



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A rendeletalkotási javaslatok elfogadásához minősített többség, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges. Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2022. december 15-i rendkívüli ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozattal (a továbbiakban: Határozat, 1. melléklet) döntött a 235/2022. (IX. 29.) Kt. határozat figyelembevételével elkészült, és egyeztetés alatt álló – a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre vonatkozó - településrendezési eszközök eseti módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről. A Határozatban a hivatkozott határozat száma elírásra került, ezért szükséges a Határozat pontosítása, módosítása.

II.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területek tekintetében a 253/2022. (IX.29.) és a 343/2022. (XI. 25.) Kt. határozataiban (2-3. melléklet) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy ezen változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A rendezéssel érintett területek:

A településrendezési eszközök felülvizsgálata Pécel Város közigazgatási területén belül az alábbi részterületeket érinti:

- 1. helyszín: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz.-ú ingatlanok területe,
- 2. helyszín: 3467/3-23 hrsz.-ú ingatlanok területe,
- 3. helyszín: 0384/107 hrsz.-ú ingatlan területe,
- 4. helyszín: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú ingatlanok területe.

A településrendezési eljárás:

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történt, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) számú döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A TTr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. A tervezet partnerségi egyeztetése a TTr.-ben foglalt követelmények alapján megtörtént, mely során a partnerek részéről

észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakaszt a Képviselő-testület a 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozatával lezárta.

A tervezettel kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetést megelőzően megtörtént. A beérkezett vélemények alapján a tervezet kidolgozói és önkormányzatunk a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartották szükségesnek. A beérkezett vélemények alapján a Képviselő-testület a 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozatában döntött arról, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

A PMKH Állami Főépítész PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámom (4. melléklet) adta ki a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét, amely a rendelettervezetben jogtechnikai pontosítások szükségességére hívta fel a figyelmet.

A 4. helyszínnel kapcsolatosan tulajdonosi, beruházói kérelem érkezett önkormányzatunkhoz településrendezési kérdésben. A kérelem a 4. helyszínre kidolgozott tervezet további felülvizsgálatát teszi szükségessé, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról, hogy a 4. helyszín tekintetében folytatja a tervezést, és a 4. helyszín tekintetében ebben az eljárásban még nem hoz döntést, azaz a 4. helyszínt törli a jóváhagyandó munkarészekből, azzal, hogy a 4. helyszínre folytatódik a tervezés, a hatályos településtervezési szerződés keretein belül, a szerződés későbbi módosításával.

A mellékelt településrendezési eszköz tervezet a dokumentum az állami főépítész záró szakmai véleményének és a 4. területtel kapcsolatos döntés figyelembevételével készült. (A 4. helyszín kizárólag a jóváhagyandó munkarészekből kerül törlésre, az alátámasztó munkarész a tovább tervezésnél felhasználásra kerül.)

A tervezet módosítása a záró szakmai vélemény alapján tehát megtörtént. A módosított tervdokumentáció az előterjesztés mellékletében szerepel, külön melléklet az állami főépítész záró szakmai véleménye.

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírásainak megfelelően:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának nincsenek érzékelhető társadalmi hatásai.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt közvetlen hatása, következménye.

4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi hatásai, következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A rendelet megalkotása a helyi építésügyi és településrendezési jogszabályi előírások egy jogszabály keretében való szabályozása érdekében szükséges.

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

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

A rendelet indokolásának közzététele mellőzhető, tekintettel arra, hogy annak társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai nincsenek.

III.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. április 25-i rendes ülésén megalkotta a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet). A rendeletalkotás célja az volt, hogy a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálata idején ne történjen olyan építkezés a város területén, mely után – egy esetleges építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igényrel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai. A Rendelet a megalkotása óta több alkalommal módosításra került (19/2019. (VII. 1.) önkormányzati rendelet, 24/2019. (VIII.15.) önkormányzati rendelet, 35/2019. (XII.12.) önkormányzati rendelet, 16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelet, 26/2020. (IX. 7.) önkormányzati rendelet, 4/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet, 6/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet, 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelet), amely módosítások kiterjesztették a változtatási tilalommal érintett területeket, illetve meghosszabbították a változtatási tilalom időbeli hatályát.

Tekintettel arra, hogy a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömbben lévő ingatlanokra vonatkozóan Pécel Város Önkormányzata tervezi a helyi építési szabályzatának módosítását, ezért a Rendeletben szereplő változtatási tilalommal érintett területeket javasolom kiegészíteni, kiterjeszteni a 4117/3 hrsz.-ú ingatlan mellett elhelyezkedő Má övezeti besorolású, valamint a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendeletben a 02 hrsz.-ú Gksz övezetbe sorolt ingatlanokkal, annak érdekében hogy a településrendezési eszközök fenti területet érintő módosítása idején ne történjen olyan építkezés a területen, mely után – egy esetleges építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igényrel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.

Fentiekhez szükséges a Rendelet módosítása, melyre javaslatot teszek jelen előterjesztés keretében.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírásainak megfelelően:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának nincsenek érzékelhető társadalmi hatásai.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti következményei

A rendeletervezetben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt közvetlen hatása, következménye.

4. Egészségi következményei

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi hatásai, következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén olyan nagyságrendű, többalakos építkezések indulnának be, melyek veszélyeztetnék a város lakosságának infrastrukturális ellátását.

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

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

A rendelet indokolásának közzététele mellőzhető, tekintettel arra, hogy annak jelentősebb társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai nincsenek.

A fentiek alapján kérem a következő határozati javaslatok és rendeletalkotási javaslatok elfogadását.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a településrendezési eszközök eseti módosításáról szóló 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

A Határozat első bekezdésében a „235/2022. (IX. 29.)” szövegrész helyébe a „253/2022. (IX. 29.)” szöveg lép.

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) és a 343/2022. (XI. 25.) Kt. határozatok figyelembevételével az elkészült és egyeztetett, a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre vonatkozó településrendezési eszközök eseti módosításával összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- a) a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) rendelet 1. § (1) bekezdés 3. és 4. pontjában szereplő (02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz.-ú) területtel kapcsolatban, a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát folytatja, a terület fejlesztését érintő tulajdonosi és beruházói kérelmekre figyelemmel;
- b) az a) pont szerinti terület nem képezi részét a folyamatban lévő településrendezési eljárás eredményeképpen történő módosításnak, a területre vonatkozó településtervezési folyamat folytatódik;
- c) az a) pont szerinti felülvizsgálat a hatályos településtervezési szerződés keretein belül fog történni, amennyiben szükséges, a szerződés módosításával;
- d) az a) pont szerinti területre hatályos tilalmakat a Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának jóváhagyásáig meghosszabbítja.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt, a jelen döntéssel kapcsolatos településrendezési feladatok ellátására, illetve előkészítésére, a szükséges megállapodások és döntések előkészítésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2023. november 30.

III. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 9/B. §-ában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbiak szerint módosítja a 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal jóváhagyott Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT):

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja:

- a) jelen határozat 1. számú mellékleteként a TSZT szerkezeti tervlap módosított tervlapját, amely a szerkezeti tervlap helyébe lép,
- b) jelen határozat 2. számú mellékleteként a TSZT szerkezeti terv leírás módosítását.

2. A jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással

- a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad.

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított TSZT-vel összhangban kell elkészíteni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a TSZT módosításáról szóló jelen határozat közzétételéről, a határozat elfogadását követő 10 napon belül gondoskodjon, majd 30 napon belül gondoskodjon a TSZT szerkezeti leírás 1. b) pont szerinti módosításokkal történő egybeszerkesztéséről.

Jelen határozat 2022. december 19. napján lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

Rendeletalkotási javaslat I.

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

Rendeletalkotási javaslat II.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendeletét a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Pécel, 2022. december .../14.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozat
2. a 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat
3. a 343/2022. (XI. 25.) Kt. határozat
4. PMKH Állami Főépítésének véleménye
5. Rendelettervezet 1.
6. Rendelettervezet 2.
7. a 13/2019 (IV. 29.) önkormányzati rendelet
8. TSZT szerkezeti terv leírás (egyben a III. határozati javaslat 2. számú melléklete is)
9. TSZT szerkezeti tervlap (egyben a III. határozati javaslat 1. számú melléklete is)

Az előterjesztést készítette:

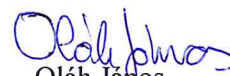
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Mihályné Zana Nikolett
mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal Farkas István főépítést kívánom meghívni.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. november 25-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

344/2022. (XI. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 235/2022. (IX. 29.) Kt. határozat (a továbbiakban: Határozat) figyelembevételével elkészült, és egyeztetés alatt álló – a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre vonatkozó - településrendezési eszközök eseti módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) alapján, az alábbiak szerint határoz:

- a) tudomásul veszi, hogy a módosító településrendezési eszköz TTr. szerinti partnerségi egyeztetése során a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- b) a tervezet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet és a TTr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, így a beérkezett véleményekkel összhangban úgy határoz, hogy a jelen határozat szerinti településrendezési eszköz módosítása tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.
- c) felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozattal összhangban született döntések, valamint a településrendezési eszköz tervezete az E-TÉR-be kerüljön feltöltésre az állami főépítész részére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Határozatban meghatározott feladatokat, jelen döntésre is figyelemmel tegye meg, lássa el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviselével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. november 25-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

343/2022. (XI. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

A Határozat 3) pontja kiegészül a következő d) ponttal:

„d. A Képviselő-testület az 1) - 3) pontokban meghatározott településrendezési eszközök eseti módosítását szolgáló településrendezési eszköz tartalmi követelményeit a jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint elfogadja.”

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy jelen döntés a Határozattal együtt, a két döntés egy döntésként értelmezendő a Határozat 2. pontja szerinti eljárás során.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Határozatban meghatározott feladatokat, jelen döntésre is figyelemmel tegye meg, lássa el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

a 343/2022. (X. 25.) Kt. határozat
mellélete

Főépítési feljegyzés Pécel Képviselő-testületének

Feljegyzés, „PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területekre” című településrendezési eszköz kidolgozásához

A feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTTr.) 7. § (7) bekezdése alapján az 59. § (2) bekezdés d) pontja szerinti döntéshez készült.

A MÓDOSÍTÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ TARTALMA LEGALÁBB:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

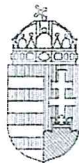
1. **A módosítással érintett területek, általános vizsgálat**
 - 1.1. A rendezéssel érintett helyszínek
 - 1.2. Képviselő-testületi döntések a rendezéssel érintett területek vonatkozásában
 - 1.3. Általános településrendezési vizsgálat
 - 1.4. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
 - 1.5. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
 - 1.6. A hatályos településkép-védelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
2. **Településrendezési javaslat**
 - 2.1. A tervezet állapot
 - 2.2. Tervezett területfelhasználás változás
 - 3.3. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
 - 3.4. A településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítási javaslata
 - 3.5. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata
3. **Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása**
 - 3.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett területek tekintetében
 - 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Pécel, 2022. november 21.



Farkas István
főépítész



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00374-24/2022

Tárgy: **Pécel** – településrendezési eszközök módosítása –
egyszerűsített eljárás keretében kiemelt
beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: M/687-26/2022

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel Város Önkormányzata

2119 PÉCEL

Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Pécel módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

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

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

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

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

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

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

-
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és tervmelléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

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

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárás keretén belül, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az M4-jelű övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület, és az épületben legfeljebb 2 lakás rendeltetési egység létesíthető. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület a jogszerűen kialakult állapot kivételével nem haladhatja meg a 300 m²-t.”

2. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 61. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:)

„i) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezete.”

3. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 51. alcíme a következő 69/A. §-sal egészül ki:

„69/A. §

(1) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezetei a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést egységesen szolgáló területek.

(2) A Kb-kert jelű övezetekben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez kapcsolódó építmények és a kedvtelésből tartott állattartás építményei helyezhetők el.

(3) A Kb-kert jelű övezetekben épület a közterületi telekhatártól legalább 5,0 méter, az oldalsó telekhatártól legalább 4,0 méter és a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méter távolságra helyezhető el. (4) A Kb-kert jelű övezetekben lakás és üdülő rendeltetési egység nem helyezhető el”

4. §

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 1. melléklet lép, amelyben az SZT-C3 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe az SZT-C3/M jelű, az SZT-C4 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe az SZT-C4/M jelű, az SZT-D3 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe az SZT-D3/M jelű, az SZT-D4 jelű szabályozási tervlapszelvény helyébe az SZT-D4/M jelű, a Jelmagyarázat tervlapszelvény helyébe a Jelmagyarázat/M tervlapszelvény lép.

5. §

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

6. §

(1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egy időben hatályát veszti a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 20-22. §-a, 6. alcíme, 43-44. §-a, 9. alcíme, 27-28. alcíme.

7. §

Hatályát veszti a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § (1) bekezdés 1. és 2. pontja,
- b) 1. § (1) bekezdés 5. pontja.

8. §

Ez a rendelet 2022. december 19-én lép hatályba.

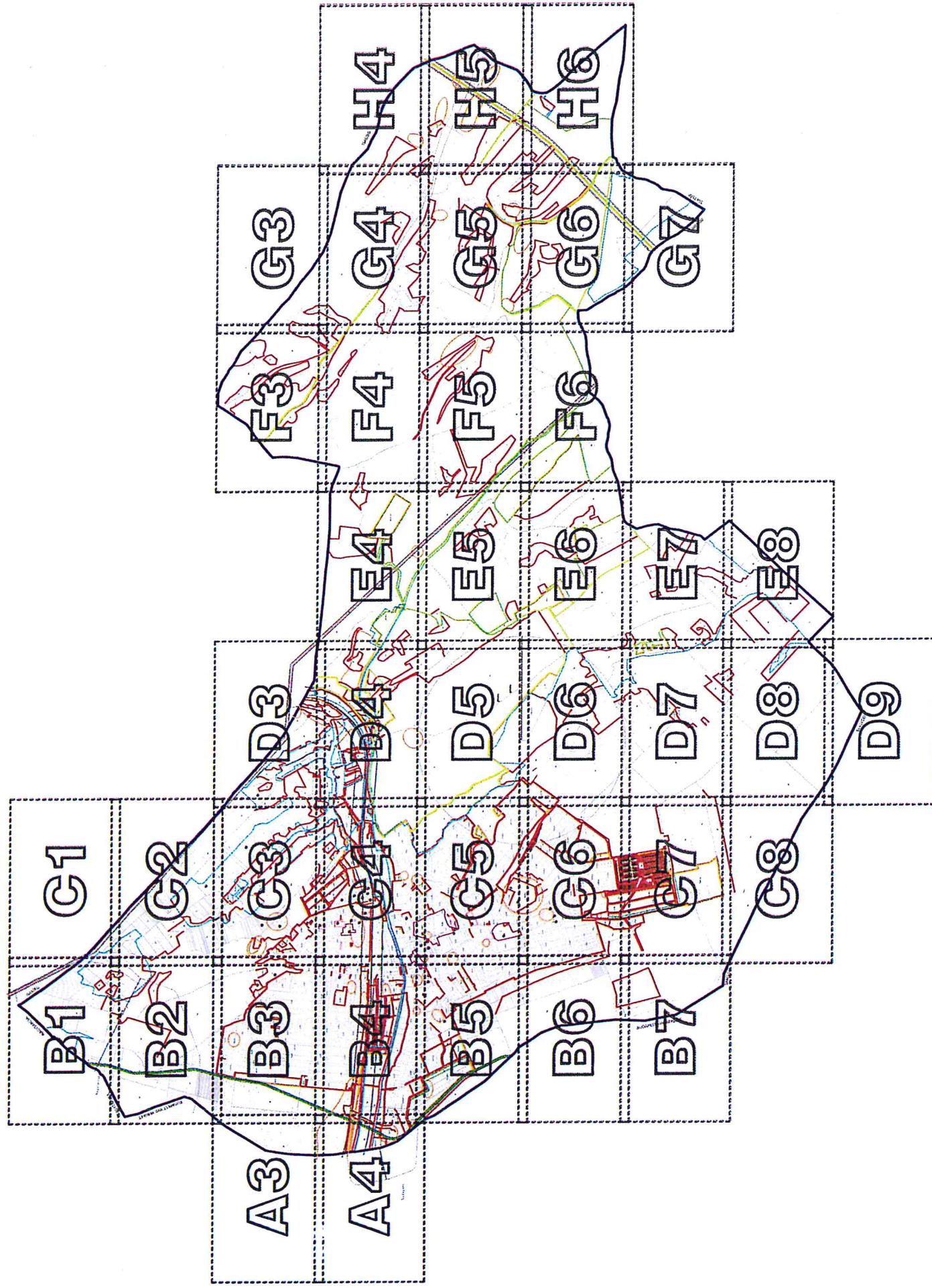
1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet
Hész módosítás 1.0.pdf”

VÁROS

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

[illegible]

