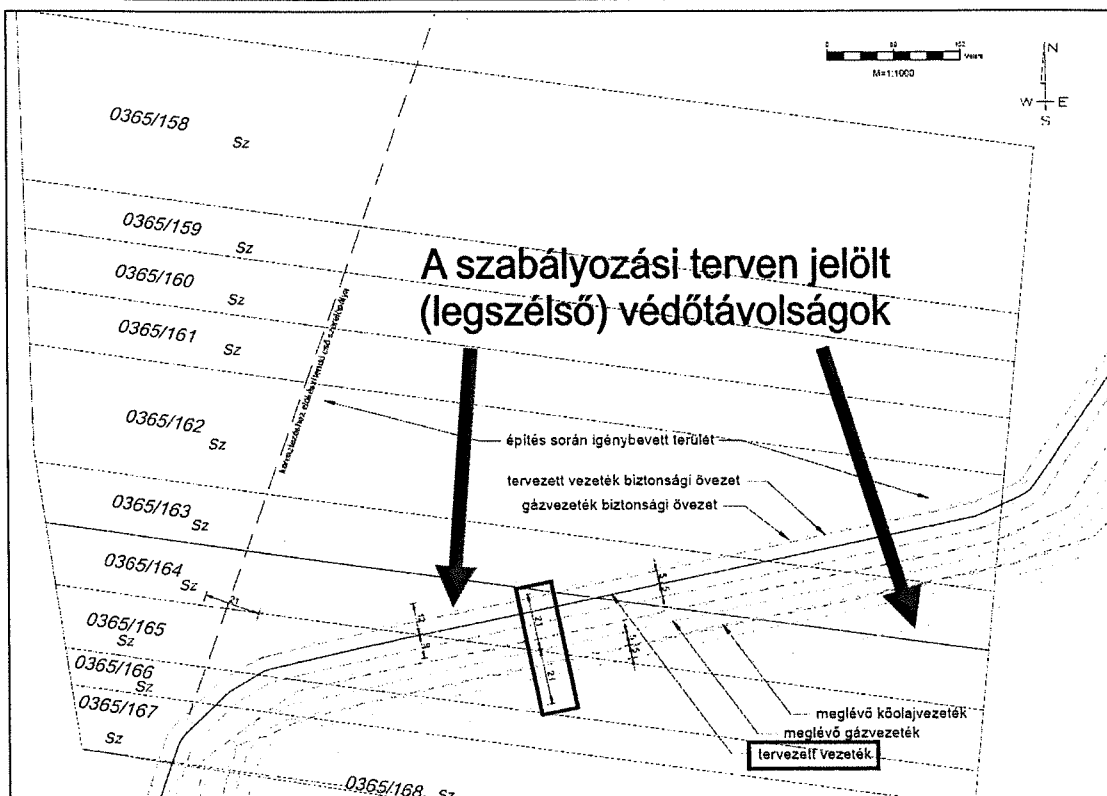
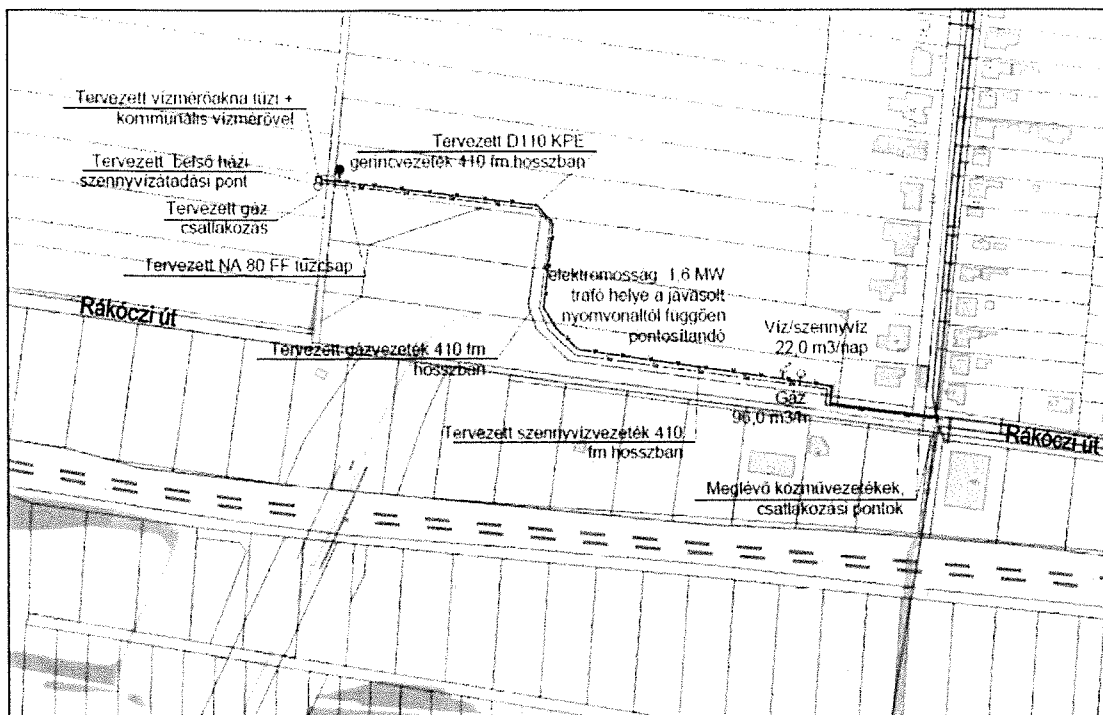
Közműadottságok összefoglaló értékelése

Pécel nyugati határán, a Budapest XVII. kerülettel közös közigazgatási határ és a 0365/135 hrsz földút között fekvő 0365/158-168 hrsz ingatlanok területét kereskedelmi-gazdasági (Gksz) építési övezetbe tervezik átsorolni, és üzemi területként hasznosítani. Az érintett telkek jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági területbe tartoznak, és így közművesíthetetlenek. Jelenleg csak a 0365/135 hrsz földút nyugati szélén oszlopokon vezetve üzemel egy középvezetű villamosenergia nyomvonal, ami a földút Rákóczi úti becsatlakozásánál üzemelő transzformátort köti be.

A terület hasznosíthatóságát legkomolyabban a déli telkeken átlósan keresztülhaladó FGSZ nagynyomású földgáz szállítóvezeték, valamint a Barátság I. (Szlovákia – Hont – Pécel – Vecsés – Százhalombatta) kőolaj termékvezeték és optikai kábele korlátozza. A vezetékek biztonsági sávjával érintett területen belül meglehetősen szigorú szabályokat ír elő a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37.§ és 38.§.

A fejlesztési terület déli részét kismértékben érinti a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) péceli szennyvíztisztító telepének 300 m-es védőtávolsága.

A fejlesztőtől kapott adatszolgáltatások az alábbiak:



Cab) Közműfejlesztési javaslatok:

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A 9,54 hektáros területen több épületet terveznek elhelyezni gazdasági (Gksz) építési övezeti besorolásban.

A péceli HÉSZ rendelkezései alapján a területen bár a teljes közműellátást nem kellene biztosítani, mert a péceli HÉSZ szövege még tartalmazza annak a lehetőségét, hogy amennyiben a szennyvíz közcsatornahálózat 200 m-t meghaladó távolságban található a telektől, akkor a keletkező szennyvizet egyéb hatóságilag ellenőrzött módon is meg lehet tisztítani, viszont a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt települések esetén (Pécelt is tartalmazza a felsorolás) **a szennyvizet csak szennyvíztelepen lehet megtisztítani, tehát közcsatorna, vagy szippantós kocsival kell a szennyvíztelepre eljuttatni a keletkezett szennyvizet.**

A tervekben szereplő 250-300 dolgozó esetén viszont ez átlagosan napi 25-30 m³ szennyvizet jelentene. Fentiek szerint valósulhat meg a fejlesztési terület teljes közműellátása. A teljes közművesítettség feltétele az energiaellátás (legalább a villamosenergia, de lehetőleg a gáz is), ivóvíz és szennyvízelvezetés, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés biztosítása egységesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással.

Vízellátás

A tervezett csarnokokban és irodaépületekben tervek szerint 250-300 ember fog dolgozni, ami körülbelül napi 25-30 m³ vízigényt generál. A vízigény kiszolgálása várhatóan a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál üzemelő NA 150-es vízvezetékől a Rákóczi út alatt és a körforgalom északi oldala mentén kiépített ágvezetékkel megvalósítható.

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

Szennyvízelvezetés

A jelen Telepítési tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően ez Önkormányzat és a jelen terület fejlesztője között megkötésre kerülő Településrendezési szerződés (TRSZ) szerinti megállapodásokban biztosítja a fejlesztési terület ivóvízhálózatra és szennyvízhálózatára való rákötés lehetőségét is. A keletkező nagyjából 25-30 m³ szennyvíz elvezetése a vízvezeték lekövető nyomvonalon szintén a körforgalom és a Rákóczi út alatt oldható meg, amivel aztán a Rákóczi út és Damjanich utca sarkától már NA 400-as csatornaként továbbhaladó gravitációs csatornához lehet csatlakozni. A Rákóczi út enyhén nyugat felé lejt, így gravitációs csatornával a szennyvíz nem juttatható el a magasabban elhelyezkedő Rákóczi út és Damjanich utca sarkáig, vagyis nyomott közterületi vezetéket és telken belüli szennyvízátemelőt kell alkalmazni.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület beépítése következtében a terület burkoltsági aránya jelentősen megemelkedik. A tervezett övezeti előírás alapján a zöldterület akár 20%-ig is csökkenhet a jelenlegi 100%-ról. A burkolt felületekről nem csak sokkal gyorsabban folyik le a csapadékvíz, de a csapadék földbe szivárgása is szinte ellehetetlenül, így a területre hulló csapadékvíz kezelésére kiemelt figyelmet kell majd fordítani.

A Rákóczi út mentén nem található a csapadékvíz elvezetését esetleg lehetővé tevő árokrendszer, vagy zárt csapadékvíz csatorna, de a Rákóczi patakba egyébként sem nagyon lehet többlet csapadékvizet vezetni, így a racionális megoldás egy helyi záportározó kialakítása lehet, amiből a csapadékvíz elszikkadhat a talajba. A tervezési terület országos és térségi jelentőségű szénhidrogén-vezetékektől terhelt részén a jogszabályok nem teszik lehetővé a talaj 60 centiméternél jelentősebb megbolygatását, így az a területésáv sajnos nem alkalmas a záportározó kialakítására sem.

Villamosenergia ellátás

A terület délkeleti sarkánál üzemel egy oszlopra telepített transzformátor, ami viszont a gyártócsarnokok méretéből és jelentős gépesítettségükből következő 500-1000 kW közöttire prognosztizálható villamosenergia igény biztosítására már garantáltan nem lesz elég. Ráadásul a területtel szemben is terveznek egy kereskedelmi-gazdasági célú beruházást megvalósítani. Ráadásul a tervezési területtől keletre tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) parkolójába már minden megkezdett 100 parkolóhelyhez 2 elektromos töltőpontot is ki kell majd alakítani. Minden valószínűség szerint vagy a jelenlegi transzformátort kell egy nagyobb teljesítményű épített házass transzformátorra lecserélni, vagy egy további oszloptranzsformátort kell majd üzembe állítani hozzávetőleg a 0365/135 hrsz földút és az országos és térségi jelentőségű szénhidrogén-vezetékek keresztezésétől északra.

A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján a tervezett épületek energetikai jellemzőinek külön-külön el kell érniük a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó energiahatékonyságot. Ennek a feltételnek a teljesítése érdekében hosszabb időtávot nézve az épületek energiaigényének jelentős hányadát várhatóan megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatónak biztosítania kell mindenkor a teljes energiaigény rendelkezésre állását arra az esetre, ha a megújuló energia használata átmenetileg akadályokba ütközne. Ez alól a kötelező energiahatékonyság alól csak abban az esetben kaphat felmentést egy épület, amennyiben megfelel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak.

A tervezett villamosenergia ellátásra új kifesztültségű közhálózat kiépítése is szükséges. A hálózatfejlesztés műszaki megoldási lehetőségét a hatályos HÉSZ és településképi rendeletben előírtaknak megfelelően kell megoldani. Az új hálózatépítést a fogyasztói igények alapján a szolgáltató saját hatáskörben valósítja meg.

Földgázellátás

Az épületek földgázellátása a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben foglaltak teljesítése érdekében várhatóan csak szerényebb mértékű lehet, de teljesen valószínűleg nem kerülhető el. A kötelező teljes közműellátás biztosítható a földgázellátó hálózatra csatlakozás nélkül is, ráadásul a jelenlegi energiapolitikai irányvonal is inkább a széles alkalmazási lehetőségekkel bíró villamosenergiát kezdik előtérbe hozni, amit még az egyre enyhébb telek is megtámogatnak. A villamosenergia fűtésre való felhasználása természetesen megnöveli a terület villamosenergia igényét.

Végző soron a beruházó döntése, hogy melyik megoldást választja, a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál üzemel DN 150-es kisnyomású földgázvezeték, amiről egy leágazó vezetékekkel akár ellátható lehet a fejlesztési terület.

Az épületek együttes hőigénye előzetesen körülbelül óránként 4500 MJ környékén alakulhat fűtési szezonban, ami körülbelül 130 m³ földgáz elégetésével egyenértékű.

A villamosenergia ellátás kapcsán megemlíttet energiahatékonysági kritériumok témaköre természetesen a hőigények kapcsán is aktuális. A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján a tervezett épületek energetikai jellemzőinek külön-külön el kell érniük a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó energiahatékonyságot. Ennek a feltételnek a teljesítése érdekében hosszabb időtávot nézve az épületek energiaigényének jelentős hányadát várhatóan megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatónak biztosítania kell mindenkor a teljes energiaigény rendelkezésre állását arra az esetre, ha a megújuló energia használata átmenetileg akadályokba ütközne. Ez alól a kötelező energiahatékonyság alól csak abban az esetben kaphat felmentést egy épület, amennyiben megfelel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak.

Az esetleges új hálózatépítést a villamosenergia hálózathoz hasonlóan a fogyasztói igények alapján a szolgáltató saját hatáskörben valósítja meg.

Megújuló energia

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

A nap megújuló energiájának hasznosítása történhet az épület tájolásával, vagy napkollektor/napelem alkalmazásával. Ezen kívül a levegő vagy föld energiájának a hasznosítása is elképzelhető hőszivattyús rendszer segítségével.

A fa- és pellettüzelés nem számít megújuló energiahasznosításnak.