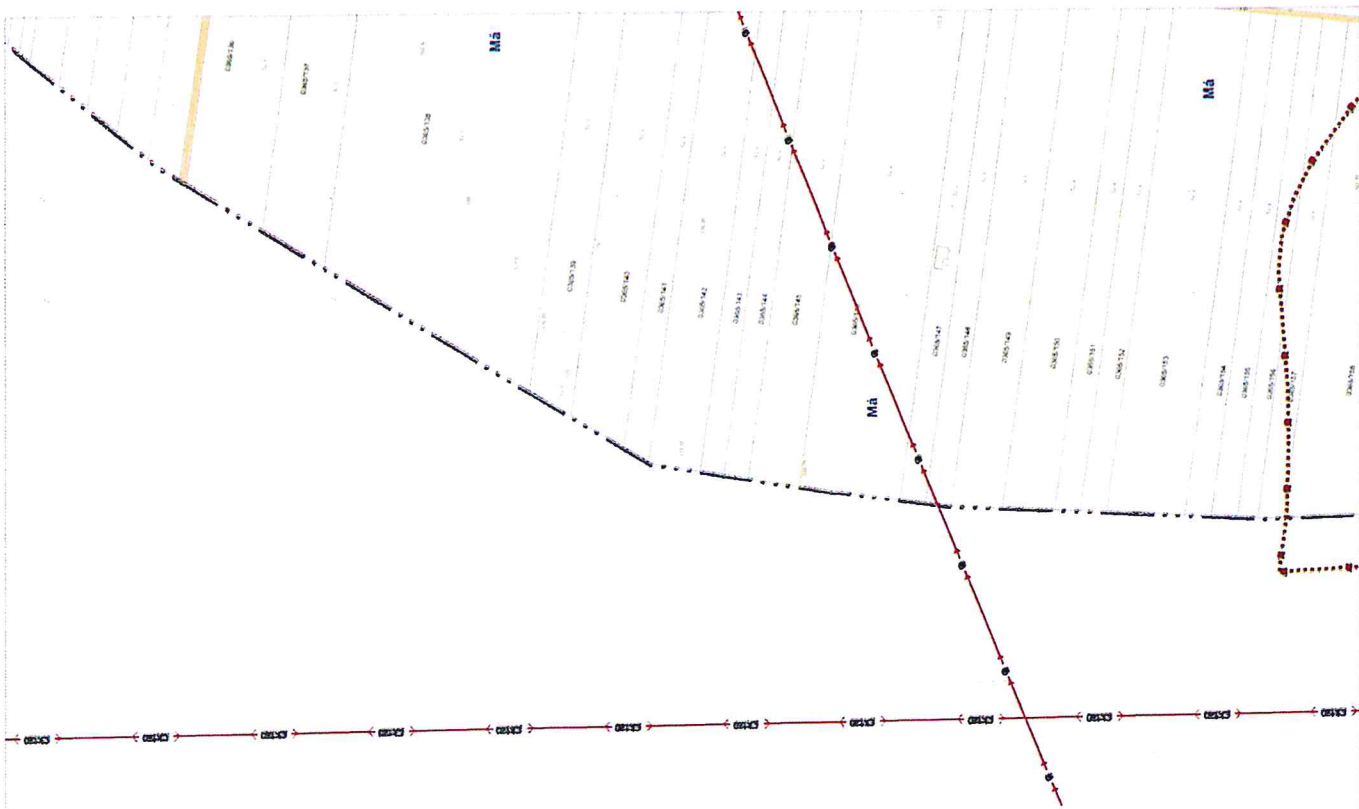


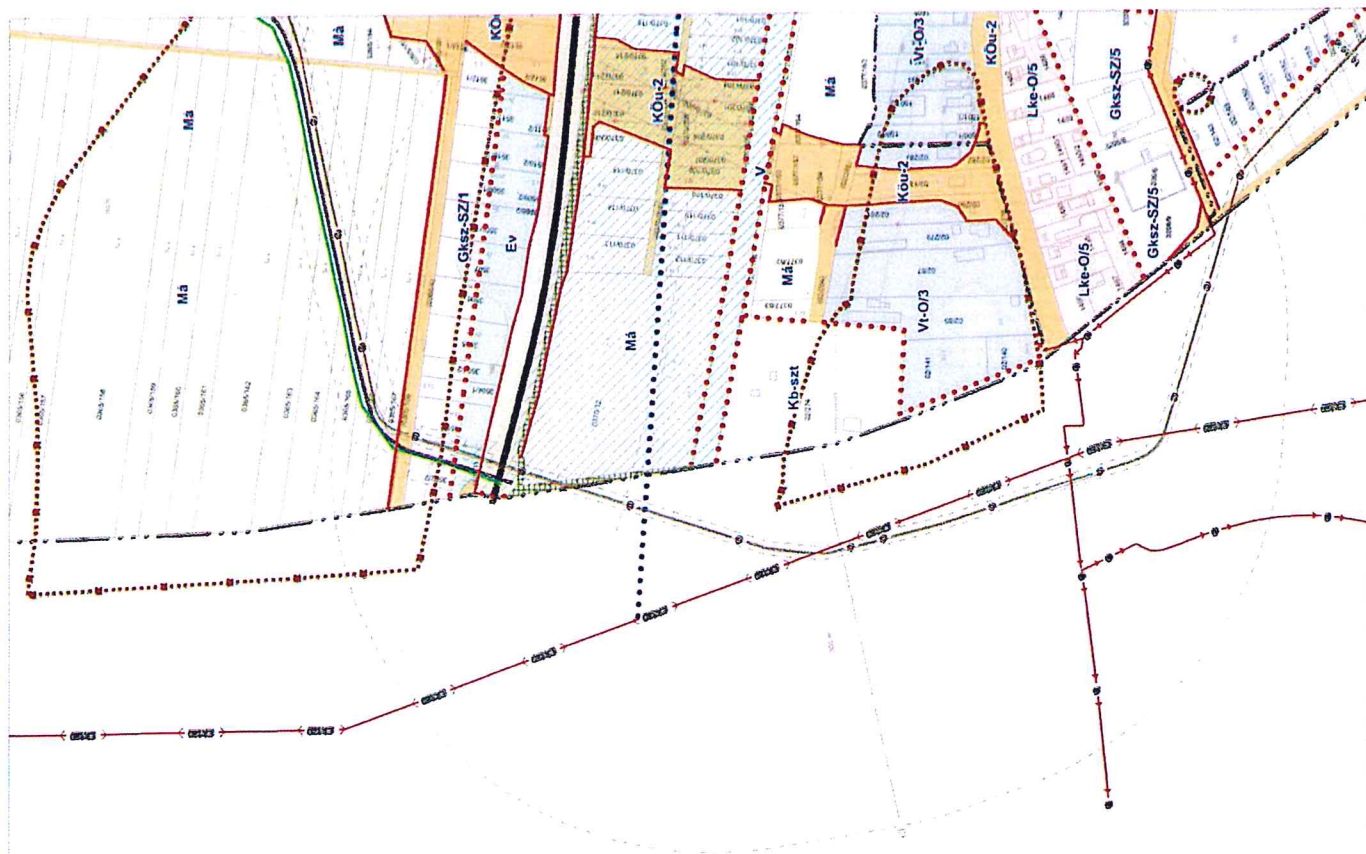
JELMAGYARÁZAT

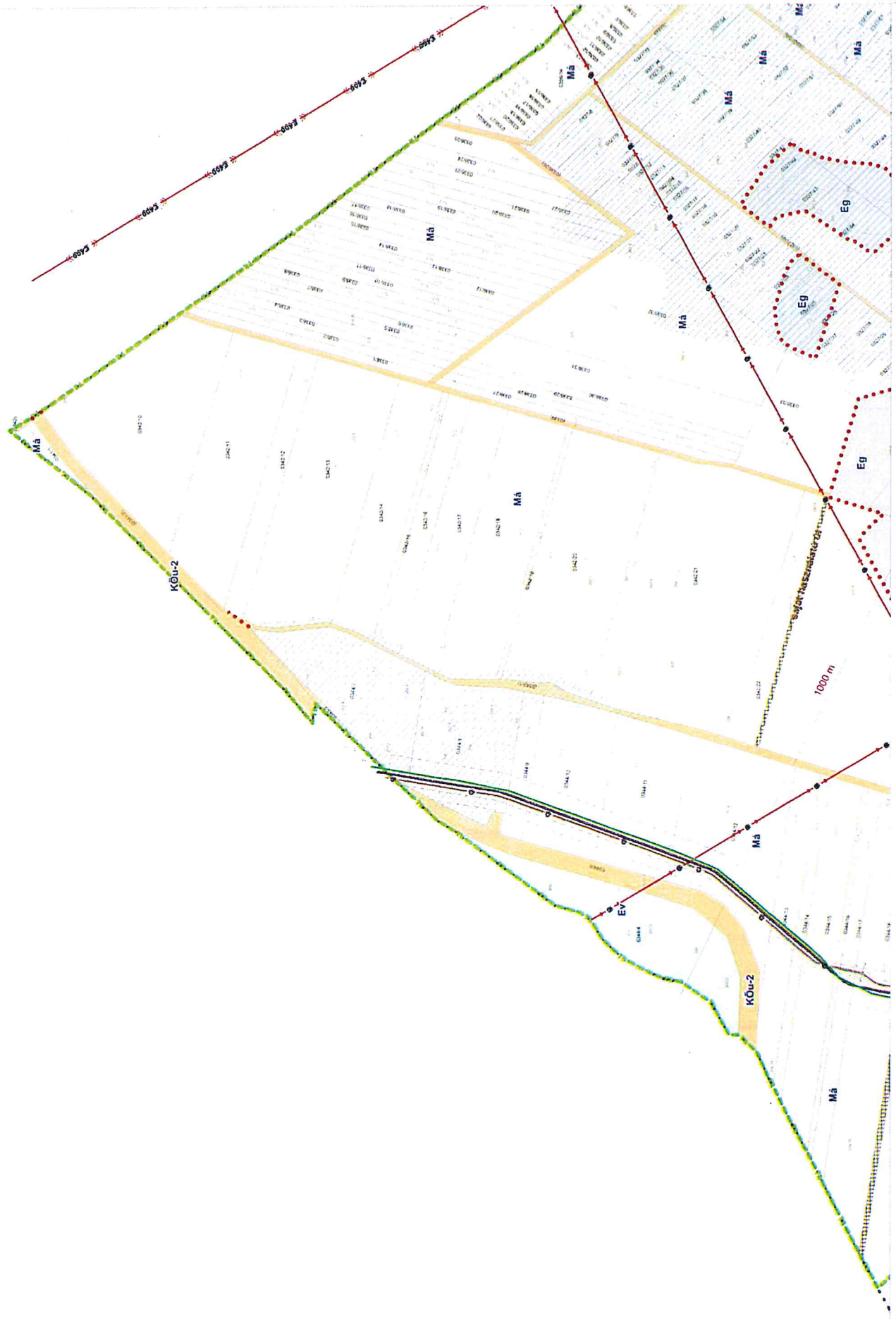
A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet jele
	Építési övezet, övezet határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Kötelező megszüntető jel
	Általános építményhelyezési sáv
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gralogut
	kerékpárút
	kötőpályás tömegközlekedés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Rögzített közhely területének határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett épület
	Ex-lege földvár és lap területének határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombvidék Tájképző Körzet határa
	Tájképző Körzet határa (fokozottan védett terület)
	Tájképző Körzet terület határa

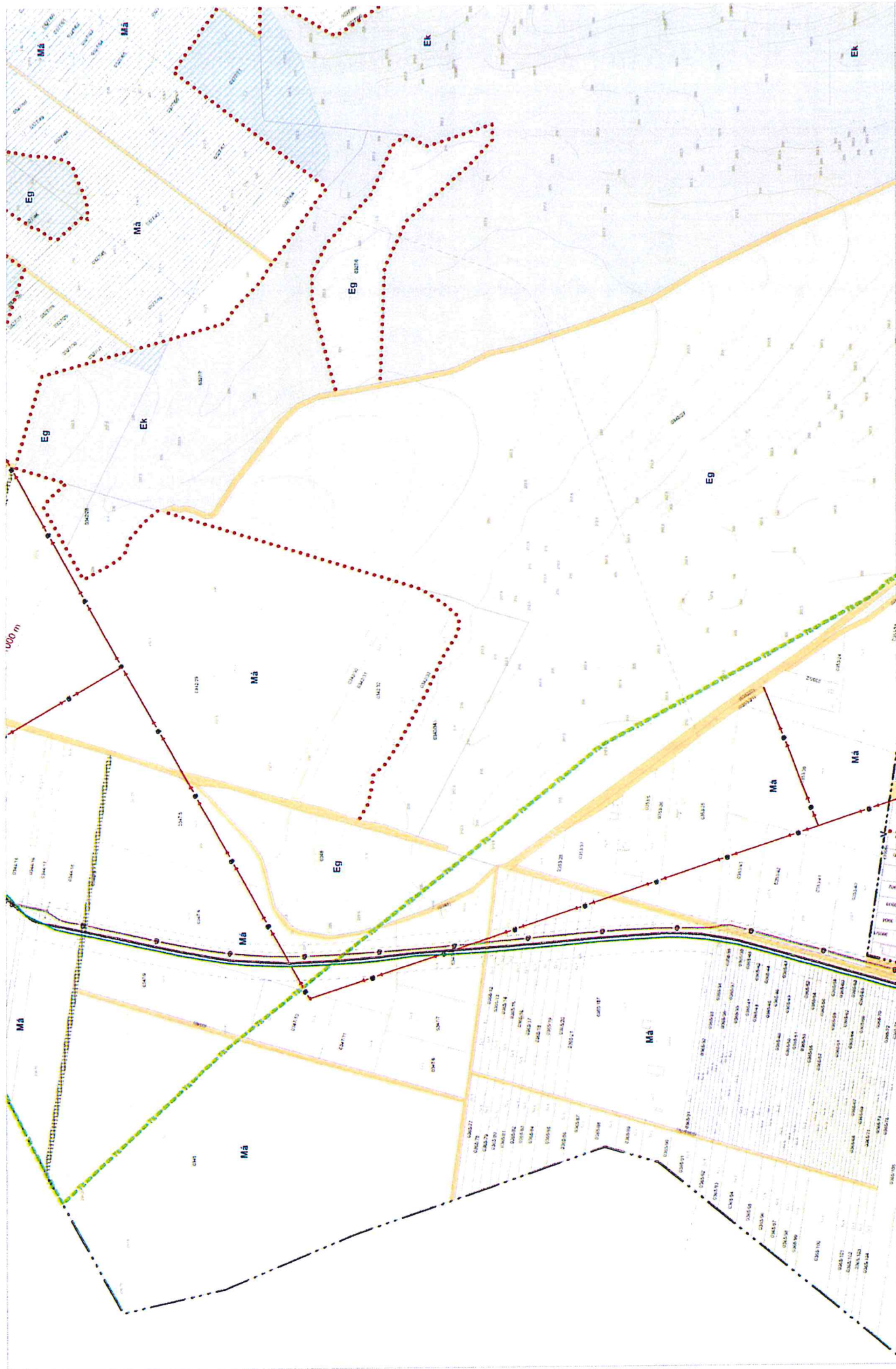
	Országos ökológiai hálózati magterület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózati pufferterritóriák határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi tájterületek jele
	22 kV-os elektromos távvezeték
	120 kV-os elektromos távvezeték
	400 kV-os elektromos távvezeték
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Olajvezeték
	vízműves védelmi terület határa
	Vadász, védett terület
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
	Beépítési kötelezettség terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő bojárterület határa
	Megtartandó fűcsoporthatár
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közforgalom elől elzánt és el nem zárt maghúzóak
	saját használatú utak
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Falusias lakóterület

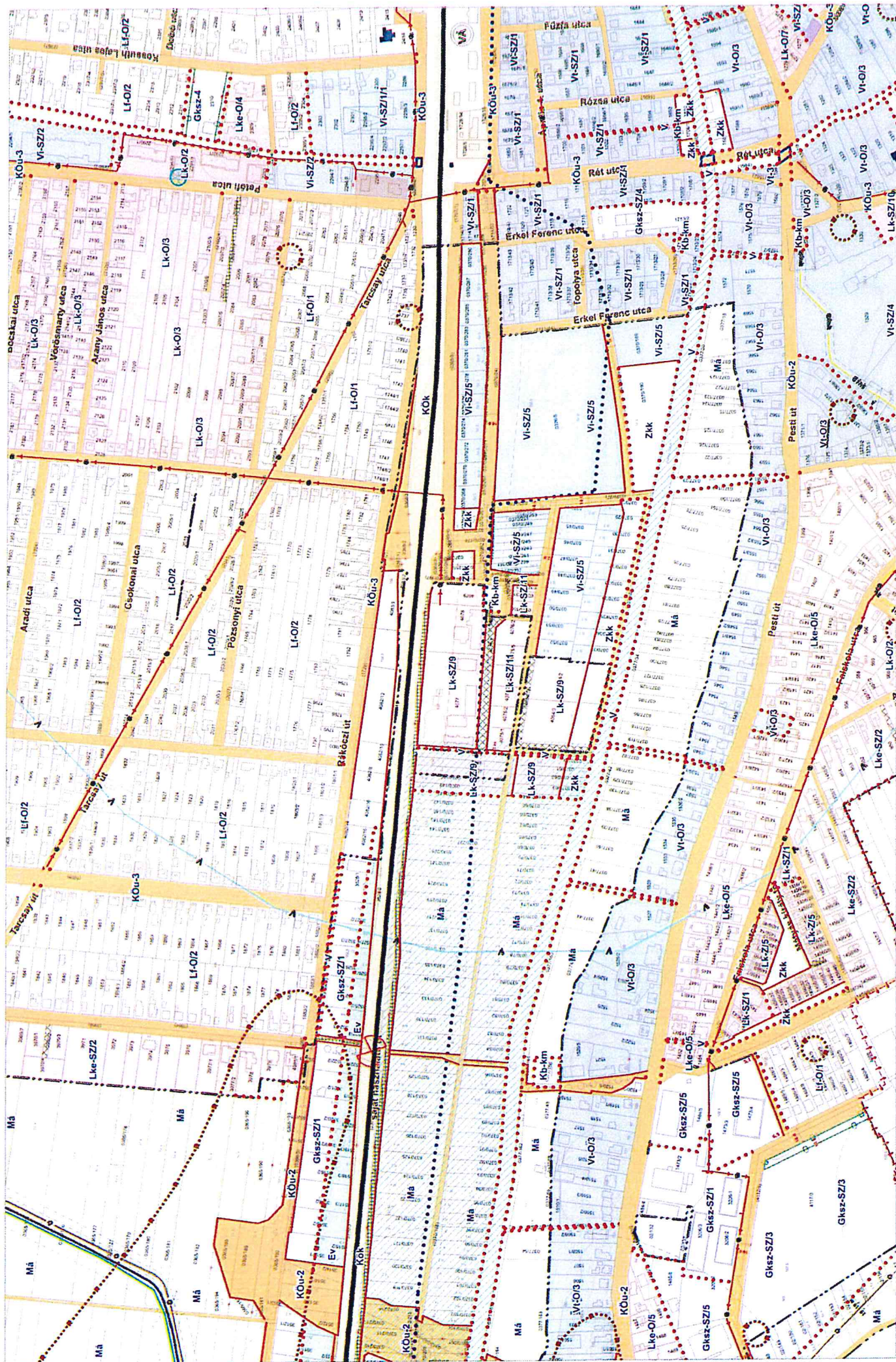
Vt	Településazonosító jegyzék terület
Vi	Integrációs terület
Gaz	Környezetvédelmi szolgálatok gazdasági terület
Uh	Helyi jelentőségű terület
Ksz	Egyszerűsített terület elhelyezése szolgálati terület
Km	Működési terület
Kre	Rekreációs terület
Kt	Tájképi jelentőségű terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖ	Központi közlekedési terület
KÖk	Központi közlekedési terület
Zk	Központi terület
Zp	Központi terület
Ev	Videó terület
Eg	Gazdasági terület
Ek	Központi terület
Ma	Általános működési terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-h	Helyi jelentőségű terület
Kb-hu / Kb-sz	Helyi jelentőségű terület, lakó, személyes terület
Kb-t	Termelő terület
Kst	Beépítésre nem szánt terület
Kb-k	Beépítésre nem szánt terület
Kb-re	Beépítésre nem szánt terület
Kb-re	Beépítésre nem szánt terület
Kb-k	Beépítésre nem szánt terület