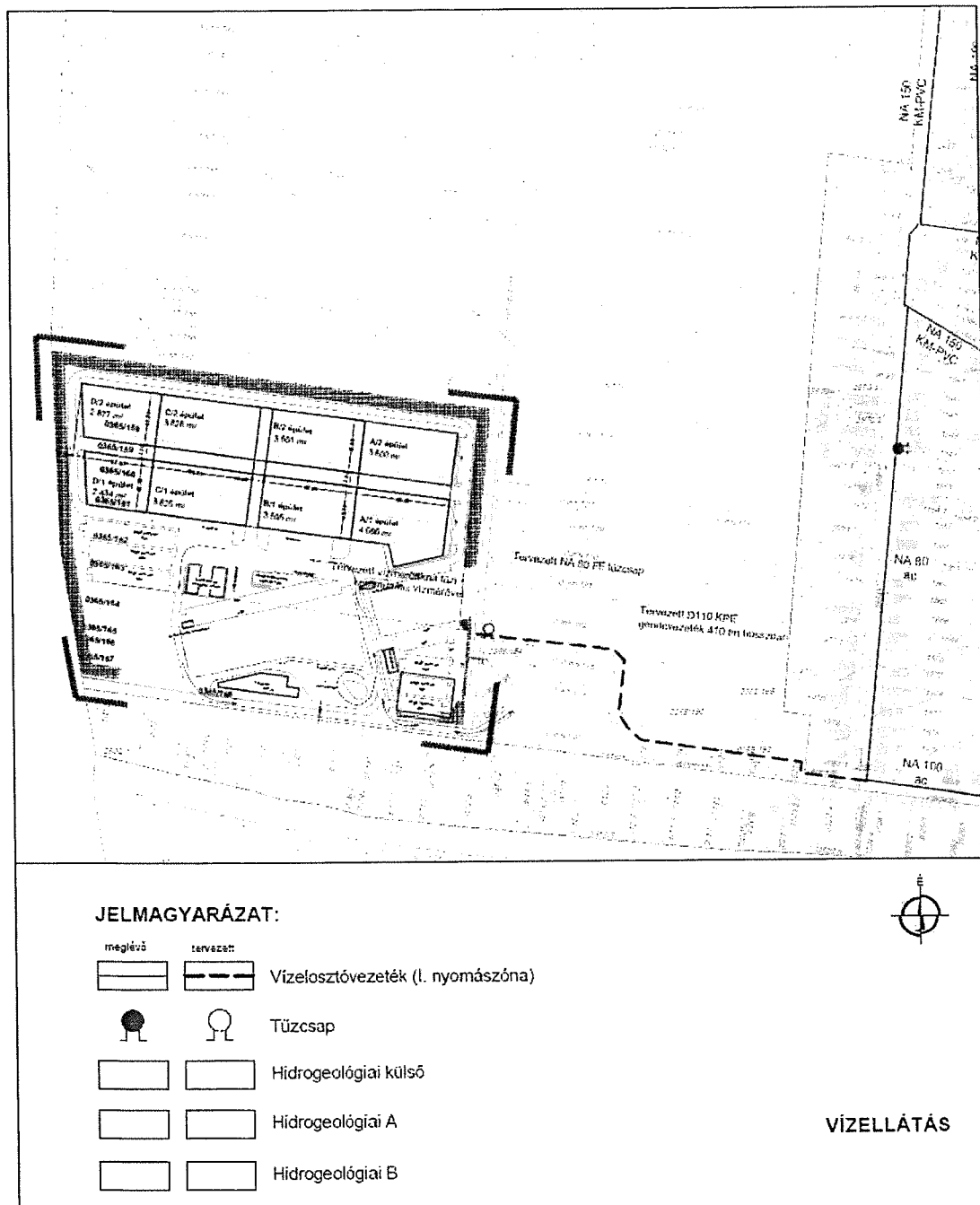
Elektronikus hírközlés

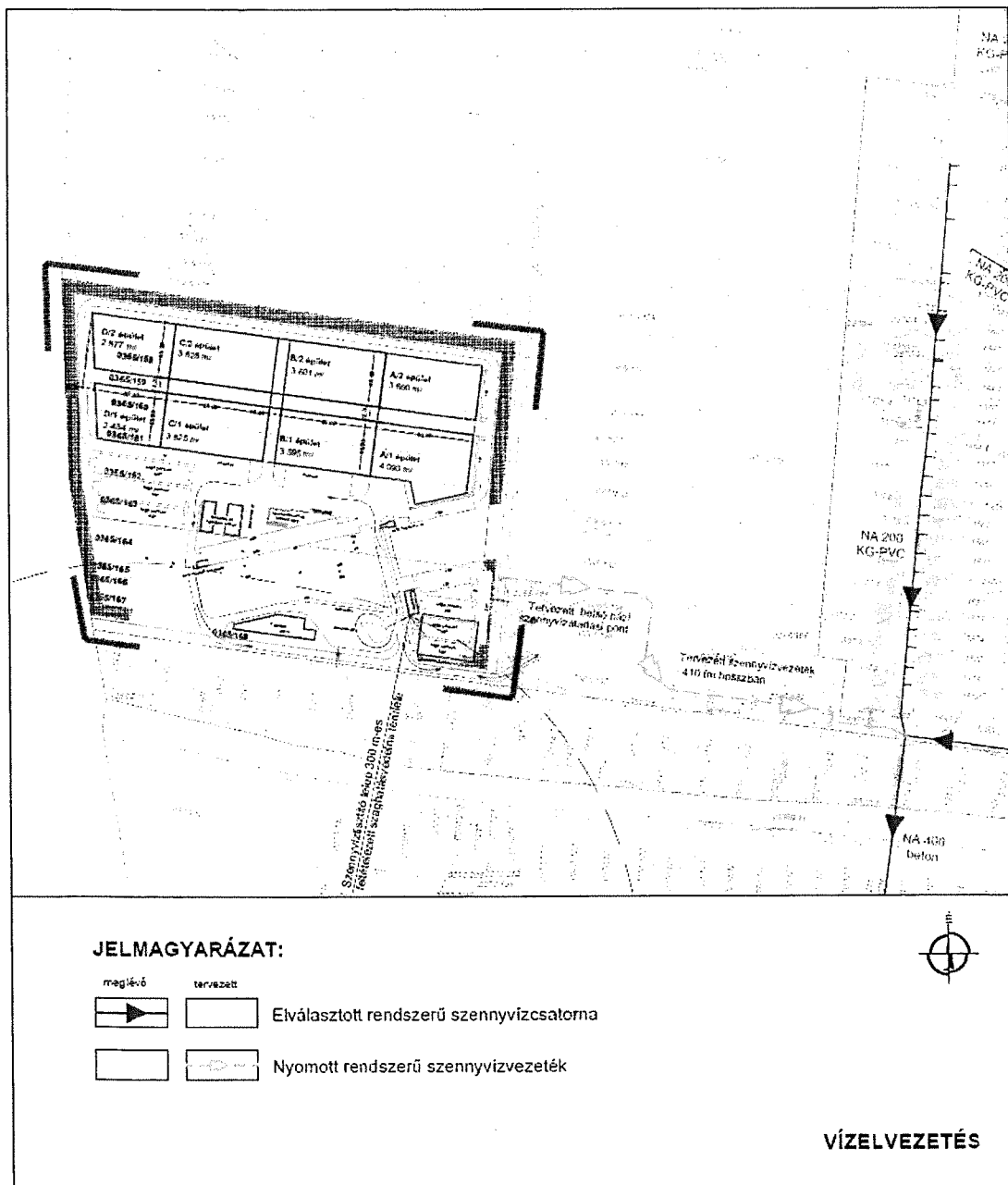
A fejlesztési terület közelében a Rákóczi út és Damjanich utca sarkánál megtalálható több szolgáltató hálózata is. Az elektronikus hírközlés bár megjelenési formájában közműjellegű, de valójában alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával valósul meg.

ÖSSZESEGÉBEN megállapítható, hogy a tervezési terület teljes közművekkel ellátható.

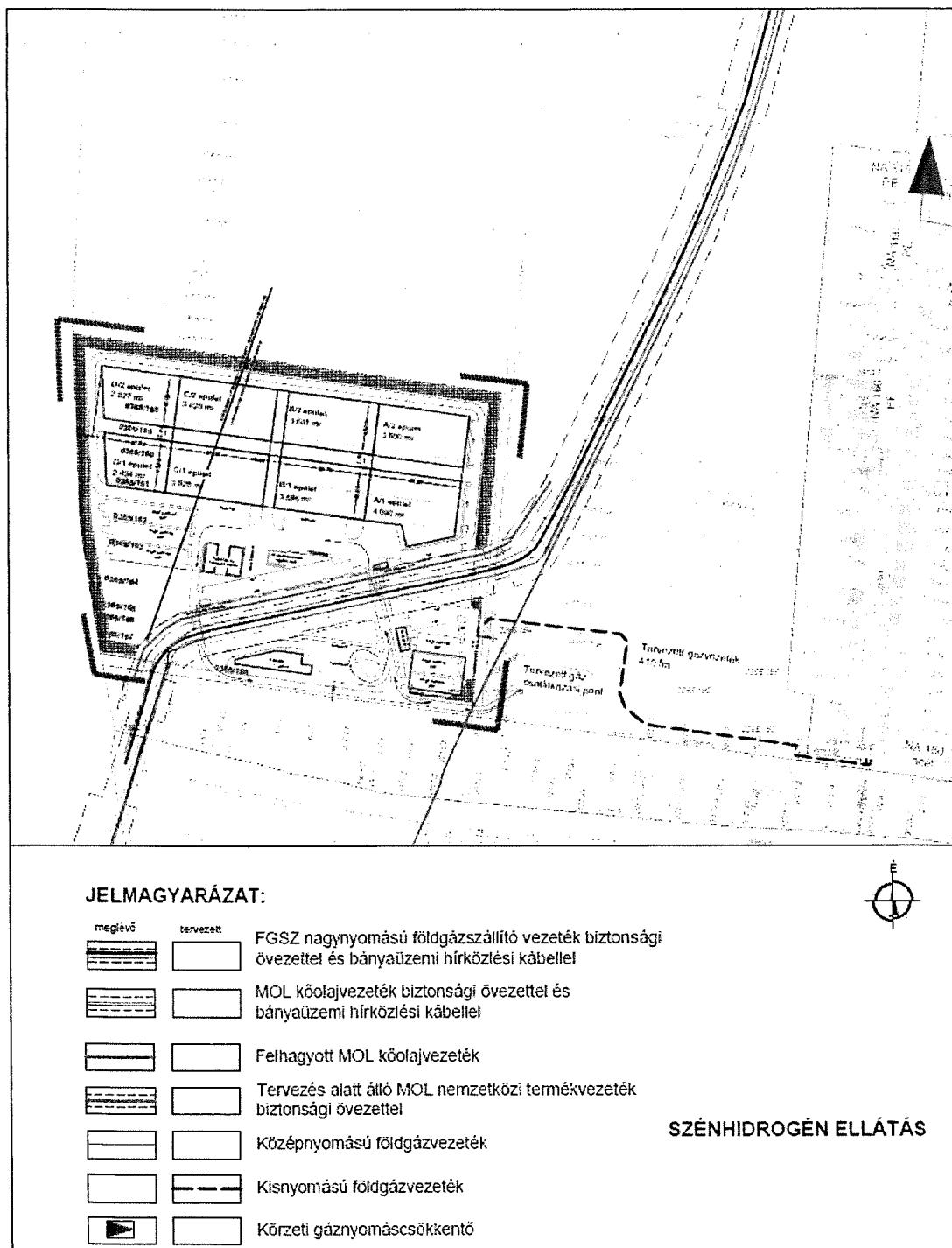
Mind az elektromos-, a gáz- és szennyvíz-, valamint az ivóvízhálózatra a fejlesztési terület csatlakoztatható, ezáltal a HÉSZ hatályos közműelőírásai szerint a teljes közművesítettség megoldható. A víz- és csatornahálózatra való közmű-rákötések lehetőségét részben ez Önkormányzat és a jelen terület fejlesztője között megkötésre kerülő Településrendezési szerződés (TRSZ) is biztosítja.

Az alábbiakban a fent leírt közműellátás tervlapjai kerülnek bemutatásra.









Cac) A fejlesztési területen áthaladó gáz- és kőolajvezeték védőtávolsága és az ezekkel kapcsolatos egyeztetések

Szolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések és válaszok:

▪ Földgázvezeték:

MAGYAR – SZLOVÁK DN800 NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ VEZETÉK
Németh László FGSZ ZRT. Geodézia / Geodézia és téradat A megkeresésében jelzett területeken húzódik, Társaságunk kezelésében lévő, Magyar – Szlovák DN800 nagynyomású földgázszállító vezeték, melynek biztonsági övezete, 21,0 – 21,0 és 10,0 – 10,0 méter között változik. Itt található még, az előbb említett földgázszállító vezeték bányászati optikai hírközlő kábele, amely a gázvezeték mellett, vele nagyjából párhuzamosan, annak biztonsági övezetében helyezkedik el. Az üzemeltetésünkben lévő, fenti gázipari létesítmények nyomvonalait, biztonsági övezetének elhelyezkedését, vektoros DXF állományban megküldjük. A tervezés során, pl. új út kialakításánál kérjük az új út határvonalát oly módon meghatározni, hogy a fenti gázipari létesítményeink biztonsági övezete, és az út területe ne essen egybe. A két nyomvonalas létesítmény (pl.: út – gázvezeték biztonsági övezete) csupán keresztezheti egymást (26/2022. (I.31.) SZTFH rendelet). A keresztezés szögének 30 foknál nagyobbak kell lennie. Egyben szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a gázipari létesítmények biztonsági övezetére, az 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022 (I.31.) SZTFH rendelet 37.§-a tiltásokat és korlátozásokat ír elő, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt kérünk a tervezés során figyelembe venni, illetve betartani. A gázipari létesítményeink fent megadott teljes terjedelmére vonatkoznak a 37. §. tiltásai és korlátozásai, függetlenül attól, hogy a létesítményeink belterületen, külterületen, illetve zártkerten haladnak-e keresztül. Ennek kivonatát mellékeljük. A biztonsági övezeten belül mindennemű építési tevékenység folytatása tilos. A gázipari létesítményeink biztonsági övezetével érintett ingatlanokon történő bármilyen beruházással (pl.: kerítésépítés, fatelepítés, építmény tervezése stb.) kapcsolatban, illetve, ha a gázipari létesítményeink biztonsági övezete határainak helyszíni kitérésére lenne szükségük az ingatlan tulajdonosoknak, kérjük keressék meg Társaságunkat, az alábbi elérhetőségen: szakfelugyelet@fgsz.hu.

▪ Kőolajvezeték:

BARÁTSÁG I. KŐOLAJVEZETÉK
Kovács Tímea Geodéziai csoportvezető MOL-csoport Downstream üzletág / Csővezeték üzemeltetés / Geodézia és Hatósági kapcsolatok Megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy a felhagyott Barátság I DN400 kőolajvezeték a Pécel 0365/164-0365/168 hrsz ingatlanokat érintette és ez a vezeték már valóban nem üzemel. Az üzemelő új Barátság I DN450 vezetékünk a 0365/162-0365/168 hrsz ingatlanokat érinti. A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan felhívom szíves figyelmét, hogy a kőolajvezeték 5-5 m-es

biztonsági övezetén belül a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól kiadott 20/2022. SZTFH rendelet 37.§ (2) bekezdése értelmében tilos:

- a) – a 38. §-ban foglaltak és a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását nem akadályozó kerítés építése kivételével – az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
 - b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,
 - c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,
 - d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,
 - e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,
 - f) a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását akadályozó anyagok elhelyezése,
 - g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter és állattartó telep létesítése, valamint
 - h) szállítóvezeték, továbbá környezete védelme érdekében kijelölt biztonsági övezet esetén járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.
- (3) A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részeit képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2-2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5-5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1-1 méteres biztonsági övezet részben tilos
- a) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó növény ültetése,
 - b) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
 - c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
 - d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint
 - e) a tereprendezés.

Továbbá tájékoztatom, hogy tervezés és engedélyeztetés alatt van egy új DN300 CH-szállítóvezeték, amely az üzemelő kőolajvezetékkel párhuzamosan fog futni, így érinteni fogja az Önök beruházási területét is. Amennyiben szükségesnek tartják, meg tudom adni a tervező elérhetőségét, hogy a két beruházást össze lehessen egyeztetni.

Az esetleges megközelítő utak és közművek vezetékét keresztező elhelyezése esetén további egyeztetés szükséges társaságunkkal.

Tulajdonosokkal történt megállapodás:

A terület nyugati részén a terület déli Rákóczi út és a kőolaj és gázvezetékek kereszteződésétől kiindulóan észak felé a területen keresztül egy tervezett, csak ideiglenes jellegű, az új gázvezeték kiépítéséhez szükséges, a kiépítés idejére vonatkozóan „a tervezett gázvezeték csövének elhelyezését biztosító csőszerelőpálya területsáv” került jelölésre.

A Beépítési tervlap tartalmazza e területsávot. Erről a területsáv kijelölésről az ingatlanok tulajdonosai szolgalmi jogos megállapodást kötöttek a MOL-lal. Azaz a védősáv területére „szolgalmi jog” kerül bejegyzésre a tervezett gázcső kiépítés végéig. A kiépítést követően a szolgalmi jog bejegyzés törlésre kerül majd.

Az átmeneti szolgalmi jogos megállapodás, amely a fejlesztési terület nyugati részének egy - a tervezett gázvezeték kiépítéséhez szükséges csőszerelőpálya - sávjára vonatkozó szolgalmi jogos bejegyzés megállapodása tartalmazza azokat a tevékenységek is, amelyek a gázcső kiépítés ideje alatt nem folytathatók az érintett területsávban.

Cb) Közlekedés

Pécel nyugati részén, a fővárosi határ közelében, a Rákóczi úttól északra gazdasági funkcióval beépíthető terület kijelölését tervezi az önkormányzat. A területre a NIVO cégcsoport által tervezett gazdasági fejlesztés települne. Az ingatlanon kb. 30.000 m² alapterületű gyártócsarnok, irodarésszel, egy önálló irodaépület, 200-300 személygépjármű parkolását biztosító parkolófelület és néhány kamionparkoló épülne. A teljes terület ugyanazon tervezett Gksz-8 építési övezetbe sorolása tervezett. A tervezési terület környezetében jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, beépítetlen területek találhatók.

A telepítési tanulmányterv közlekedési munkarészában a tervezett gazdasági létesítmény megvalósíthatóságának közlekedés szempontú feltételeit, megépülésének következményeit vizsgáljuk.

1. Megközelíthetőség, hálózati kapcsolatok

Közüti közlekedés:

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található, köszönhetően a közvetlen közelben nemrégiben megépült közúti kapcsolatnak a település főútja, a Pesti út irányából. A Pesti út (országos mellékút átkelési szakasza) kapcsolja a várost az országos gyorsforgalmi kapcsolatokat biztosító M0 autópálya.

- Pesti út: 3103. j. (Rákoskeresztúr- Isaszeg-Gödöllő) összekötő út

Az útszakasz útkategóriája belterületen: B.IV.b.C.

Átlagos napi forgalom: ÁNF= 15950 Ekm/h

Nehézgépjármű forgalom: 322 jármű

Közvetlen országos és térségi kapcsolatokat biztosító útszakasz, az M0 autópálya közvetlenül, külön szintű csomópontban csatlakozik, valamint a közeli Isaszeggel, Maglóddal és a főváros XVII. kerületével is gyors közúti összeköttetést ad. A 2x1 forgalmi sáv, aszfalt útpálya vízelvezetését kétoldali nyílt árkok biztosítják.

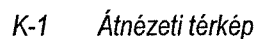
A Pesti út és a város vasúttól északra fekvő nyugati területei között új kiépítésű, kapacitív és biztonságos kapcsolat áll rendelkezésre. A Pesti utat és a jelenleg beépítetlen északi területeket két forgalmi sávval, egyoldali kerékpárúttal és járdával kiépített útszakasz köti össze, amely felüljárón keresztezi a vasútvonalat és a Rákos-patakot. Az új útszakasz mindkét végén megfelelő méretű, biztonságos forgalomlebonyolódást lehetővé tevő körforgalmakkal csatlakozik a Pesti úthoz, illetve a Rákóczi úthoz.

- Átkötő út (útkategória B.V.c.C.)

A városi gyűjtőútként funkcionáló útszakasz nem csupán személyforgalom, de teherforgalom számára is megfelelő megközelítést nyújt. A kiváló közúti kapcsolat megjelenése felértékelte az észak-nyugati, beépítetlen területeket, amelyeken várható a különböző funkciójú beépítések megjelenése. Nem csupán a körforgalomtól keletre található lakóterületek, de a jelenleg beépítetlen mezőgazdasági területek beépítésére, átsorolása is várható, ahogyan a tervezési terület mellett, közvetlenül az északi körforgalomhoz kapcsolódó gazdasági területtel is történik. Erre a területre jelen telepítési tanulmánytervvel párhuzamosan készül a hatályos szabályozási terv módosítása.

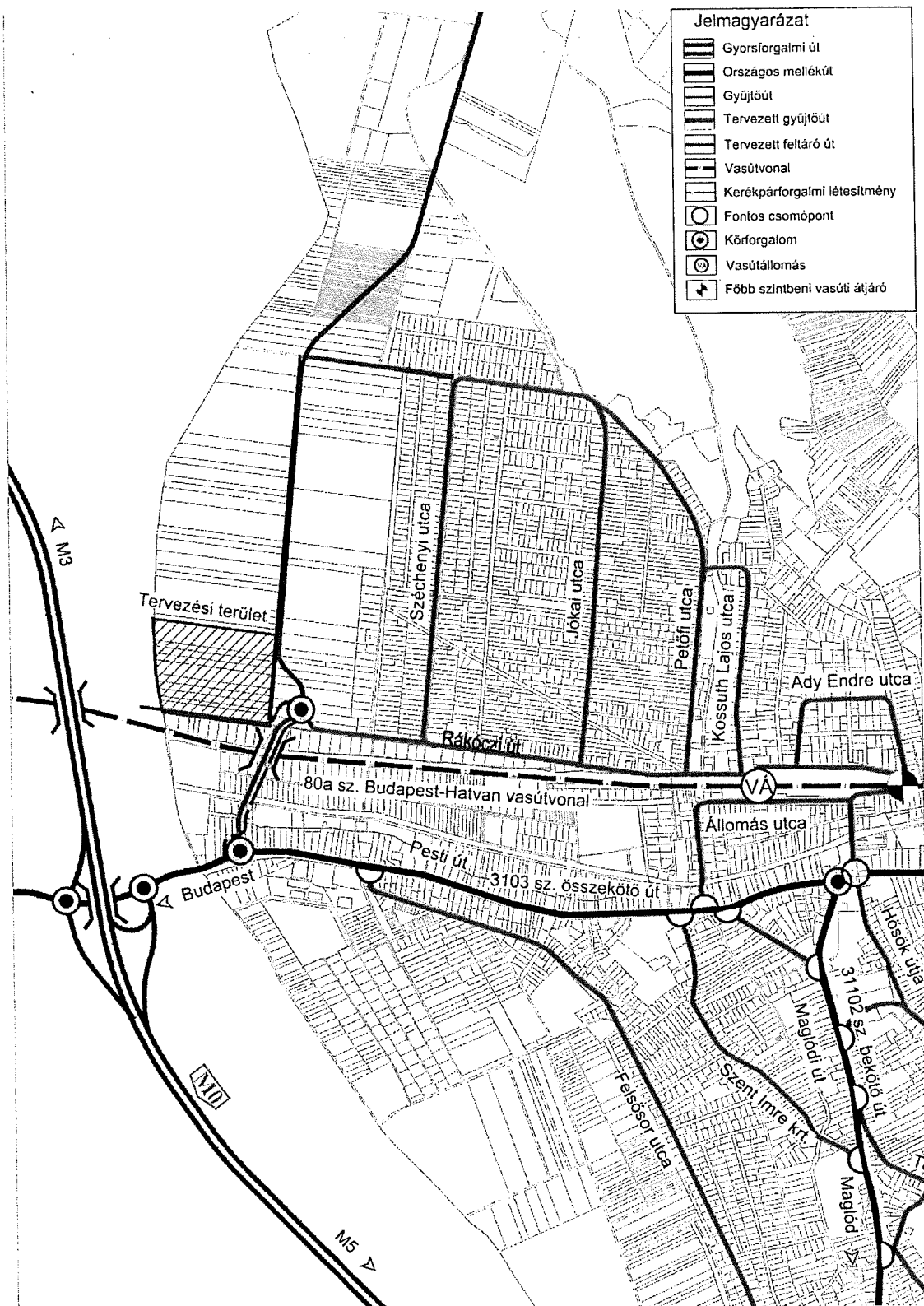
A tervezési terület közvetlen közúti elérését két, jelenleg mezőgazdasági kiszolgáló útként működő útszakasz biztosítja:

- Rákóczi út nyugati, kiépítetlen ága
- Mezőgazdasági feltáró út (észak-déli irányban)



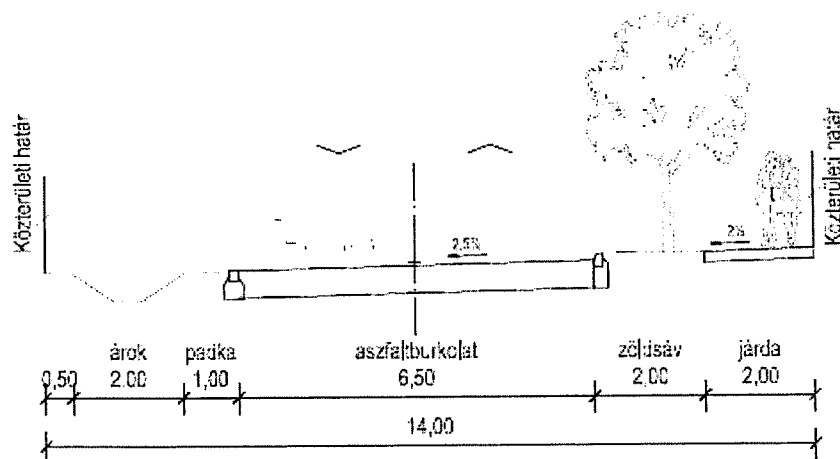
A Rákóczi út keleti ága a Pesti úttal párhuzamos városi gyűjtőt (B.V.c.C.), amely a már beépült lakóterületek feltárását biztosítja. Lakóterületi szakaszán 2x1 forgalmi sávval, nyílt árokkal, közműsávval, fasorral és egyoldali járdával kiépített. A körforgalomtól nyugatra eső része jelenleg kiépítetlen földút, de nyomvonala az M0 autópályát alatt átvezet a főváros XVII. kerületébe is, a vasútvonallal párhuzamosan.

HA TERVSTÚDIÓ KFT.



K-2. Tervezett közlekedési hálózat

Gazdasági kiszolgáló út
szabályozási szélesség = 14 m
K.VI.B



K-3. Mintakeresztmetszelvény, Rákóczi út

Mivel jelentős méretű és nagy személygépjármű forgalmú gazdasági fejlesztés tervezett, javasoljuk a több oldalról való megközelítés lehetőségének fenntartását, a forgalmi terhelés szétosztásának és az ingatlan vész helyzetben történő elhagyásának biztosítására. Ezt szolgálja egy, a keleti oldalról nyíló közúti bejárat létesítése is.

- Feltárási út

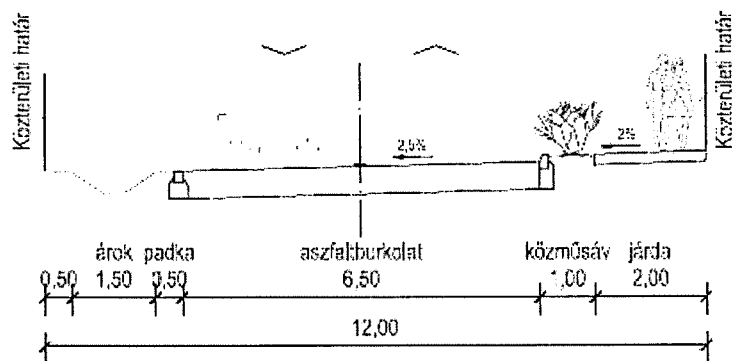
A tervezési terület keleti határán haladó, a Rákóczi út kiépítetlen szakaszáról induló mezőgazdasági feltárási út kiépítése a telekhatáron és az északi ingatlanrész kinyitása erre az útra jobb megközelítést ad a fejlesztési területnek. A város hatályos szabályozási terve már tartalmazza a jelenlegi, észak-déli irányú feltárási út 12 m szélességre kiszabályozását, valamint a szomszédos telkeken további 5 m, útterület számára fenntartott sávot is jelöl.

A feltárási út kiépítése során figyelembe kell venni a város szerkezeti tervében kijelölt, a meglévő körforgalomból induló, északi irányba haladó gyűjtőút nyomvonalevezetését is.

Az ingatlan keleti határa mellett haladó feltárási út déli vége a Rákóczi útról indulna (a meglévő körforgalomtól kb. 130 m távolságra) és az új gyűjtőútig haladna, ahol a körforgalomtól mintegy 180 m távolságra. Így a csomóponti távolságok biztosítottak a később kiépülő úthálózaton.

Az észak-déli irányú feltárási út (kiszolgáló út) az alábbi mintakeresztmetszelvénynek megfelelően kiépíthető.

Gazdasági kiszolgáló út
szabályozási szélesség = 12 m
K.VI.B

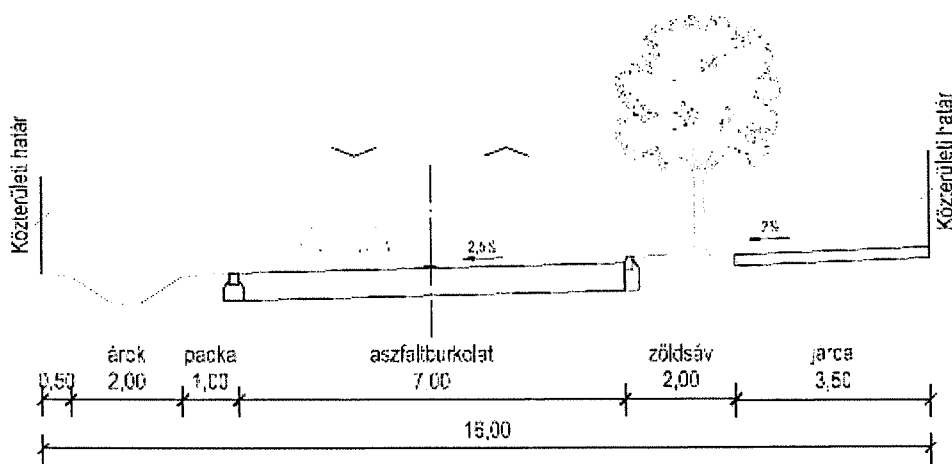


K-4. Mintakeresztmetszvény, feltáró út

- Tervezett gyűjtőút

Bár nem része a tervezési területnek és kiépítése nem szükséges a gazdasági tevékenységhez, a szerkezeti terven jelölt, távlatban kiépítendő gyűjtőút megvalósulása északi irányból kiváló közúti kapcsolatot biztosít majd a fejlesztési területnek. Amennyiben a kerékpáros forgalom aránya nagy lesz, közös gyalog- és kerékpárút is megvalósítható a mintakeresztmetszvényen ábrázoltak szerint.

Gazdasági feltáró út
szabályozási szélesség = 16 m
K.VI.B



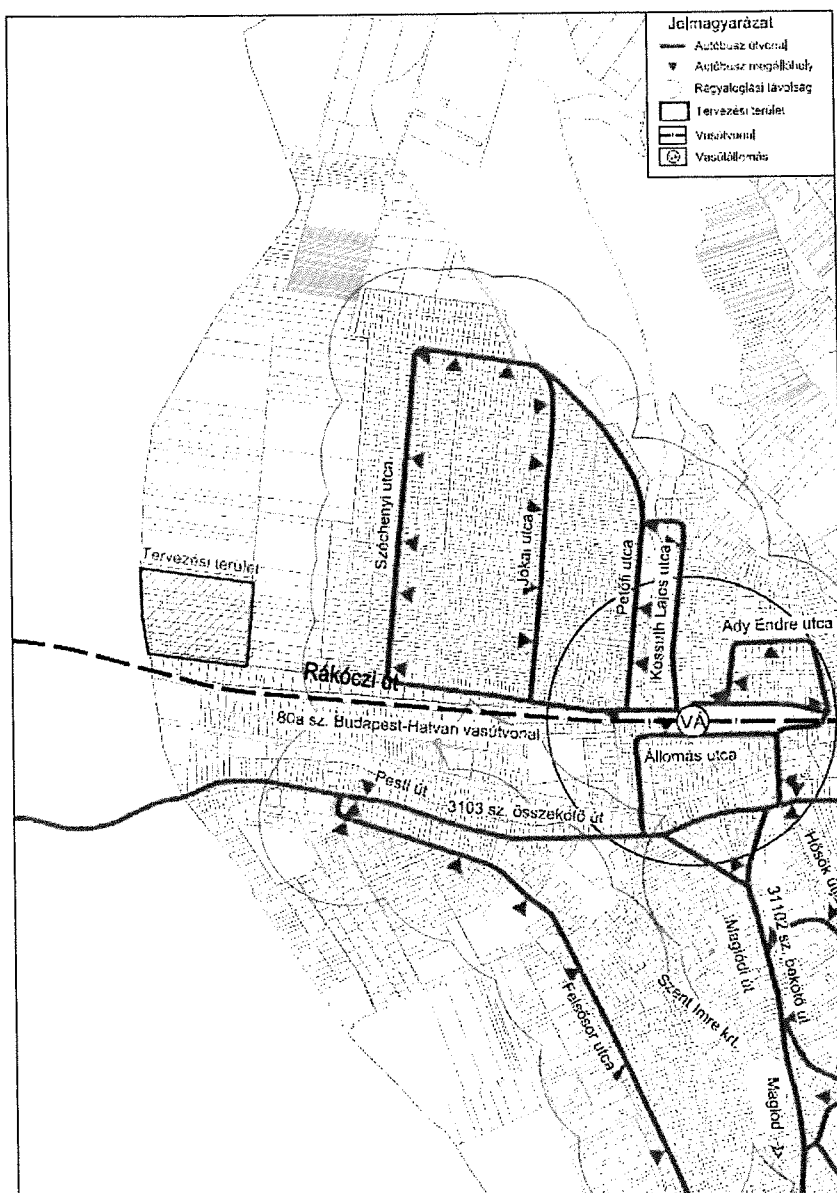
K-5. Mintakeresztmetszvény, tervezett gyűjtőút

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület környékén, tekintettel a beépítetlen mezőgazdasági területhasználatra, jelenleg nincs kiépített járda. A gazdasági terület (így az új munkahelyek) megjelenése miatt minden megközelítő utcában legalább egyoldali járda kiépítését javasoljuk. A vonatkozó Utügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint a járda minimális szélessége 2 m.

A kerékpáros közlekedés számára az új (Pesti út és Rákóczi út között) kiépült útszakasz mentén vezetett önálló kerékpárút létesült. Ennek folytatásaként javasoljuk a legalább 16 m közterületi szélességű gyűjtőúton is közös gyalog- és kerékpárút kiépítését, így a tervezési terület közelében a kerékpáros és a gazdasági forgalom biztonságosan elkülöníthető.

Közösségi közlekedés:



K-6. Közösségi közlekedési hálózat

A csatolt közösségi közlekedési ábrának megfelelően a tervezési terület nem tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, mivel jelenleg nincs a közelben (az elfogadott 300 rágyaloglási távolságon belül) semmilyen közösségi közlekedési megállóhely.