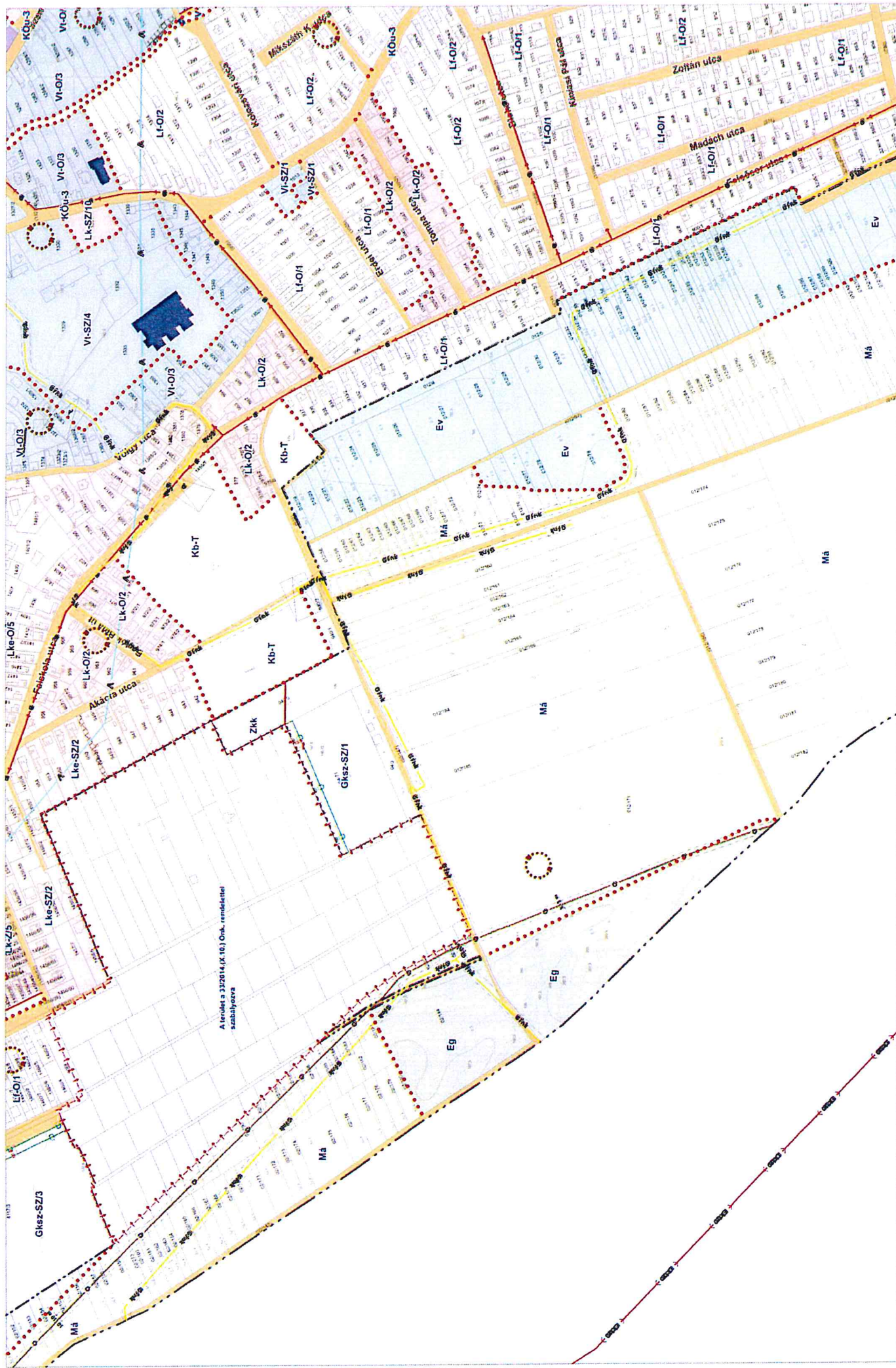


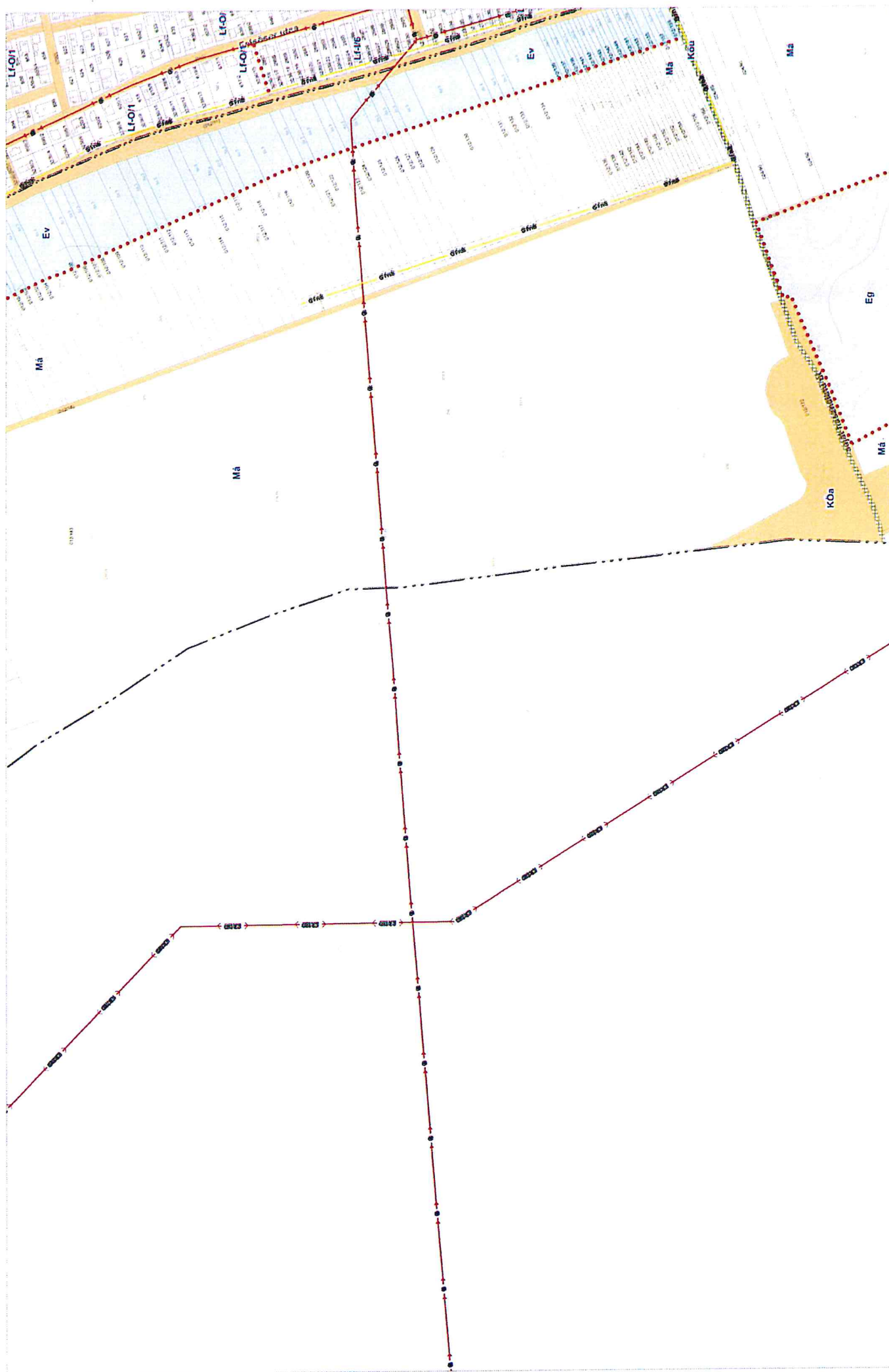


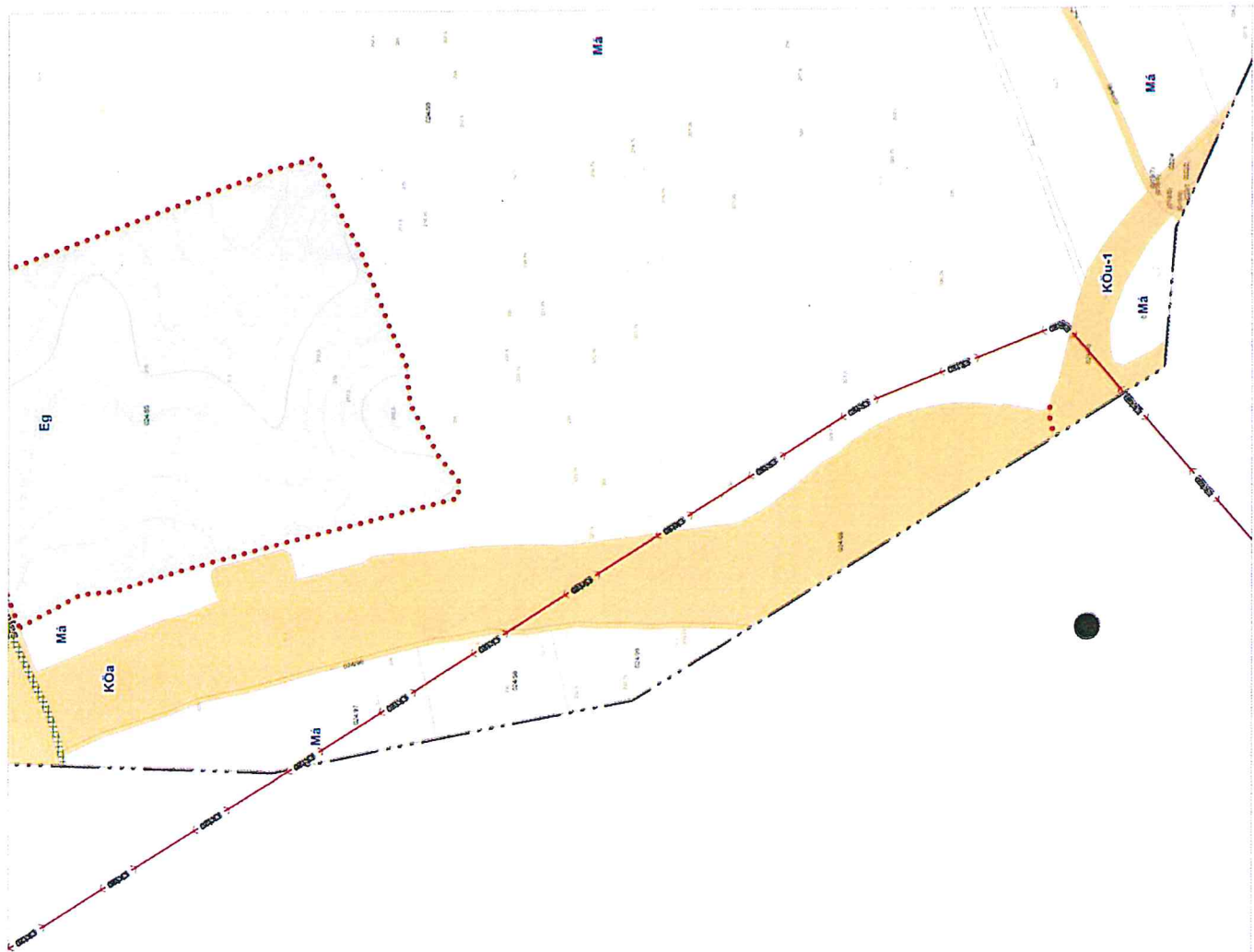














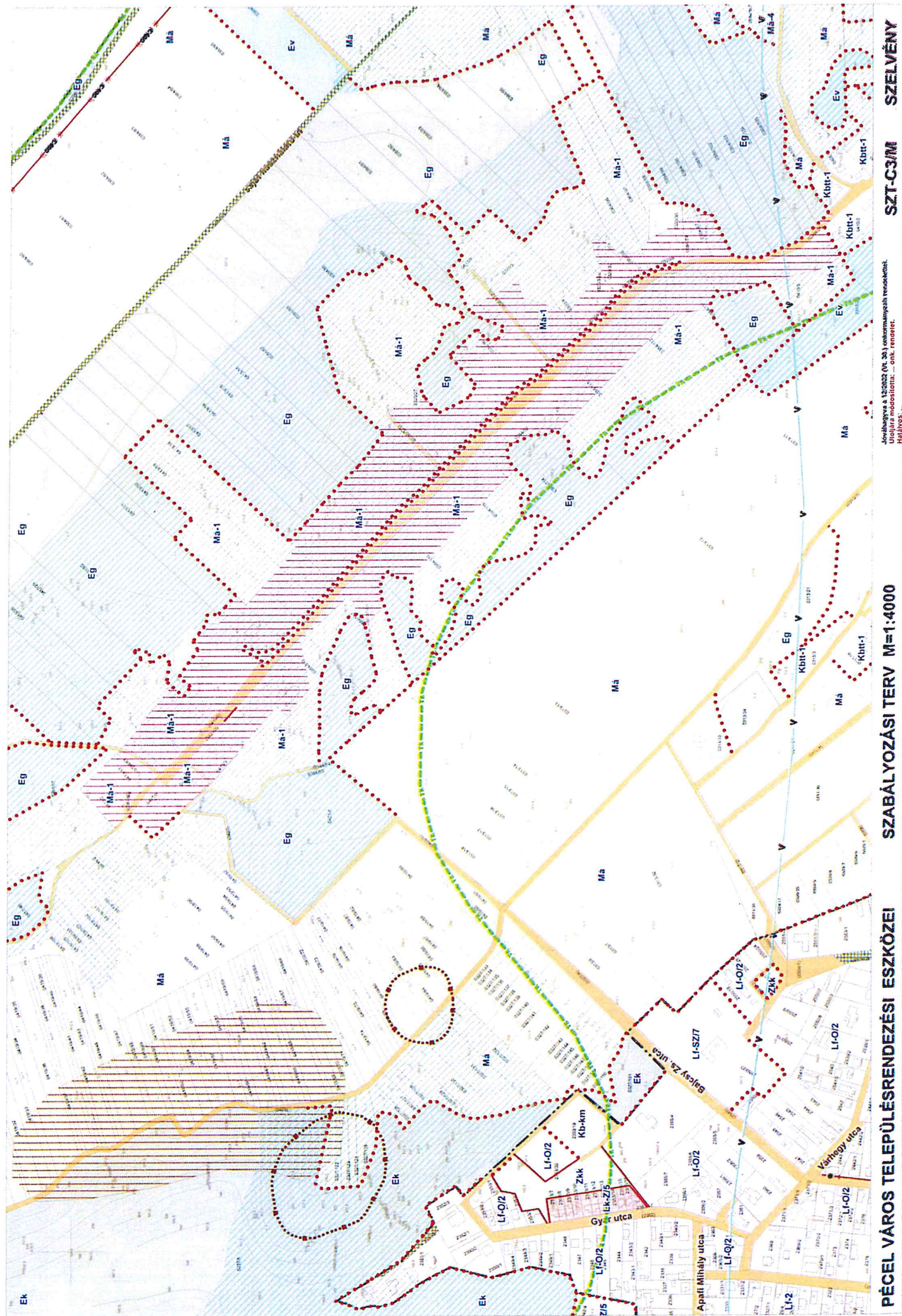