Legközelebbi buszmegálló a Szondy utca – Tarcsai utca megálló, ahol az, 1. sz. helyi járat (lakóterület és a Városháza között) közlekedik. A megállóhely távolsága a tervezési területtől kb. 1 km.

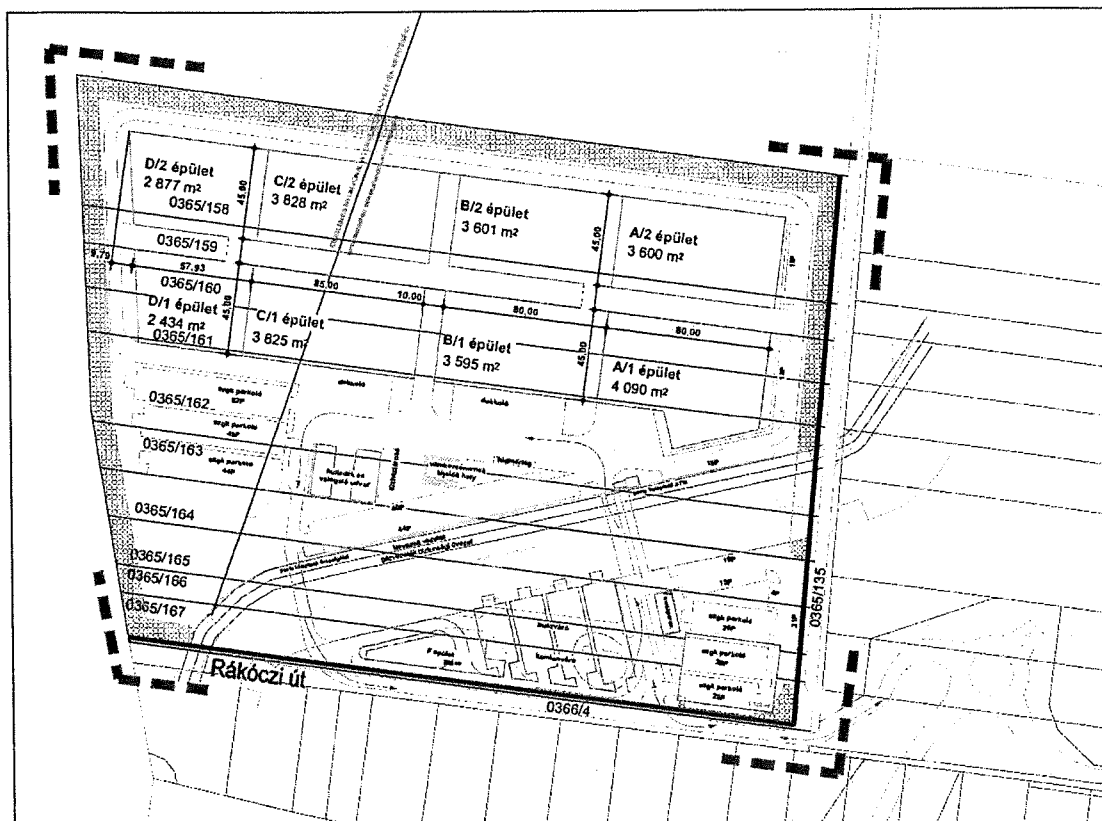
Térségi járat legközelebb a Pesti úton érhető el a Határ utcai megállónál, kb. 1,2 km távolságban (Örs vezér tere és Dány felé). Pécel vasútállomása a területtől kb. 1,7 km távolságra, keleti irányban található. A jelenleg beépítetlen területek fokozatos beépítése során javasoljuk megvizsgálni a közösségi közlekedési ellátottság fejlesztésére való igényeket és lehetőségeket.

2. Belső közlekedési hálózat

A megbízói adatszolgáltatás alapján több gyártócsarnok megvalósulása várható a területen, összesen kb. 30.000 m² alapterülettel, ipari (gyártósor) funkcióval. A kb. 10 hektáros terület többi részén kell elhelyezni a kiszolgáló felületeket, személy- és tehergépjármű parkolókat. A déli területrészen egy önálló irodaépület építése is tervezett a hozzá tartozó parkolókkal.

A gazdasági terület északi részén kb. 250-300 munkavállaló dolgozik majd, napi 1-2 kamion és 15-20 furgon érkezik majd. A személygépjármű parkolók várható száma: 200-300 férőhely, a tehergépjárművek várakozására 5 kamionparkoló tervezett.

A területet kettévágja egy közműsáv, amelyben jelentős védőtávolsággal kijelölt gáz- és kőolajvezeték halad. A közművezetékek helye befolyásolja a terület beépíthetőségét.



K-6. Beépítési vázlat

A beépítési terven ábrázoltaknak megfelelően, a tervezett beruházás fő közúti kapcsolata a Rákóczi útról nyílna. Ezen az útszakaszon szükség szerint két ki- és bejárat is adható. A bejáratokat úgy kell megtervezni, hogy a belső utak merőlegesen csatlakozzanak a kiszélesített közúthoz. A Rákóczi út távlatban Pécel és a főváros XVII. kerülete között összeköttetést biztosító útszakasz lesz, ezt a jelenlegi kialakítással is figyelembe kell venni.

Fontos a részletes tervezés során a személygépjármű- és a tehergépjármű-forgalom szétválasztása, valamint a gyalogosok és kerékpárosok biztonságos közlekedési lehetőségeinek megadása. A kerékpárosok számára az OTÉK szerint megfelelő számú fedett tároló kihelyezése szükséges az épületek bejáratainál. Gyártóegységek esetében 1 kp/10 munkahely, így minimum 30 kerékpár tárolási lehetősége biztosítandó az ingatlanon.

A parkolóhelyeket telken belül kell megépíteni. A parkolóhely számok meghatározása a forgalmi előrebecsléseknél található.

A város hatályos szerkezeti terve a tervezési területen egy 50 m széles védőtávolságot ábrázol a Rákóczi úttal párhuzamosan. Ez a közúti védőtávolság azt jelenti, hogy a védőtávolságon belül csak úgy lehet építési tevékenységet folytatni, ha a közútkezelő (ebben az esetben Pécel Város Önkormányzata) ehhez hozzájárulását adja. Tekintettel arra, hogy a Rákóczi út sem most, sem a jövőben (a Fővárosi Agglomeráció Szerkezeti Terve szerint) nem lesz országos közút, javasoljuk a védőtávolság jelölésének felülvizsgálatát.

3. Közlekedési hatások:

Megközelíthetőség:

Területfejlesztés esetén az egyik legfontosabb vizsgálandó kérdés, hogyan lehet a különböző közlekedési módokkal elérni a területet és az új, a fejlesztés miatt megjelenő személy- és teherforgalom milyen útvonalakat választhat annak érdekében, hogy a lakóterületek zavarása nélkül közlekedjen.

A beépített területek szempontjából a beruházás megfelelő helyszínén, külterületen, a legközelebbi lakóterülettől kb. 400 m távolságban, a településközponttól 1,9 km távolságban helyezkedik el, az M0 autópályát közelében.

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető ingatlanon található, köszönhetően a közvetlen közelben nemrégiben megépült közúti kapcsolatnak a település főútja, a Pesti út irányából. A Pesti út (országos mellékút átkelési szakasza) kapcsolja a várost az országos gyorsforgalmi kapcsolatokat biztosító M0 autópályához.

A beruházótól kapott tájékoztatás szerint a gazdasági fejlesztés során gyártócsarnok, irodák, 200-300 személygépjármű parkolását biztosító parkolófelület és néhány kamionparkoló épül.

A fejlesztési területre érkező forgalom túlnyomó része az országos gyorsforgalmi hálózathoz közvetlenül kapcsolódó M0 autópályát irányából fog érkezni, hiszen a Pesti út keleti irányban Pécelen túl főleg Isaszeg elérést biztosítja, minden egyéb településről gyorsabb közúti kapcsolatot ad az autópályát. Tervezési területre érkező dolgozók jelentős része várhatóan inkább Budapest irányából, vagy a környéken érkezik majd.

Fokozottan igaz ez a gazdasági (teher)forgalomra, mert mind a beszállítók, mind a terméket elszállítók az ország számos részébe indulnak majd a legjobb, legközvetlenebb utat igénybe véve, ami az M0 autópályát.

Az M0 autópályát és a tervezési terület között a Rákóczi út – új összekötőút – Pesti út vezet, mintegy 1100 m távolságon. Vagyis az autópályát a lakóterületek és a város beépített területei túlnyomó részének érintése nélkül elérhető.

A Rákóczi út javasolt kiépítésével az útvonal a nagyméretű járművek számára is jól használhatóvá válik, teljes hosszában, hiszen az összekötőút a közelmúltban jó paraméterekkel (burkolatszélesség), biztonságos csomópontokkal és a vasút felett egy külön szintű átvezetéssel valósult meg. A Pesti út autópályát felőli oldalán a gazdasági területek közelében néhány lakóingatlan is található, amelyeket érinteni fog az autópályát irányába haladó forgalom. Ezért is fontos a várható többletforgalom meghatározása.

Forgalomkeltés:

A másik vizsgálendő kérdés a beruházás hatásaként megjelenő forgalom típusa (főleg milyen járművek közlekedése várható), illetve nagysága (a járművek száma)

A forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók, így a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából, valamint a várható teherforgalom értékéből számoljuk. Ennek módja az elhelyezendő parkolási igény meghatározása (építendő parkolószám), ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az TÉKA-ban előírt parkolóhelyek számából, adatszolgáltatásból, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Várható forgalomkeltés

A gazdasági/ipari létesítmények által keltett forgalom meghatározásához az előre becsülhető parkolószámot és a várható gazdasági forgalom mértékét használjuk. Mivel a tervezett fejlesztéshez egyelőre kevés paraméter áll rendelkezésre, feltételezzük, hogy a tervezett épületekben gyártótevékenység fog folyni és ehhez becsüljük előre a parkolószámot.

A megbízó adatszolgáltatás szerint 200-300 személygépjármű számára építenek parkolási lehetőséget, valamint napi 15-20 furgon és egy nagyobb tehergépjármű érkezik a területre, jó közelítésként 300 személygépjármű forgalmával számolunk, amelyből 200 dolgozói, 100 férőhely rövidebb idejű tartózkodásra szolgáló vendégparkoló.

Gazdasági funkció esetén reálisan feltételezhető, hogy a reggeli órákban jelenik meg a legnagyobb forgalom (munkába érkező dolgozók). Feltételezve, hogy a dolgozói parkolóhelyek 90 %-a egy óra alatt megtelik és ezalatt az idő alatt a vendégparkolók 50 %-ra is érkezik autó, a tervezett funkció által keltett, előre becsült forgalom:

$$F_k = 0,9 \times 200 + 100 \times 0,5 = 230 \text{ Ejm/h}$$

A mértékadó óraforgalom (vagyis a napi általánosnak tekinthető forgalmi terhelés) a becsült csúcsórai forgalomnál sokkal kisebb mértékű lesz, mivel a dolgozók általában legalább 8-9 órán keresztül nem indulnak el és a vendégparkolóban is átlagosan 2-3 órát állnak várhatóan.

A fentiek szerint a tervezett épületek funkcióját figyelembe véve reálisan feltételezhető, hogy a gazdasági és személyforgalom túlnyomó része az M0 autópályát felé irányul majd és csak kisebb forgalom érkezik Pécel központjának irányából. A forgalom által igénybe vett útvonalak mindegyikén kapacitástartalék figyelhető meg (vagyis még alkalmasak többletforgalom befogadására), különösen a vasút feletti felüljáró, amely jelentős többletterhelést is képes lenne viselni.

Következtetések, javaslatok

A fentiek alapján az alábbi megállapítások tehetők:

- A tervezett fejlesztés megközelíthetősége megfelelő, az általa generált forgalom várhatóan konfliktus nélkül tud majd lebonyolódni a környező úthálózaton.
- A Rákóczi utat legalább 14 m szélességben ki kell szabályozni.
- A jelenleg mezőgazdaság feltárási útként működő észak-déli irányú közútra is javasolt legalább egy kijáratot nyitni. Az útszakasz engedélyeztetése előtt a csomóponti távolságokat egyeztetni szükséges a Közlekedési Hatósággal.
- A részletes tervek készítése során, a betelepítendő funkciók pontos típusának és méretének ismeretében újra kell ellenőrizni a keltett forgalmak nagyságrendjét.
- A várható kerékpáros forgalom biztonságos lebonyolítását elő kell segíteni, a gazdasági forgalomtól elkülönülő, önálló burkolatok építésével.
- A kerékpáros megközelítés elősegítése érdekében megfelelő számú kerékpártárolóról kell gondoskodni az épületek bejáratainak közelében is.
- A Gksz gazdasági területéhez tartozó parkolósükséglet telken belül megoldható.

Cc) Táj- és természetvédelem, zöldfelület és környezetvédelem

FEJLESZTÉSI TERÜLET

Cca) Táj- és természetvédelmi vizsgálat és javaslat

A FEJLESZTÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A fejlesztési terület Pécel közigazgatási területének nyugati részén helyezkedik el külterületen, közvetlenül a Budapest Főváros XVII. kerülettel közös közigazgatási határ mentén a Rákóczi út északi oldalán, a belterülettől keletre.

Közlekedési szempontból frekvenciát elhelyezkedésű az M0 autópályát közelsége és könnyű megközelíthetősége miatt. A terület az M0 irányából a Péceli út / Pesti út (3103 j. Rákoskeresztúr–Isaszeg–Gödöllő összekötő út) nyomvonalán, a Budapest–Hatvan (MÁV 80a) vasútvonal és a Rákospatak felett átvezető felüljárón keresztül, a Rákóczi út irányából, az újonnan kiépített körforgalmon keresztül érhető el.

A fejlesztési terület környezetében keleti, északi és nyugati irányban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók, amelyek egy része – a fejlesztési terület és a lakóterület közötti sávban – gazdasági területként került kijelölésre kereskedelmi létesítmény tervezetén Stop Shop számára. A Rákóczi út déli oldalán meglévő gazdasági telephelyek helyezkednek el. Tágabb környezetében keleti irányban, a belterületen családi házas lakóterületek találhatók, míg déli irányban, a Rákospatak déli oldalán Pécel Város Ipari Parkja helyezkedik el.

A fejlesztési területet a 0365/168, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/159 és 0365/158 hrsz ingatlanok képezik.

VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJ-TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A fejlesztési terület **NEM ÉRINTETT**

- ❖ A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező tájképvédelmi terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező országos ökológiai hálózat egyik övezetével sem,
- ❖ nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területtel, értékkel, emlékkal,
- ❖ Helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területtel és emlékkal,
- ❖ egyedi tájértékkel
- ❖ az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterülettel.

Budapest XVII. kerület közigazgatási területén, a közigazgatási határ mentén erdőterület húzódik, amely megfelelő távolságot is biztosít a fejlesztési terület és a XVII. kerület kb. 600 m távolságra található gazdasági területétől.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen tervmódosítás célja, hogy a 9,96 ha nagyságú, 0365/158–168 hrsz ingatlanok alkotta fejlesztési területen a hatályos rendezési tervek szerint meghatározott általános mezőgazdasági területfelhasználás és övezet módosításra kerüljön oly módon, hogy az lehetővé tegye a terület fejlesztő-építetőjének Nagytarcsán működő telephelyének áthelyezését és bővítését a fejlesztési területen.

Tájrendezési szempontból a fejlesztési terület gazdasági területként történő kijelölése, a tájba illesztés figyelembevételével megvalósuló – a környező területhasználatokhoz és a domborzati viszonyokhoz igazodó – építészeti és zöldfelületi kialakítás révén nem okoz jelentős beavatkozást a tájszerkezetben. A tervezett gazdasági telephely kialakítása során biztosítani szükséges a vizuális átmenetet a gazdasági funkció és a környező mezőgazdasági területek között. A Budapest XVII. kerület területén meglévő erdősáv tájképi, településszerkezeti és környezetvédelmi szempontból egyaránt kedvező elemet képez.

Településszerkezeti szempontból a területfelhasználás-váltás kifejezetten támogatható, mivel a fejlesztési terület a Rákóczi út mentén, a hatályos tervben kijelölt, részben meglévő, részben tervezett gazdasági területek közvetlen folytatásában helyezkedik el. Ennek megfelelően a szomszédos területekhez illeszkedő, gazdasági területre történő átminősítés településszerkezeti értelemben indokolt, és logikus lezárást képez.

Tájvédelmi szempontból a tervezett módosítás védett, illetve védendő táji és természeti értéket, valamint ilyen jellegű területet NEM érint.

Ccb) Zöldfelületi vizsgálat és javaslat

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK

A fejlesztési terület 9,96 ha nagyságú, nagyüzemi szántóföldi művelés alatt álló terület. A zöldfelület jelenléte időszakos jellegű, mezőgazdasági műveléshez kötött, állandó zöldfelületi funkciót nem tölt be, ökológiai értéke alacsony.

A terület megközelítését szolgáló, újonnan kiépített körforgalom környezetében faültetés történt a közlekedési infrastruktúra tájképi illeszkedése és a környezeti terhelések mérséklése érdekében.

A Budapest XVII. kerület területén a közigazgatási határ mentén elhelyezkedő erdő a településszerkezet meghatározó, táj- és településképvédelmi szempontból értékes zöldfelületi eleme kedvező ökológiai adottságokat biztosít.

ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A fejlesztési terület zöldfelületi kialakítása kiemelt jelentőségű, mivel alapvető szerepet játszik a gazdasági terület tájba illesztésében. A fejlesztési terület parkosított minőségi zöldfelülettel jelenik meg a területen, ahol az alkalmazott növényállomány jótékony környezeti hatásai révén hozzájárul a kedvező levegőminőség kialakulásához, a helyi mikroklima szabályozásához, továbbá az épületek és közvetlen környezetük hőháztartásának javításához és az energiatakarékos üzemeltetés feltételeinek megteremtéséhez, valamint a klímaváltozás hatásaira tekintettel egyre nagyobb jelentőségű hatékony csapadékvíz-gazdálkodáshoz.

A gazdasági területekre jellemző magas beépítési arány következtében az összefüggő, környezetvédelmi szempontból is hatékony zöldfelületi elemek elsősorban a telephely határain alakíthatók ki.

Ennek megfelelően indokolt a fejlesztési terület peremén – különösen a nyílt mezőgazdasági területekkel és a közlekedési területekkel határos oldalakon – folyamatos, többszintű növényállománnyal kialakított zöldfelületek létesítése. A zöldfelületek kialakítása során lombos fákból, cserjékből és gyepesterületből áll, a tájhasználathoz illeszkedő, őshonos növényfajok alkalmazása javasolt.

A csapadékvíz helyben tartása érdekében törekedni javasolt a burkolt felületek arányának mérséklésére, valamint vízáteresztő burkolatok alkalmazására. A parkolókat a jogszabályi előírásoknak megfelelően fásítva kell kialakítani, pl. 4-6 parkolóhelyenként 1 db fa.

Ccd) Környezetvédelmi vizsgálat és javaslat

KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

FÖLD ÉS TALAJ, FELSZÍN ALATTI VIZEK

A földhivatali nyilvántartás alapján a fejlesztési területet képező külterületi ingatlanok mindegyike 4-es minőségi osztályú szántó művelési ágú terület, amelyek Pécel város közigazgatási területén az átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számítanak. Helyhez kötött beruházás esetén, mint jelen beruházás is lehet e területet beépítésre szánt területként kijelölni.

A fejlesztési területen és annak közvetlen környezetében felszíni vízfolyás nem található. A térség meghatározó vízfolyása a Rákos-patak, amely a területtől délre, a Rákóczi út nyomvonalával párhuzamosan, kelet-nyugati irányban halad.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécel a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település.

A fejlesztési terület a Pálfi-féle belvíz veszélyeztetettségi térkép alapján belvízzel nem veszélyeztetett területen fekszik.

A fejlesztési terület **NEM ÉRINTETT**

- ❖ A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező és Pécel Város közigazgatási területét részben érintő vízminőség-védelmi terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező ásványi nyersanyagvagyon övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező rendszeresen belvízjárta terület övezetével,
- ❖ a Trtv. szerint megállapított, az Országos Övezeti Terv részét képező földtani veszélyforrás terület övezetével.

LEVEGŐTISZASÁG ÉS VÉDELME

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Pécel területe az ország légszennyezettség szempontjából az „1. Budapest és környéke agglomeráció” légszennyezettségi zónába tartozik.

A fejlesztési terület levegőminőségét jelenleg alacsony terhelés jellemzi. A légszennyezőanyag-kibocsátás elsősorban az M0 autópályán és a Rákóczi úton zajló közlekedéshez köthető, helyi emissziós forrásként pedig a területen folytatott időszakos mezőgazdasági tevékenység említhető.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A fejlesztési területen és környezetében a zaj- és rezgésterhelés legjelentősebb forrásai a térségi és helyi közlekedésből adódó közúti (M0 autópálya, 3103 j. út, Rákóczi út), valamint a vasúti közlekedéshez köthető terhelések (MÁV Budapest–Hatvan 80a vasútvonal).

HULLADÉKKEZELÉS

A területen jelenleg hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folyik, ugyanakkor alkalmankor illegálisan elhelyezett hulladékok előfordulhatnak.

Összességében a tervezett beruházási terület és környezetének környezeti állapota kedvező, nincsenek a környezet minőségét negatívan befolyásoló hatótényezők.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Környezetvédelmi szempontból fontos kiemelni, hogy a jelen tervezett fejlesztés keretében egy, a nagytarcsai telephelyen már több mint egy évtizede működő, környezetvédelmi hatósági engedéllyel rendelkező tevékenység Pécelre történő áthelyezése és bővítése valósul meg. **Mindezek alapján a tervezett területhasználat-változás és fejlesztés nem új, ismeretlen környezeti kockázatokat hordozó beavatkozásnak tekinthető, hanem egy meglévő, szabályozott és ellenőrzött tevékenység térbeli átrendezésének, amelynek környezeti hatásai előre jelezhetők és szükség esetén kezelhetők.**

A tervezett fejlesztés megvalósítása során a környezeti elemek védelme érdekében az alábbi szempontokra szükséges kiemelt figyelmet fordítani.

FÖLD ÉS TALAJ, FELSZÍN ALATTI VIZEK, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

A település felszín alatti vizeinek állapota szempontjából fennálló érzékenységre tekintettel kiemelt jelentőségű a szennyezőanyagok talajba, illetve a felszín alatti vizekbe történő bejutásának megelőzése. Ennek érdekében a tervezett fejlesztés során az alábbi intézkedések alkalmazása indokolt:

- a csapadékvizek lehetőség szerinti helyben történő visszatartása és elszívárogtatása (pl. szikkasztó árkok, tűzivíztározó, zöldfelületekbe vezetett felszíni lefolyás alkalmazásával);
- a parkolók és rakodóterületek csapadékvizeinek olaj- és hordalékfogó műtárgyakon keresztül történő előkezelése;
- a burkolt felületek arányának minimalizálása, valamint vízáteresztő burkolatok alkalmazása, különösen a parkolók területén.

A fejlesztési terület teljes közművesítettséggel – elektromos, gáz-, ivóvíz- és szennyvízhálózattal – ellátható. A víz- és szennyvízhálózatra történő közmű-rákötések lehetőségét részben az Önkormányzat és a terület fejlesztője között megkötésre kerülő Településrendezési szerződés (TRSZ) is biztosítja.

LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A tervezett fejlesztés megvalósítása a helyi légszennyező pontforrások számának növekedésével járhat. A fejlesztés alapját képező, a nagytarcsai telephelyen működő üzem esetében jelenleg hat darab, környezetvédelmi hatósági engedéllyel rendelkező, helyhez kötött légszennyező pontforrás üzemel.

A légszennyezőanyag-kibocsátás mérséklése érdekében a fűtési-hűtési rendszerek, valamint a villamosenergia-ellátás kialakítása során javasolt a megújuló energiaforrások és egyéb alacsony kibocsátású, energiahatékony megoldások minél szélesebb körű alkalmazása.

A fejlesztés megvalósítása a teher- és személygépjármű-forgalom növekedését is eredményezi. Előreláthatóan a gazdasági telephelyhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom napi 1–2 kamionból, valamint mintegy 15–20 furgonból áll majd. A személygépjármű-forgalmat elsősorban az itt dolgozók – várhatóan mintegy 250–300 fő – generálják. Összességében a közlekedésből eredő levegőterhelés elsősorban többlet nitrogén-oxid-, szállópor- és szén-monoxid-kibocsátással járhat. E hatások mértéke hosszabb távon mérséklődhet a gépjárműállomány korszerűsödésével, valamint a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével.

A levegőminőség védelme és javítása érdekében kiemelt jelentőségű a megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelületek kialakítása. Lásd zöldfelületek javaslat alfejezetben.

A növénytelepítés a mikroklima kedvezőbbé tételén – például hűtő hatás és a páratartalom növelése – túl számos további jótékony hatással bír, így különösen a szálló por és más légszennyező anyagok megkötése, az oxigéntermelés, a helyi vízháztartás javítása, valamint a közlekedésből származó zajterhelés mérséklése szempontjából.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezett fejlesztés megvalósítása a fejlesztési területen, valamint a megközelítési útvonalakon többlet forgalmat generál, amely lokálisan a zajszint növekedésével járhat. A célirányos forgalom – tekintettel a gazdasági területi környezetre, valamint a lakóterületektől távolabbi, elkülönült elhelyezkedésre, valamint az, hogy a területtől majdnem közvetlen rákötési lehetőség van a délre megépült felüljárón keresztül a Pesti útig vezető gyűjtőúton át az M0 gyorsforgalmi úthoz, így lakóterületen a beruházást érintő forgalom nem halad majd át, ennek okán nem okoz a helyi lakosság számára kedvezőtlen zaj- és rezgésterhelést.

Az új létesítmények és a kapcsolódó gépjárműforgalom tervezése és üzemeltetése során biztosítani kell, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendeletben meghatározott határértékek a védendő objektumoknál teljesüljenek.

HULLADÉKKEZELÉS

A tervezett fejlesztés megvalósítása esetén az újonnan beépülő területet szükséges bevonni a település meglévő hulladékgazdálkodási rendszerébe.

A település területén a hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés (kommunális szilárd, szelektív és zöldhulladék) és -szállítás feltételei adottak, a rendszer megfelelően működik.

A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék birtokosának kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztési terület és környezetének környezeti állapota kedvező; a környezet minőségét érdemben negatívan befolyásoló hatótényezők NEM azonosíthatók, és a tervezett beruházás a javasolt intézkedések alkalmazása mellett NEM eredményez kedvezőtlen környezeti változásokat.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

■ CSERETERÜLET

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Trtv. 12.§ (3) bekezdés a) alpontja előírásainak megfelelően Gksz - kereskedelmi, szolgáltató területet kijelölni CSAK csereterület esetén lehet. Azaz akkor, ha a tervezett Gksz kijelölésével egyidőben egy, a hatályos településrendezési tervben már kijelölt, de még be nem épített Gksz terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt (zöld, erdő, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, természetközeli) területfelhasználásba.

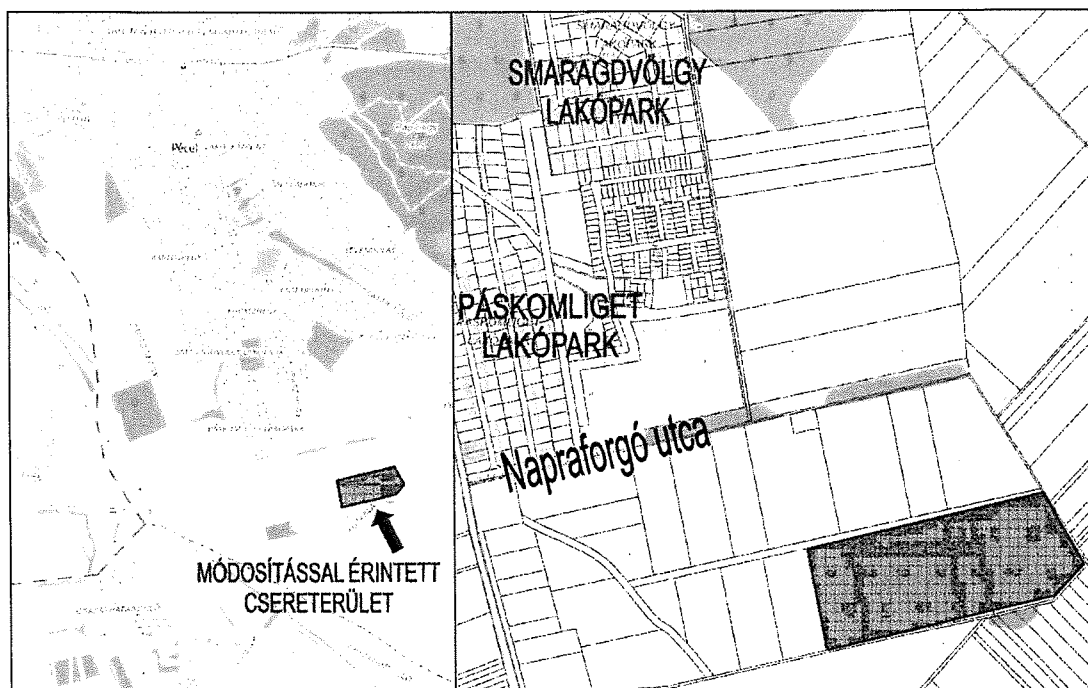
A CSERETERÜLET TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A fenti jogszabályi előírásnak való megfelelésre alkalmas csereterület a belterület déli határától délre, az ún. Dombtető gazdasági (Gksz) területként kijelölt, beépítés nélküli területének egy része.

Tágabb környezetében a belterületen az elmúlt évtizedben kialakult színvonalas lakóparkok, a külterületen mezőgazdasági területek húzódnak.

Közlekedési szempontból a 31102 j. Maglódi út felől közelíthető meg a Páskomliget lakóparkot határoló Napraforgó utca irányából földúton.

A csereterületet a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok képezik.



VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A csereterületen és annak környezetében védett, illetve védendő táji és természeti érték, valamint ilyen jellegű terület NEM található.

A CSERETERÜLET VISSZASOROLÁSRA ALKALMASSÁGÁNAK INDOKOLTSÁGA

VIZSGÁLATI SZEMPONT	FEJLESZTÉSI TERÜLET Rákóczi út északi oldalán a közigazgatási határ mellett	CSERETERÜLET (VISSZASOROLÁSRA ALKALMAS) Hatályos településrendezési tervben a belterületől délre kijelölt
Hatályos területfelhasználás	Mezőgazdasági terület (szántó)	Gazdasági terület
Termőföld minősége	4-es minőségi osztályú szántó	1-es, 2-es, 3-as, 4-es minőségi osztályú szántó
Tervezett területfelhasználás	Gazdasági terület	Mezőgazdasági terület
Gazdasági területek egyenlege	+ 9,54 ha	- 9,88 ha
	Kismértékben csökken	
Településszerkezeti elhelyezkedés	Meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik	Tervezett gazdasági területekhez kapcsolódik
Közlekedési kapcsolatok	Kiépített közvetlen főúti kapcsolat (Rákóczi út, körforgalom, 3103 j. út, M0 közelsége)	Földút jellegű, kiépítetlen útkapcsolatok
Közműellátottság	Közművek elérhetők, védőtávolságok biztosíthatók	Közvetlen közműkapcsolat nincs
Domborzati adottságok	Sikyszerű, beépítésre alkalmas	Dombtető, tájképi szempontból érzékeny
Tájképi hatás gazdasági hasznosítás esetén	Beépült környezetbe illeszthető	A domborzati adottságok miatt kedvezőtlen táj- és településképp
Élővilág és zöldfelületek	Alacsony ökológiai értékű belső terület	Mezőgazdasági művelés alatt áll
Zaj- és levegőterhelés kockázata	nagytarcsai telephelyen meglévő, engedélyezett gazdasági tevékenység	Lakóterületek közelsége miatt konfliktusveszélyes
Környezeti érzékenységi	Gazdasági környezetbe illeszkedő, elfogadható	Gazdasági terület visszasorolásával megszűnik
Helyhez kötöttség a tervezett gazdasági tevékenység szempontjából	Gazdasági területi környezet, közlekedési, közmű és környezetvédelem szempontjából helyhez kötött igénybevételnek minősül	A hatályos rendezési terv szerint gazdasági területként jelölt.
Funkcionális alkalmasság gazdasági területre	Kedvező	Kedvezőtlen
Tervezési következtetés	Indokolt a gazdasági területekhez kapcsolódó gazdasági terület kijelölése	Indokolt a gazdasági terület visszasorolása

A jelen FEJLESZTÉSI TERÜLET gazdasági területekkel már körbevett, kiépített közvetlen főúti kapcsolatokkal rendelkezik, így településszerkezeti, közlekedési és környezetvédelmi adottságai **KEDVEZŐBBEK** a fejlesztés miatt tervezett gazdasági terület elhelyezésére.

Cd) Humáninfrastruktúra

Mivel 0365/158-/168 hrsz tervezési területen lakó rendeltetés nem jelenik meg, ezért jelen módosítás a humáninfrastruktúra ellátás szempontjából nem releváns módosítás.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A fejlesztési területet képező ingatlanok a földhivatali nyilvántartás alapján 4-es minőségi osztályú szántó művelési ágú területek, amelyek Pécel város közigazgatási területén az átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásai szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A tervezett beruházás elhelyezését az indokolja, hogy a terület a Rákóczi út mentén meglévő gazdasági területek közvetlen folytatásában helyezkedik el, így a területfelhasználás-váltás településszerkezeti szempontból indokolt, és logikus lezárást képez.