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

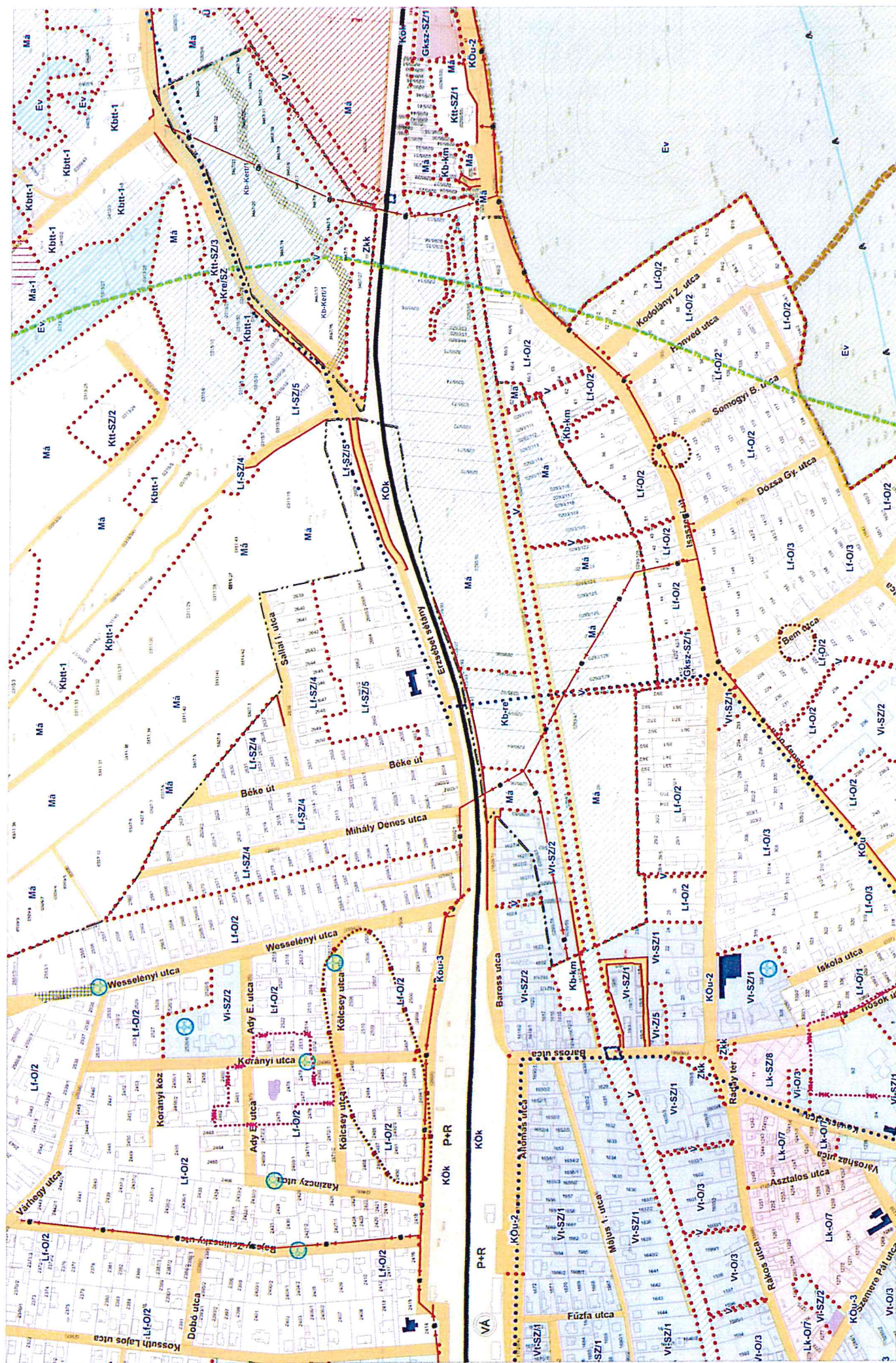
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