Továbbá a tervezett módosítás meglévő, engedélyezett gazdasági tevékenység áttelepítését és bővítését szolgálja, amely a lakóterületektől való elkülönítés, a megfelelő közlekedési kapcsolatok és az ipari környezetbe illesztett elhelyezés szükségessége miatt funkcionális és környezetvédelmi szempontból **helyhez kötött beruházásnak**, elhelyezésnek tekinthető.

Megállapítható továbbá, hogy a terület tágabb környezetében azonos minőségű mezőgazdasági területek korábban már gazdasági területté kerültek átsorolásra, így a jelen fejlesztés nem jelent új területfelhasználási irányt. A tervezett igénybevétel mértéke korlátozott, a szükséges zöldfelületi arány biztosítható, a termőföldvédelmi és környezetvédelmi kompenzációs intézkedések alkalmazása mellett.

A fejlesztési területet érintő területfelhasználás-váltással párhuzamosan egy, korábban gazdasági területként kijelölt, 9,88 ha nagyságú terület mezőgazdasági területbe történő visszasorolása valósul meg. A csereterület dombtetőn elhelyezkedő terület, amely kedvezőtlen közlekedési adottságai és településszerkezeti elhelyezkedése miatt gazdasági területként nem tekinthető megfelelőnek.

A tervezett módosítás eredményeként a gazdasági területek összterülete nem növekszik, a termőföldek igénybevételének összesített mérlege nem romlik, hanem kismértékben javul. A területfelhasználás átrendezése településszerkezeti és környezetvédelmi szempontból kedvezőbb állapotot eredményez, mivel a gazdasági funkciók a meglévő gazdasági területekhez és fő közlekedési kapcsolatokhoz igazodó elhelyezést kapnak, míg a dombtetőn kijelölt gazdasági terület mezőgazdasági hasznosításra kerül vissza.

A fejlesztéssel érintett terület a földhivatali nyilvántartás alapján 4-es minőségi osztályú szántó, azaz az átlagosnál jobb minőségű szántóterület. Míg a csereterület jellemzően, 80 %-ban 1-es, 2-es és 3-as, 20%-ban 4-es minőségi osztályú szántóterület, azaz mezőgazdasági művelésre alkalmasabb jobb minőségű termőföld, amely jelenleg még nem került művelés alól kivonásra.

Mindezek alapján a tervezett fejlesztés az átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevételére vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban, helyhez kötött igénybevételnek tekinthető, amely összességében a településszerkezet javítását és a környezeti terhelések csökkentését szolgálja.

A tervezett módosítás a fejlesztési terület mezőgazdasági területből gazdasági területté történő átminősítését irányozza elő. A területhasználat-változás környezeti hatásai elsősorban a beépítettség növekedésével, a burkolt felületek megjelenésével, valamint a terület funkcionális átalakulásával hozhatók összefüggésbe, azonban e hatások megfelelő tervezési és szabályozási eszközökkel kezelhetők és mérsékelhetők.

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területet országos vagy helyi védett épített elemek nem érintik.

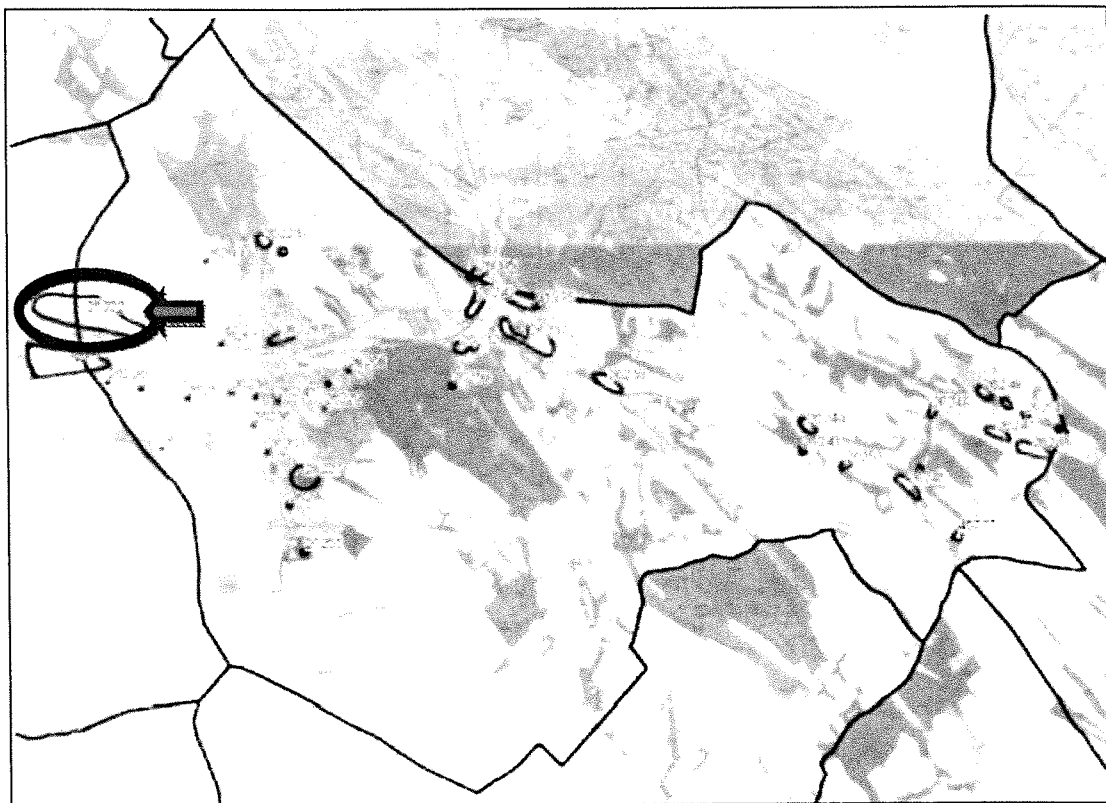
Országos örökségvédelmi szempontból régészeti lelőhely vonatkozásában a tervezési terület egészét és a keleti tágabb környezetét, illetve a délről határoló Rákóczi út környezetét is, az alábbi, a Szabályozási tervlapon is feltüntetett régészeti lelőhely érinti. A régészeti lelőhely vonatkozásában majd a konkrét beruházás megvalósítása során szükséges eljárni az ágazati jogszabályok alapján.

A település korábbi településrendezési tervének 2022. évi felülvizsgálatakor Örökségvédelmi Hatástanulmány (ÖH) készült - Településtervezési és Régészeti szakági munkarészekkel. E hatástanulmány az alábbiak szerint tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket mind országos-, mind helyi védelem tekintetében.

Lásd a Pécel felülvizsgálati tervéhez készült Örökségvédelmi Hatástanulmány (ÖH) régészeti szakági munkarészének régészeti lelőhelyeket tartalmazó alábbi kivonatait!

Pécel Város Örökségvédelmi hatástanulmány – régészeti szakági munkarész – kivonat
(Készült 2022-ben Pécel Város Településrendezési Eszközei Felülvizsgálata c. terv kötelező alátámasztó munkarészeként.)

Rajzi munkarész – kivonat



Szöveges munkarész - kivonat

A 26222 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely adatai: Nr	Lelelőhely neve	Azonosító	Lelelőhely száma	Település
3)	Hatos-dűlő	26222	2	Pécel
érintett helyrajzi számok: 1729, 1884, 3966, 3977, 3979, 3978, 1874, 1877, 1878, 1879, 1883/2, 1883/1, 0365/168, 0366/3, 0365/135, 0365/134, 0365/133, 0365/183, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/7, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/182, 0365/181, 0365/159, 0365/158, 0365/157, 0365/127, 0365/179, 0365/180, 0365/156, 3507, 3508, 3509, 3506, 3510, 3511, 3512, 3505, 3504/2, 3502/2, 3503, 3504/1, 3513, 3514, 3517, 3518, 3519, 3516, 3515, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524/1, 3524/2, 0138584/9, 0138584/45, 0138584/50, 0138584/48, 0138584/47, 0138584/44, 0138584/76, 0138584/42, 0138584/75, 0138584/89, 0138584/90, 0138584/88, 0138584/92, 0138584/87, 0138584/86, 0138584/91, 0138584/3, 0138584/85, 0138584/84, 0138584/83, 0138584/82, 0138584/81, 0138584/65, 0138584/67, 0138584/69, 0138584/71, 0138584/73, 0138584/40, 0138584/80, 0138584/79, 0138584/78, 0138584/77, 0138584/22, 0138584/61, 0138584/63, 0138584/25, 0138584/21, 0138584/19, 0138584/28, 0138584/31, 0138584/27, 0138584/24, 0138584/34, 0138584/30, 0138584/37, 0138584/33, 0138584/55, 0138583/2, 0138584/18, 0138586/3, 0138586/4, 0138582/5, 0138585/1, 0138585/2, 0138585/3, 0138585/4, 0138585/5, 0365/177, 0365/176, 0138585/6, 0138584/59				

A magasabb szintű örökségvédelmi jogszabályok értelmében e fenti dokumentumokban foglaltak a készítését követő tíz évig felhasználhatók.

Mivel az Örökségvédelmi hatástanulmány és annak régészeti szakági munkarésze 2022-ben készült, azaz 10 éven belül, így jelen TTT vel megalapozásra kerülő termódosítás során nem szükséges a részterületre újból elkészíttetni.

A régészeti lelőhely vonatkozásában majd a konkrét beruházás megvalósítása során szükséges eljárni az ágazati jogszabályok alapján.

A régészeti érintettséggel kapcsolatos friss adatszolgáltatás a jelen tanulmánytervet követően elkészítésre kerülő TRE módosítása egyeztetésének megkezdésekor tölthető majd le adatszolgáltatásként az ún. Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) egyeztető felületéről.

E) A településrendezési term változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A területkijelölés összetett jogszabályi háttérének bemutatása:

Nagyon fontos kiemelni a fejlesztési terület megvalósítását megalapozó területfelhasználási- és szabályozási koncepciót, amely megalapozza a teljes terület területfelhasználásának és szabályozásának alapjait az összetett jogszabályi környezet figyelembevételével, mind a terület, mind az egyes területfelhasználási módok kijelölése érdekében.

Vonatkozó jogszabályi előírások:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) <https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>

▪ **OTrT általános előírás:**

12. § (3) a) 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

▪ **a BATrT - Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozó előírás:**

<i>A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE</i> 23. Új beépítésre szánt terület kijelölése 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő 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. (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. 24. A települési térség növekménye 40. § (1) 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. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

FELTÉTELEK:

Közigazgatási határtól mért 200 m vagy területrendezési hatósági eljárás

- A fenti 12.§ (1) miatt mivel a jelen fejlesztési terület a közigazgatási határon fekszik, **területrendezési hatósági eljárás** lefolytatása szükséges (PESTTERV Károlyi János készíti). Megjegyzendő, hogy a BATrT (Budapesti Agglomeráció) településeire vonatkozó előírás szerint a közigazgatási határtól mért távolság **200 m**, valamint az állami főépítész területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával, amennyiben az érintett szervek nem kifogásolják kijelölhető beépítésre szánt terület 200 m-nél közelebb is.

- A területrendezési hatósági eljárás dokumentációjában figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 40.§ (1) bekezdését is, amely szerint a települési térség a beépítésre szánt területek méretének 2 %-val növelhető! <https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>

A települési térség növekménye – Pécelen a hatályos Településszerkezeti terv szerint

A 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal elfogadott Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT) módosító 308/2025. (VIII. 15.) Kt. határozat 3. pontja alapján

3. Pécel Város a települési térségén belül kijelölt 0,0840 ha új beépítésre szánt terület kijelölésével és ezzel egyidejűleg 0,1117 ha beépítésre szánt terület visszasorolásával beépítésre nem szánt területbe, a továbbiakban Pécel 12,9 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik.

Azaz a tervezett 9,54 ha kiterjedésű gazdasági területfejlesztés megvalósítható a Trtv. 40.§ (1) bekezdése szerinti települési térség növekményéről szóló előírásoknak megfelelően. Mivel a fejlesztési területén nagyobb, 9,88 ha nagyságú csereterület kerül visszasorolásra mezőgazdasági területbe, így kismértékben (0,34 ha) települési térség növekmény keletkezik.

VISSZASOROLÁS – Gksz gazdasági területből:

A visszasorolással kapcsolatos fenti jogszabályi előírásokat figyelembe véve a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a fejlesztés szerinti tervezett Gksz gazdasági területtel azonos mértékű területnagyságban szükséges visszasorolni a hatályos Településszerkezeti Terven már Gksz gazdasági területfelhasználású területként kijelölt területet Má általános mezőgazdasági területbe.

Visszasorolásra az Önkormányzat 4 db magántulajdonban álló, összességében 9,88 ha nagyságú Gksz gazdasági területfelhasználású területet jelölt ki.

Azaz a tervezett fejlesztés 9,54 hektár kiterjedésű területe akkor kerülhet átsorolásra Gksz területbe, amennyiben az ún. Dombtetőn kijelölt, de még be nem épített gazdasági területből a fejlesztési területtel megegyező, azaz legalább 9,54 ha nagyságú vagy nagyobb méretű terület mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra.

FELTÉTELEK:

- A fejlesztőnek az önkormányzattal történő megállapodása azzal kapcsolatban, hogy egy korábban kijelölt Gksz terület csereterületként visszasorolásra kerüljön beépítésre nem szánt területbe. Ez a megállapodás a településrendezési szerződésben kerül rögzítésre.

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁST SZÜKSÉGES LEFOLYTATNI

Mivel fentiekben is hivatkozott TrTv 38. § (2) bekezdése a közigazgatási határ menti területekre az alábbi szabályozást tartalmazza:

„(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

ún. Területrendezési hatósági eljárást szükséges lefolytatni a jelent TTT-t követően a TRE módosítás megkezdéséhez.

A közigazgatási határra történő telepítés miatt Területrendezési hatósági eljárást szükséges lefolytatni melynek készítője a Pestterv Kft. lesz.

A jelen TTT-t követően kerül elkészítésre, amelyben több szempont szerint kerül a közigazgatási határ menti elhelyezés indoklásra.

AZ ELHELYEZÉS INDOKOLTSÁGA:

- jogszabályban előírt (közigazgatási határtól) mért 200-200 m helyett az egyes beépítésre szánt területek közötti = 400 távolság, helyett a tervezett fejlesztési területtől a Budapest XVII. ker. legközelebbi beépítésre szánt (szintén Gksz) területe 600 m távolságra fekszik.
- a visszasorolásra tervezett csereterület nem sík területen, hanem dombon fekszik. Ezen okok miatt sokkal kedvezőbb gazdasági területnek a tervezett fejlesztési terület helyszíne, amely nincs zavaró hatással a környezetére, valamint városképileg kedvezőbb a gazdasági területkijelölésére ez a helyszín, mivel sík, így nem magasodik ki a város egyéb területei fölé.
- a tervezési terület déli oldalán húzódó Rákóczi út déli oldala mentén is Gksz gazdasági terület található, amely szintén ráépült a közigazgatási határra.
- A területtől délebbre a Pesti út mentén szintén található olyan településközpont, lakó, illetve gazdasági terület, - azaz beépítésre szánt terület, - amely ráépült a közigazgatási határra.
- közlekedési szempontból frekvenciált hely, mind az M0, mind a hosszú távon tervezett észak-déli feltáró út szempontjából, mind a déli határon a tervezett gyűjtő út, amely közvetetten összeköti az M0 Péceli és Nagytarcsai csomópontját is.
- a meglévő Gksz környezet miatt az ehhez kapcsolódó fejlesztési terület helyhez kötöttnak minősülő beruházásnak tekinthető.
- a terület Sz4 minőségi osztályú szántó, amely az átlagosnál jobb termőföld területet jelent, a helyhezkööttség indokával és területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával lehet a közigazgatási határtól 200 m távolságon belül új beépítésre szánt területet elhelyezni.
- A jelen területkijelölés területcsere révén válik valóra, ami azt jelenti, hogy a fejlesztési területen igénybevételre kerülő terület-kijelöléssel párhuzamosan legalább ugyanekkora terület kerül visszasorolásra mezőgazdasági területre, azaz termőföld kijelölés jön létre. El kell mondani, hogy az ún. Dombtetőn csereterületként kijelölt jellemzően 1-es, 2-es és 3-as, kisebb mértékben 4-es minőségi osztályú szántó területek, a fejlesztési terület jelenlegi 4-es minőségi osztályú szántó besorolásánál jobb minőségűek, azaz alkalmasabbak arra, hogy termőföldek maradjanak.