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

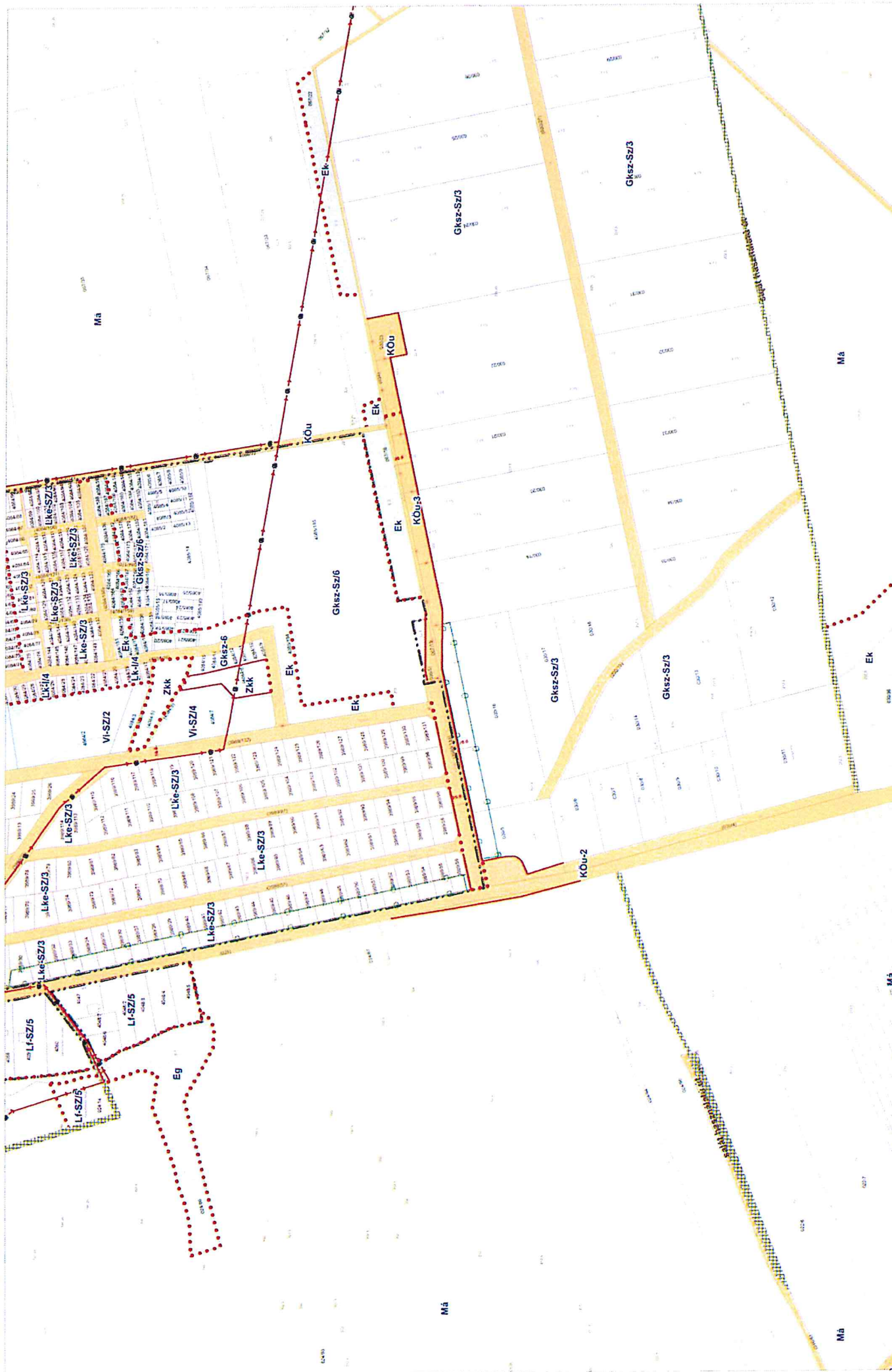
SZT-C1 SZELVÉNY

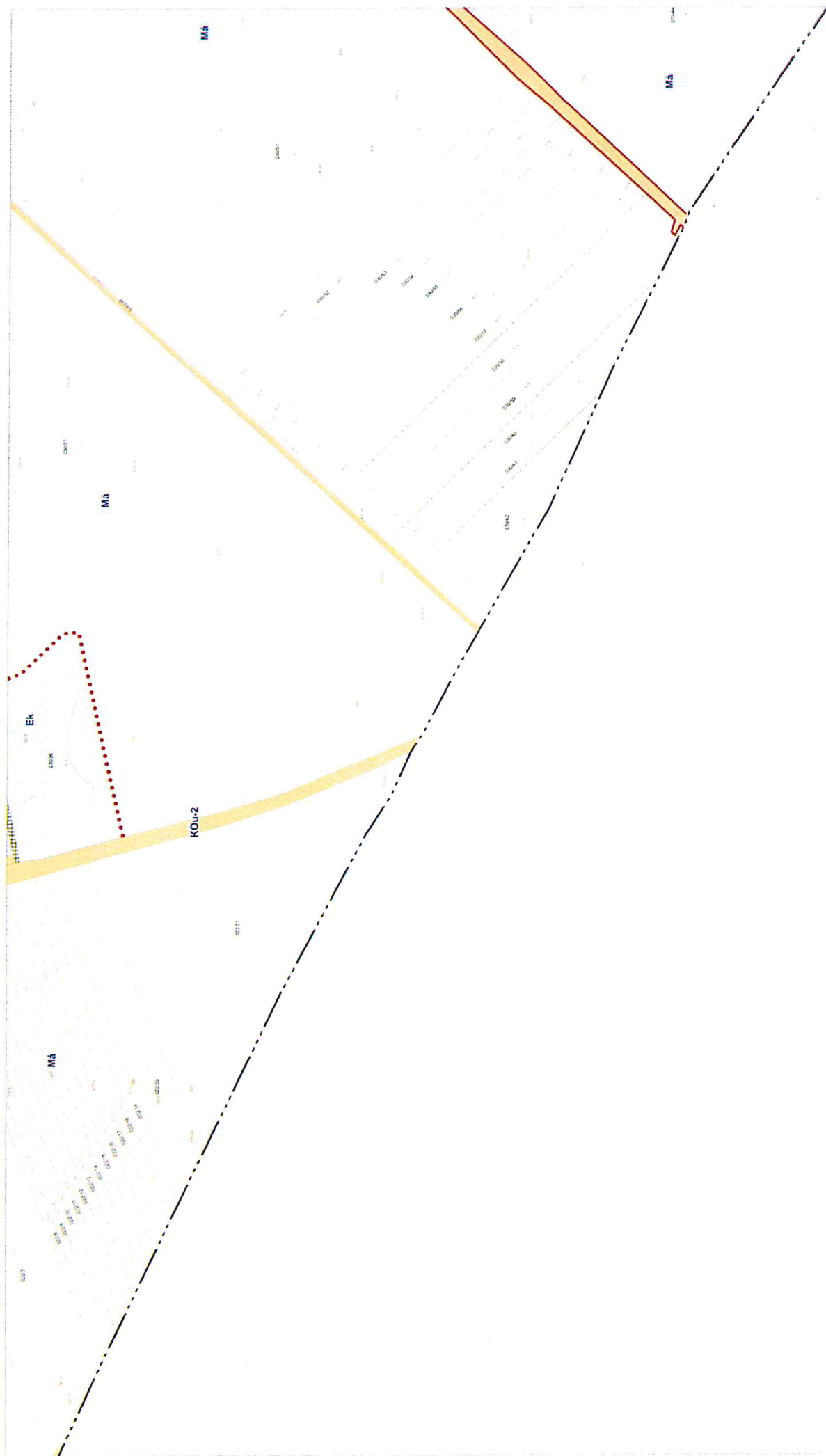


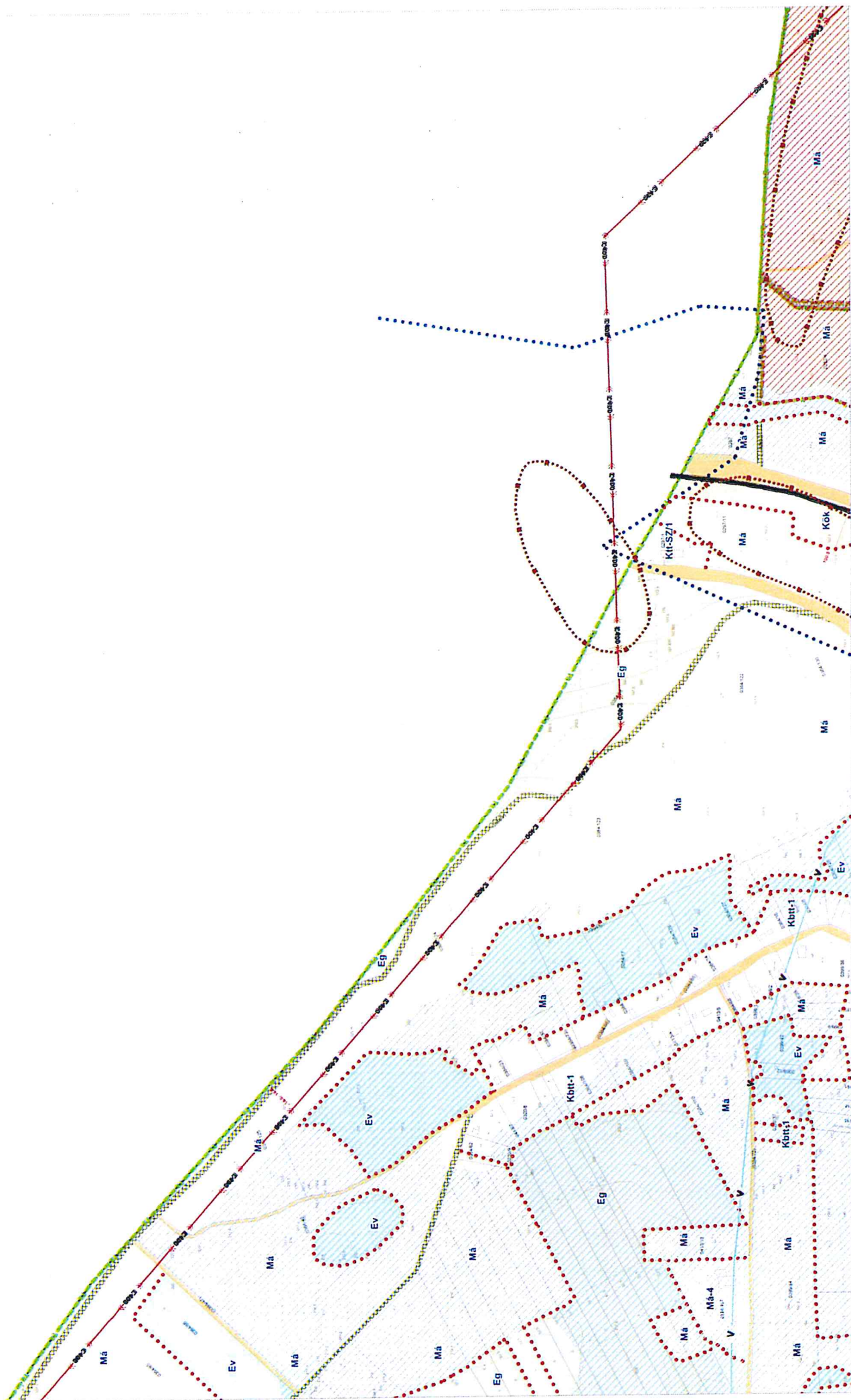