EGYÉB INDOK:

- munkahelyteremtés – több munkahely létesül,
- gazdasági – helyi iparüzési adó,
- kiváló elhelyezkedése révén a fejlesztési területen megvalósuló beruházás forgalma nem terheli a belterületi lakóterületet, mivel nem a település belterületén halad át.

Eb) A módosítás során elérendő célok és a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítás céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja Pécel Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendeletének módosítása a 0365/158-168 hrsz tervezési területre és az ennek beépítésre szánt kijelöléshez tartozó visszasorolásra alkalmas csereterület szabályozása.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A 0365/158-168 hrsz tervezési terület átsorolása (Má) általános mezőgazdasági területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba.

Fentiekkel párhuzamosan a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok területe a hatályos TRE-ben kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területről visszasorolásra kerül általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba.

SZT - Szabályozási tervmódosítás célja

A 0365/158-168 hrsz tervezési terület fejlesztési területe **Gksz-SZ/8** építési övezetbe kerül.

A tervezési területet délről határoló tervezett gyűjtőút Rákóczi út a hatályos szabályozási terven kiszabályozott 12 m szabályozási szélessége 14 m szélességre kerül módosításra, illetve a területet keletről határoló 0365/135 hrsz tervezett feltáróút a tervezési terület keleti telekhatárát érintően kiszabályozásra kerül a telek belseje felé mért 12 m szélességben. Meg kell jegyezni, hogy a 0365/135 hrsz földút keleti határa menti tervezett kereskedelmi létesítmény (Stop Shop) területén a földúttól kelet felé mért 5 m széles „távlati úthálózat helybiztosításaként jelölt terület” kijelöléssel az észak-déli irányú tervezett feltáróút területsávja 17 m széles lesz.

Fentiekkel párhuzamosan a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz területek Má jelű övezetbe.

HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja – szöveges munkarészek

HÉSZmódosítás magába foglalja, mind a fejlesztési területre vonatkozó **ÚJ építési övezetek szabályozását**, mind a **vonatkozó meglévő szabályozási előírások módosítását** annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítható legyen.

Az új építési övezetek és azok **tervezett beépítési paraméterei** és az azokban **végezhető tevékenységek** az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

A 0365/158-168 hrsz tervezési terület egy új, csak a jelen területre vonatkozó **Gksz-SZ/8** építési övezetbe kerül, amelyben a beépítési jellemzői és az elhelyezhető rendeltetések köre az alábbi:

- a) a beépítés szabadon álló,
- b) a legkisebb kialakítható telekterület 5 000 m²,
- c) a legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke 60 %,
- d) a legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 60 %,
- e) a legkisebb zöldfelület 20 %,
- f) a legnagyobb épületmagasság 15 m, technológiai okból magasabb a HÉSZ szerinti szabályozás
- g) a szintterületi mutató 2,0 m²/m²,

- h) elő-, oldal- és hátsókert: 7,0 m.
- i) elhelyezhető rendeltetések: a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár, iroda,
- j) munkásszállás nem helyezhető el,
- k) a nyugati XVII. kerületi telekhatár mentén, az északi, a szántóföldekkel határos telekhatár mentén, a keleti feltáróút mentén, illetve a déli Rákóczi úti telekhatár mentén a feltárást biztosító kapun kívüli szakaszokon fasor telepítése szükséges.

A beruházás épületeinek elhelyezéséhez szükséges a HÉSZ szabályozási előírásinak részbeni módosítása, a legfontosabbak az alábbiakban kerültek felsorolásra:

- az ÚJ építési övezetek tekintetében (Gksz-SZ/8),
- a fejlesztési terület beépíthetősége a **terepadottságoktól** is függ, módosítani szükséges, azaz a jelen terület terepviszonyaira „szabni” a természetes terepfelszín módosítására vonatkozó szabályozást,
- az általános előírások **építési helyen kívülre** vonatkozó szabályait pl. az előkertben elhelyezhető portaépületre, közmű- és közműpótló, közmű-becsatlakozási műtárgyakra,
- a szabályozásban engedni bizonyos tevékenységekhez konténer, mobilház és tárolásra szolgáló szín elhelyezés,

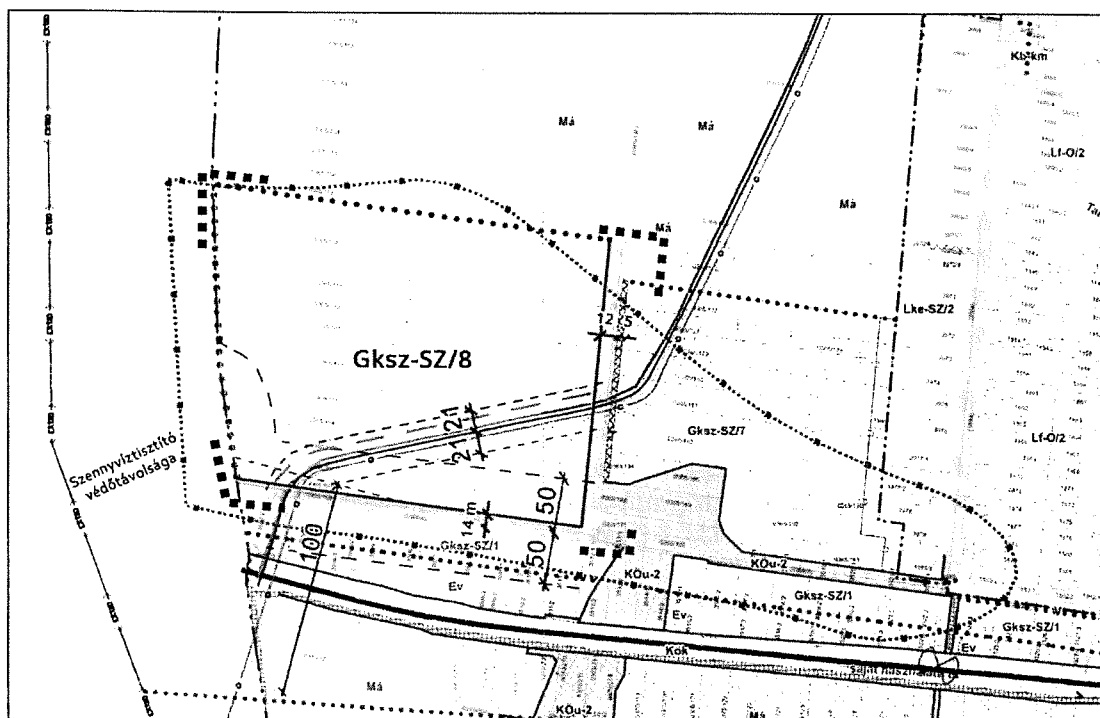
Meg kell említeni, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.rend. (TÉKA) (mint magasabbszintű jogszabály) **135. § (2) bekezdésében** előírtak értelmében a Pécel Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének módosítása a HÉSZ jóváhagyásának időpontja által meghatározott, az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete szerinti OTÉK állapot szerint készülhet el.

HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás – rajzi munkarészek

A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Szabályozási tervlap a FEJLESZTÉSI területre (0365/158-168 hrsz)

A HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv – tervezett módosítása a FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT
0365/158-168 hrsz területekre – KIVONAT

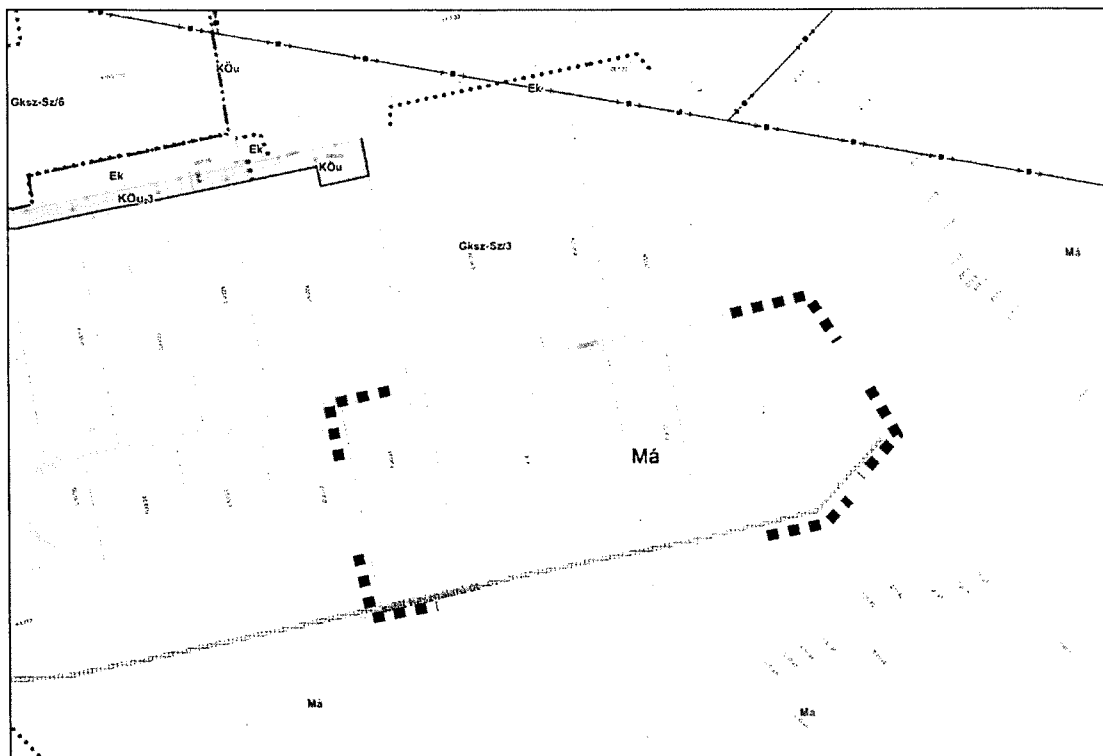


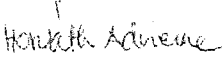
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához		
	Terv megnevezése: Pécel Város Szabályozási terv módosítása a 0365/158-168 hrsz FEJLESZTÉSI TERÜLETRE vonatkozóan		
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés			2026 július hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)		Tervszám: 287/2026	SZT/M-1

**A Szabályozási tervlap a CSERETERÜLETRE
(030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz)**

A HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási terv – tervezett módosítása a CSERETERÜLET 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanjainak területére – KIVONAT



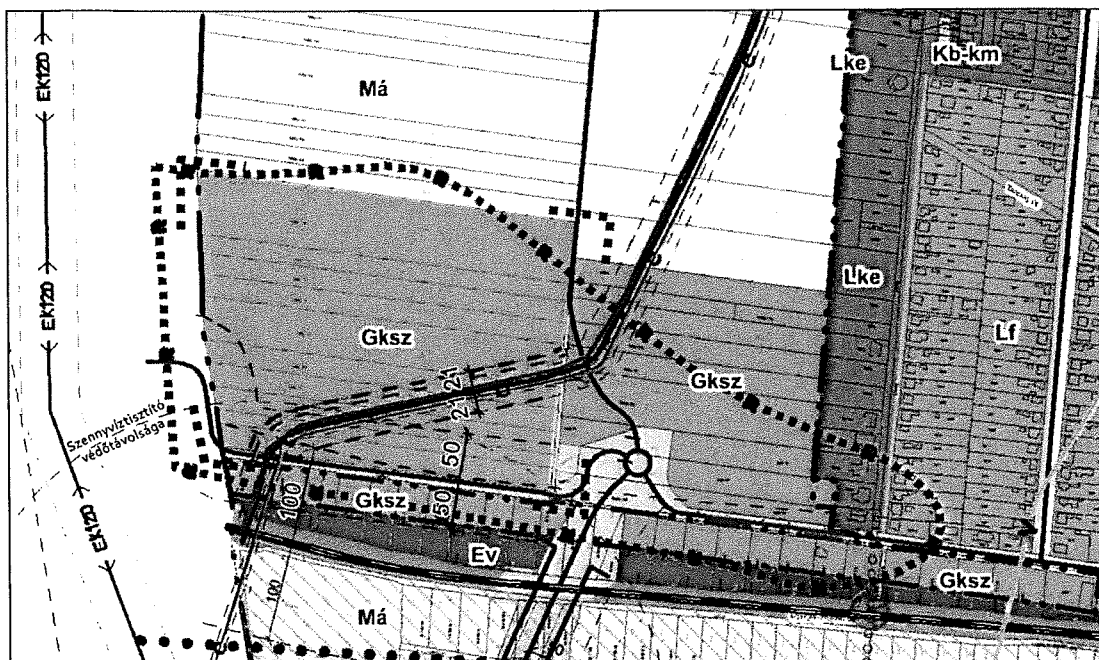
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához		
	Terv megnevezése: Pécel Város Szabályozási terv módosítása a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok képezte CSERETERÜLETRE vonatkozóan		
	419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés		2026 július hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)		Tervszám: 287/2026	SZT/M-2

TSZT- Helyi Építési Szabályzatmódosítás – rajzi munkarészek

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPOK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Településszerkezeti tervlap módosítása FEJLESZTÉSI területre (0365/158-168 hrsz)

A tervezett módosítása a FEJLESZTÉSSSEL ÉRINTETT 0365/158-168 hrsz területekre – KIVONAT



észült az állami alapadatok felhasználásával.



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához

Terv megnevezése:

Pécel Város Településszerkezeti terv módosítása a **0365/158-168 hrsz FEJLESZTÉSI TERÜLETRE vonatkozóan**

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció
Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés

2026 július hó

Horváth Adrienne vezető településtervező
TT/1 01-5576 (rég. TT/1 13-1095)

Horváth Adrienne

Tervszám:
287/2026

TSZT/M-1

**Településszerkezeti tervlap módosítása CSERETERÜLETRE
(030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz)**

A tervezett módosítás a CSERETERÜLET 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanjainak területére
– KIVONAT



Készült az állami alapadatok felhasználásával.



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Pécel és a XVII. kerület közös közigazgatási határa mentén tervezett fejlesztési terület elhelyezése érdekében Településrendezési Eszközök - TRE módosításának megalapozásához

Terv megnevezése:

Pécel Város Településszerkezeti terv módosítása a 030/28, 030/29, 030/30, 030/31 hrsz ingatlanok képezte CSERETERÜLETRE vonatkozóan

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció
Képviselő-testületi és Partnerségi - lakossági egyeztetés

2026 július hó

Horváth Adrienne vezető településtervező
TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)

Horváth Adrienne

Tervszám:
287/2026

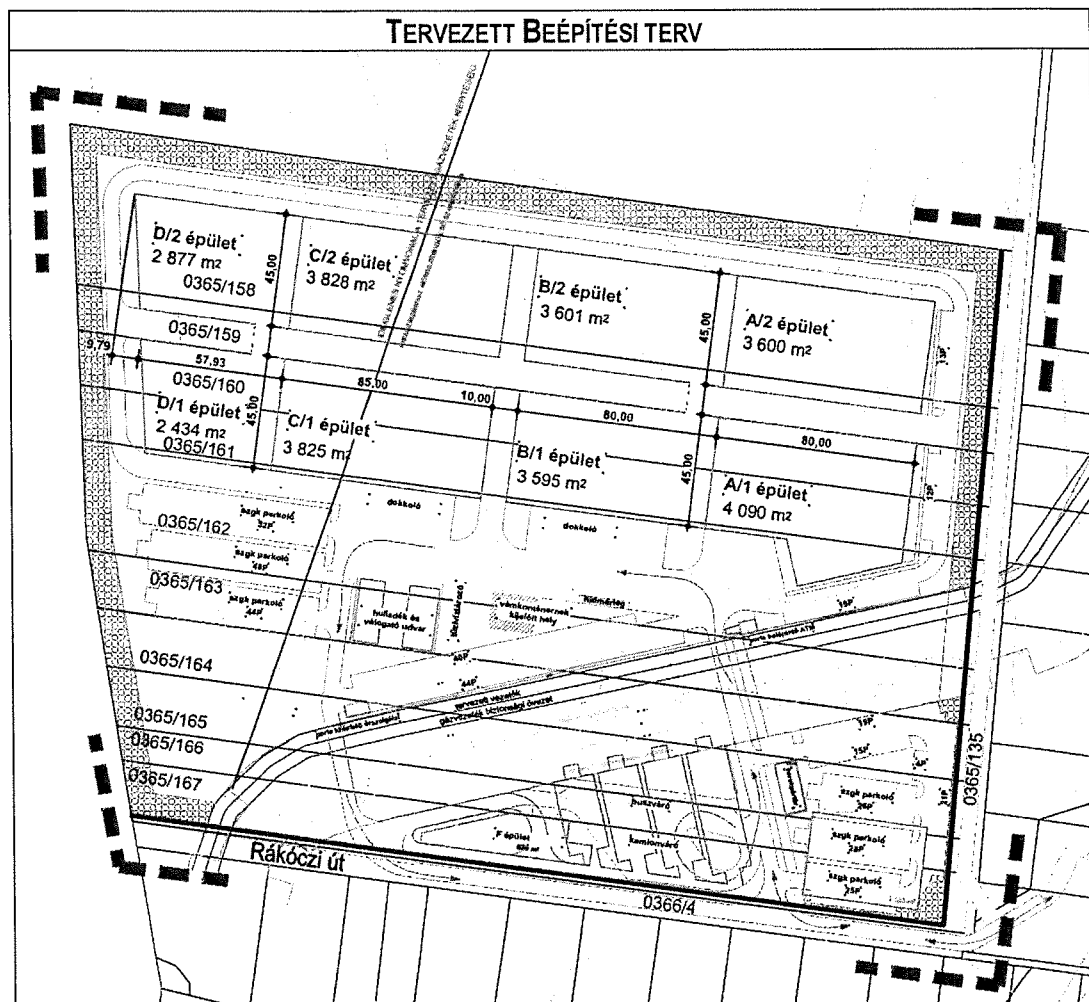
TSZT/M-2

2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**:

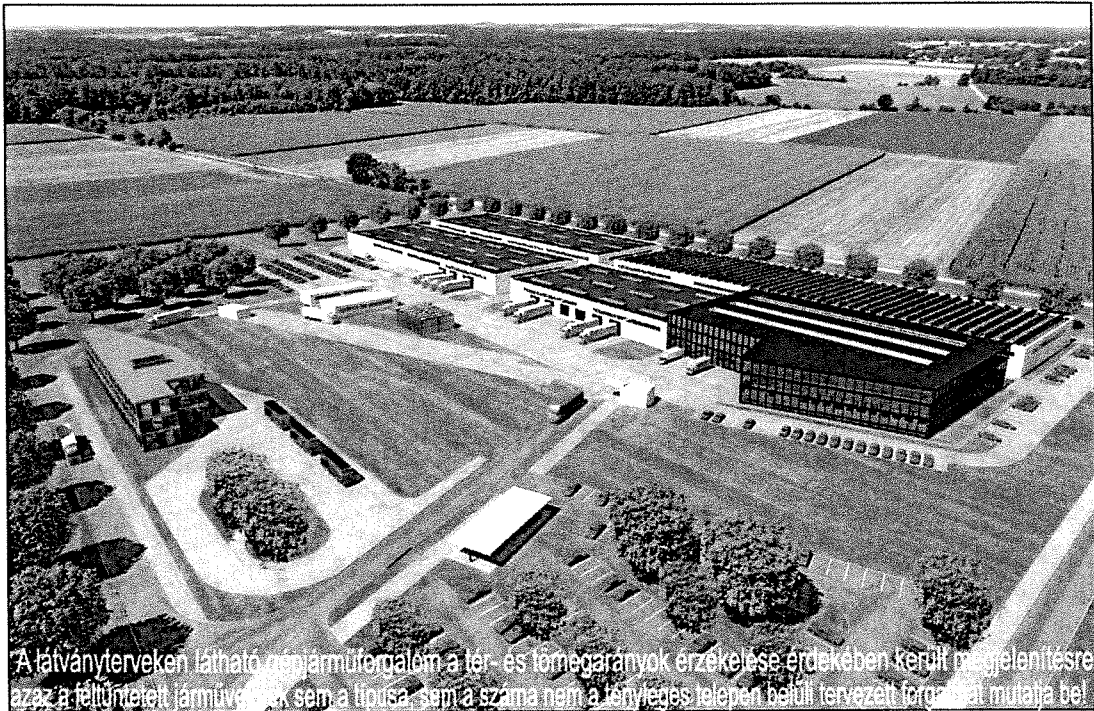
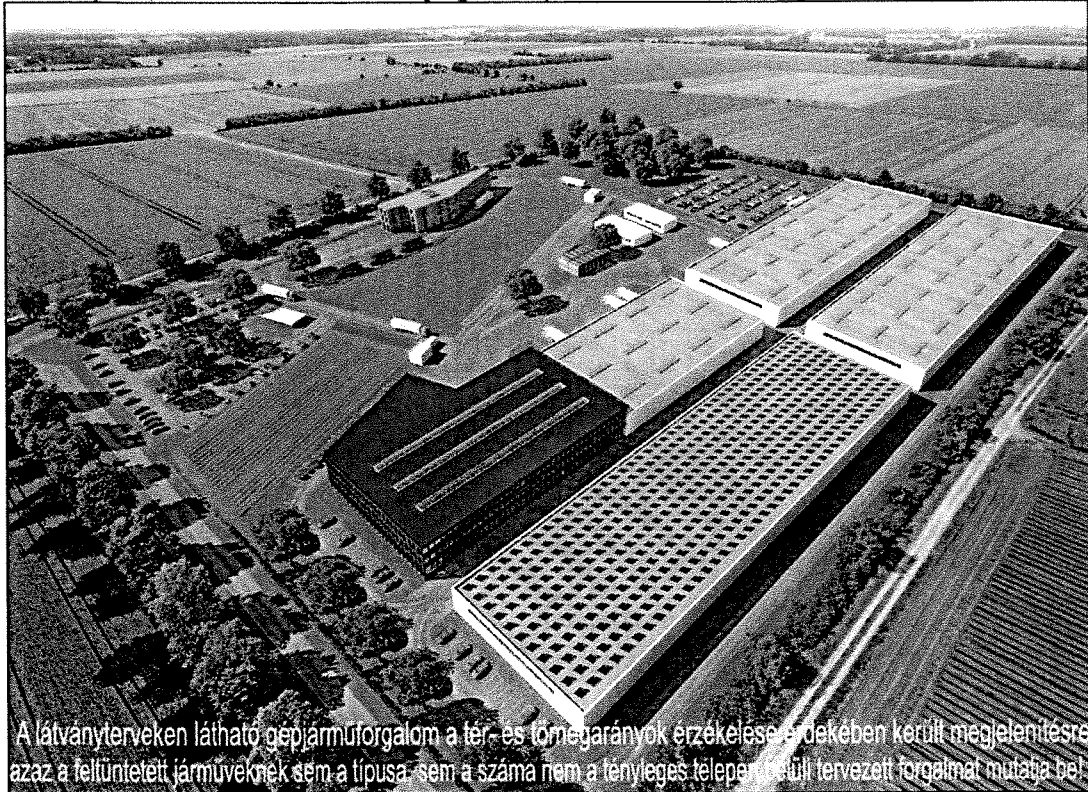
a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás és a látványtervek szemléltetik.

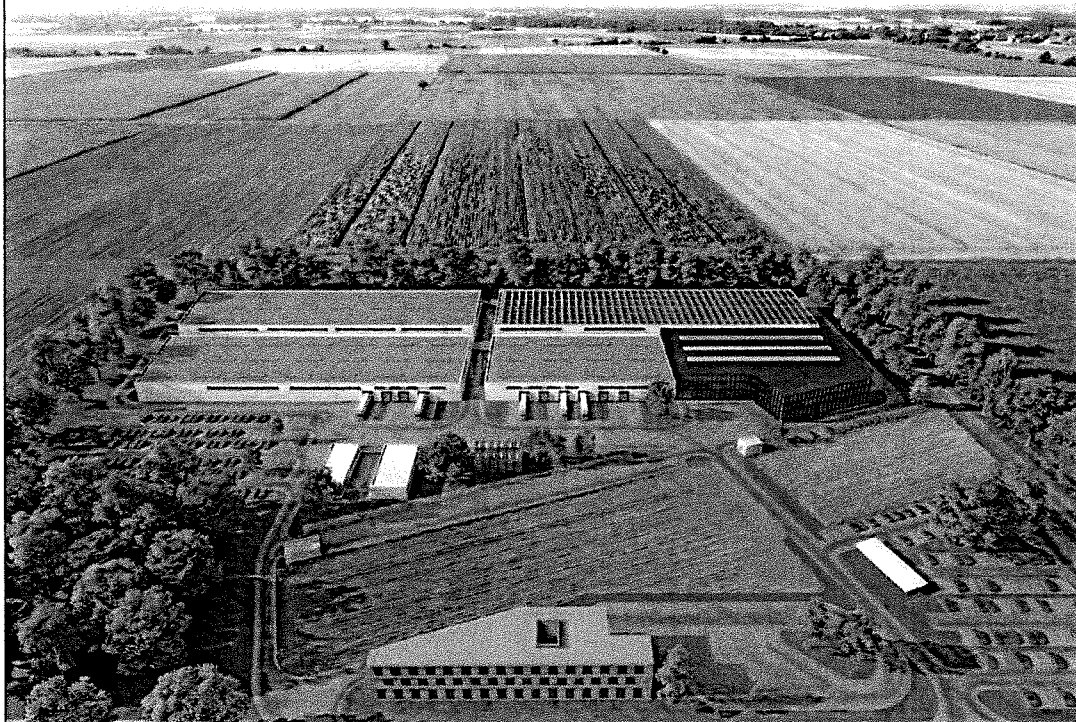


LÁTVÁNYTERVEK

FONTOS MEGJEGYEZNI, hogy a látványterveken látható gépjárműforgalom a tér- és tömegarányok érzékelése érdekében kerültek megjelenítésre, azaz a feltüntetett járműveknek sem a típusa, sem a száma nem a tényleges telepen belüli tervezett forgalmat mutatja be!!



A látványterveken látható gépjárműforgalom a tér- és tömegarányok érzékelése érdekében került megjelenítésre, azaz a feltüntetett járműveknek sem a típusa, sem a száma nem a tényleges telepen belüli tervezett forgalmat mutatja be.



4. A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE

A beruházás megvalósulása ütemezetten, az elkövetkezendő kb. 10 évben kerül megvalósításra.

A beruházás három fő ütemben valósul meg:

I. ütem – a földgáz- és kőolajvezeték től ÉSZAKRA fekvő terület részen:

A terület északi részén tervezett 7.500 m² alapterületű üzemcsarnok és irodaépület. Ezzel együtt a fejlesztési terület keleti oldalán húzódó, a gazdasági terület megközelítését szolgáló, kamionközlekedésre is alkalmas úttal.

Dátum: 2027-2029.

II. ütem – a földgáz- és kőolajvezeték től ÉSZAKRA fekvő terület részen:

A terület középső részén tervezett 7.500 m² alapterületű üzemcsarnoképület.

Dátum: 2030-2033.

III. ütem – a földgáz- és kőolajvezeték től DÉLRE fekvő terület részen:

A terület részen tervezett irodaépület. Ezzel együtt a telekrész megközelítését szolgáló a fejlesztési terület déli határán fekvő, Rákóczi úttal (ez rendszeres kamionközlekedésre nem alkalmas). Dátum: 2034-2038.

5. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI.

- A Terviratok 1. melléklet táblázat Főépítési feljegyzés a terv tartalmáról szerinti tartalom

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv)

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

- 5.a) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- 4.b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- 4.d) Méptv. 92. § (4) c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződés (TRSZ) kerül megkötésre a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciókra alapozva.
A TRSZ alapján kerül a rendezési tervmódosítás megindításra.

A TRSZ-ben kerül megkötésre mindaz a fejlesztéssel kapcsolatos kötelezettség, amely a fejlesztőt településfejlesztési hozzájárulásra kötelezi, az önkormányzatot pedig fejlesztésre.

Ezek többek között például biztosítják a fejlesztési terület ivóvízhálózatra és szennyvízhálózatára való rákötés lehetőségét, a gazdasági terület kijelölést lehetővé tevő, az átsorolásra alkalmas Gksz csereterület kijelölését, a rendezési tervhez kapcsolódó tervek finanszírozását.

Tehát a közfejlesztéseket érintő fejlesztésekhez a TRSZ alapján járul hozzá a fejlesztő, a rendezési tervmódosítás terveinek finanszírozását a fejlesztő magára vállalja, a fejlesztési területhez tartozó, közterület kiszabályozással érintett területrészeket a fejlesztő az Önkormányzat részére átadja közterület számára.

ÖSSZEFOGLALVA:

A fenti, a Terviratok 1. melléklete szerinti táblázatba foglaltak szerint a települési főépítész által rögzített a Mépvt 92. § (3) és a (4) a) és c) pontjai szereti tartalom által felsorolt kötelezettségek teljesülnek az Önkormányzat és a fejlesztő között megkötésre kerülő Településrendezési szerződésben.

6. A JELEN TANULMÁNYTERV PARTNERSÉGI ÉS KÉPVISELŐ-TESTÜLETI TÁMOGATÁSÁT KÖVETŐEN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ TERV MÓDOSÍTÁSA PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen tanulmányterv készítés céljának összefoglalása

Jelen Telepítési tanulmányterv készítésének célja

A termódosítás célja Pécel Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) Önk. rendeletének módosítása a 0365/158-167 hrsz tervezési területre annak érdekében, hogy az ezen telkekre tervezett Gksz gazdasági terület kialakításra kerülhessen. Az új beépítésre szánt Gksz gazdasági terület kijelöléséhez visszasorolásra alkalmas, már a rendezési terveben kijelölt Gksz csereterület szükséges.

E módosítások megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A jelen tanulmányterv partnerségi egyeztetését és Képviselő-testületi támogatását követően lefolytatásra kerülő településrendezési eszközök (TRE) termódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetésének összefoglalása az alábbi

TRE módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése – 419/2021.korm.rend. 66. § szerinti ún. általános egyeztetési eljárással lehetséges:

A TRE módosítás mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül ennek államigazgatási és partnerségi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § szerinti ún. általános egyeztetési eljárás keretében kerülhet lefolytatásra. Amely államigazgatási egyeztetésben az államigazgatási szervek egyeztetése egyidőben párhuzamosan történik a partnerségi-lakossági egyeztetéssel.

Ezen ún. általános eljárás egyeztetési esetben a rendezési termódosítás egyeztetésének megkezdését az érdekelt szervezetek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatos megkeresése jelenti.

E megkeresés jelen esetben azonban csak „formális” mivel jelen termódosítás léptéke és tartalma nem igényli az ún. Környezeti vizsgálat (KÉ) elkészíttetését. Ugyanakkor a megkeresésük minden termódosítás esetén szükséges!

E KÉ megkereséssel párhuzamosan folytatható le a partnerségi-lakossági egyeztetés az ún. E-TÉR egyeztetési felületen, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelet szerint meghatározott módon.

Pécel Város a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete.

<https://or.njt.hu/eli/730534/r/2021/3>

Fenti környezeti értékeléssel kapcsolatos egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete határozattal zárja le, és e határozattal kezdheti meg az Önkormányzat az E-TÉR egyeztetési felületen az államigazgatási és a partnerségi-lakossági véleményét kérő egyeztetést, az ún E-TÉR egyeztetési felületen.

7. TERVIRATOK

1. melléklet - Főépítész feljegyzés

Főépítész feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról (419/2021. 19. § (4) szerint)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 19.§ (1) a) pontja szerint „Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához”, valamint a 19. § (2) bekezdése szerint „Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A Kormányrendelet 19. § (4) alapján az alábbiak szerint határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

TTT szerint		A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet alapján	Telepítési tanulmányterv tartalmazza
1.	1.	1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:	
A)	1.a)	a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	igen
B)	1.b)	b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
C)	1.c)	c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	igen, ha a technológiai indokolja
D)	1.d)	d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	igen
E)	1.e)	e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen
2.	2.	2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
	2.a)	a) a beépítés javaslatát,	igen
	2.b)	b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	igen
	2.c)	c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
	2.d)	d) a közlekedési és parkolási rendet,	igen
	2.e)	e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	igen
3.	3.	3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	
	3.a)	a) látványterv és látványelemzés jellemző látási pontokból (legalább 3 db)	igen
5.	5.	4. Egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	
	5.a)	a) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
	5.b)	b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
	5.c)	c) Méptv 92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása	nem releváns, elhagyandó
	5.d)	d) Méptv. 92. § (4) c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak

2025. szeptember 5.

Károlyfi Levente
főépítész

2. melléklet – Változtatási tilalom – 4/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelet

<https://or.njt.hu/eli/730534/r/2026/4>

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről
Hatályos: 2026. 01. 30

[1] A rendelet megalkotásának célja a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszköz módosítása érdekében a változtatási tilalom elrendelése.

[2] Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és 86. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. § Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el Pécel Város új helyi építési szabályzata készítésének időszakára, a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.
2. § Az 1. § szerinti változtatási tilalom
 - a) a Pécel, 02/148–159 helyrajzi számokhoz,
 - b) a Pécel, 940/1, 940/2, 04/3, 04/70, 04/91, 04/92 helyrajzi számokhoz,
 - c) a Pécel, 030/5–10, 030/12–14, 030/16–26, 030/28–35, 030/63–64 helyrajzi számokhoz tartozó ingatlanokra terjed ki.
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
4. § Ez a rendelet a 2. §-ban megjelölt területekre vonatkozó új helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 évig hatályos.