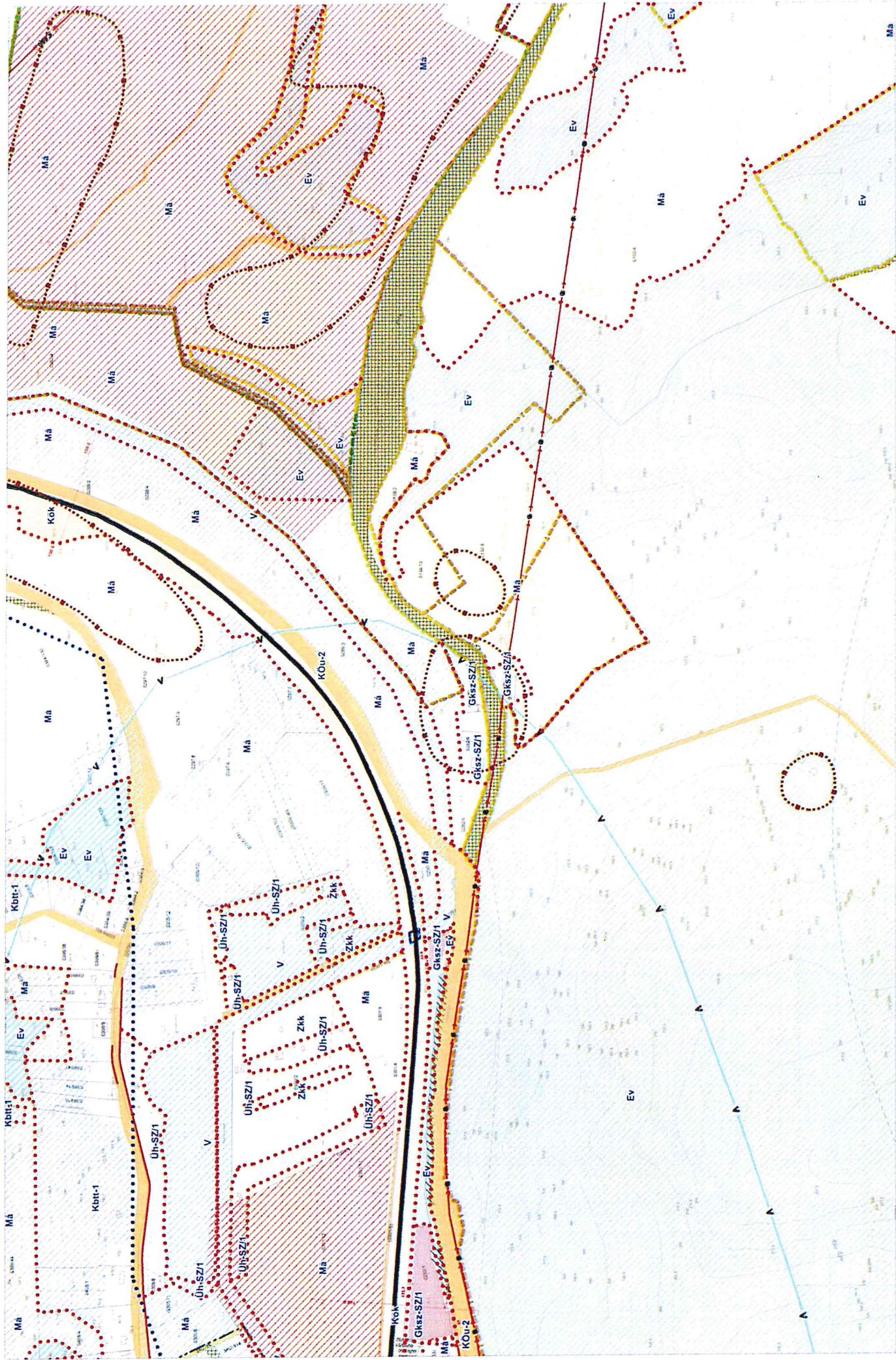
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

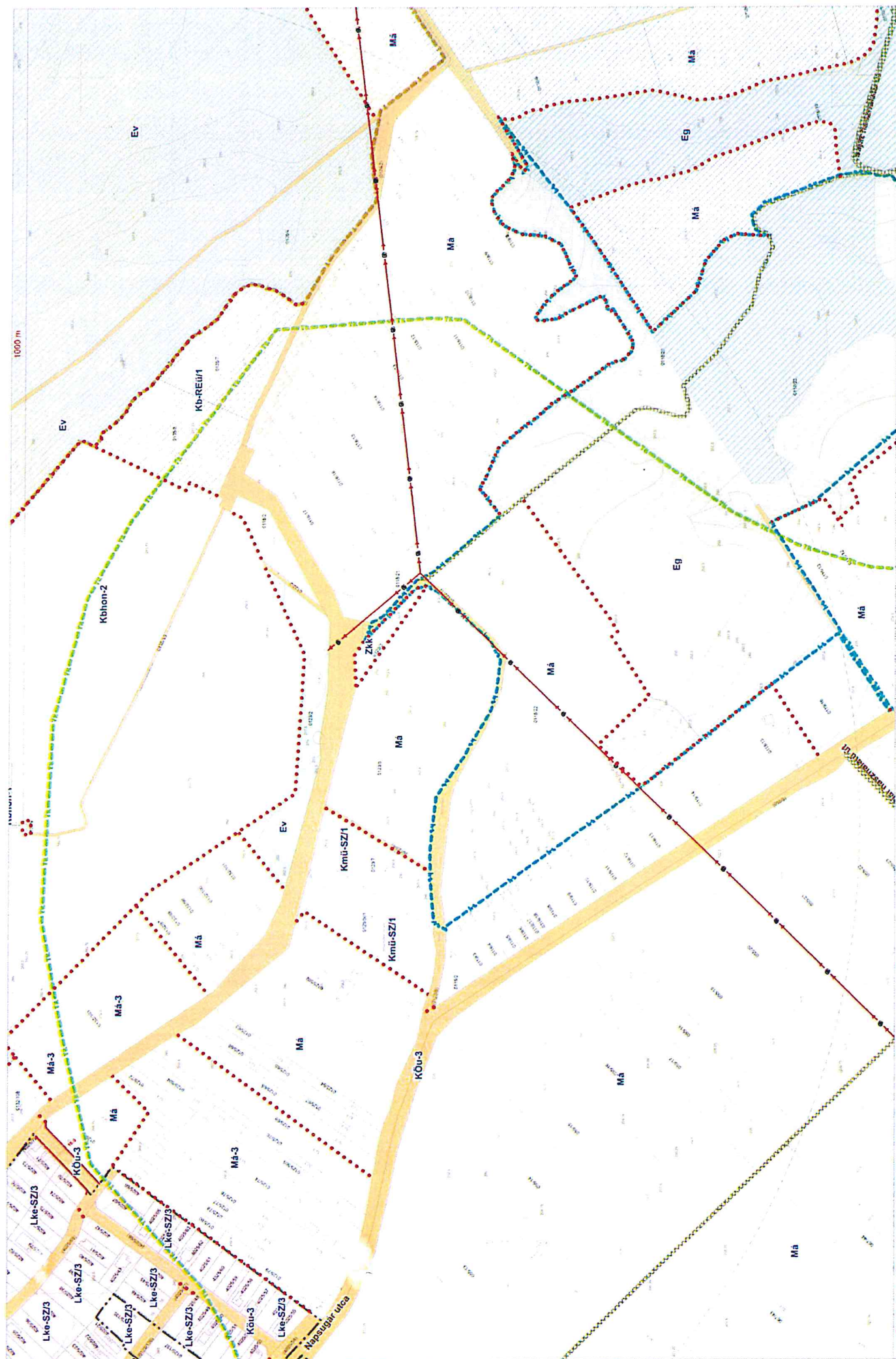
SZT-D3/M

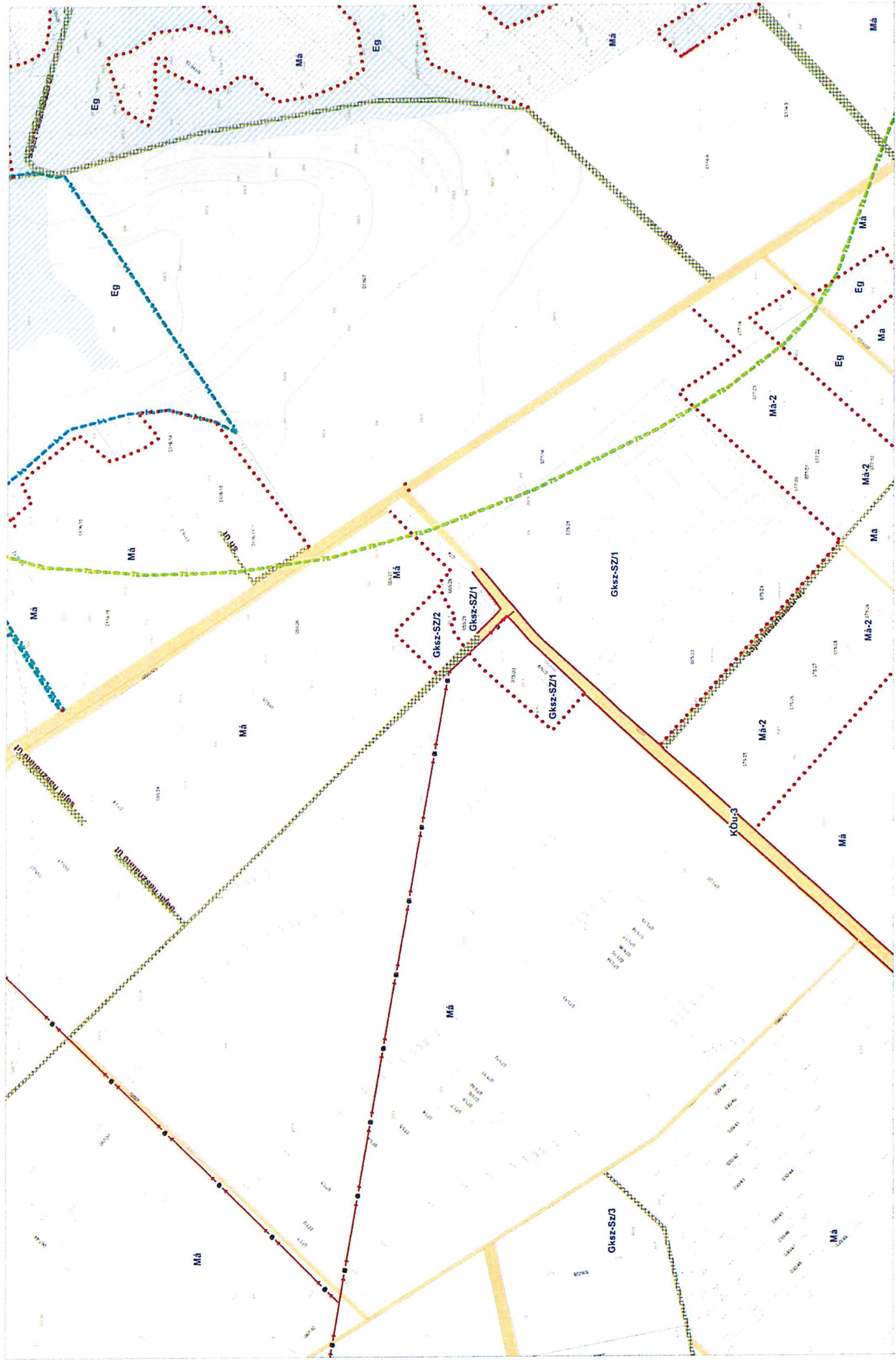
SZELVÉNY

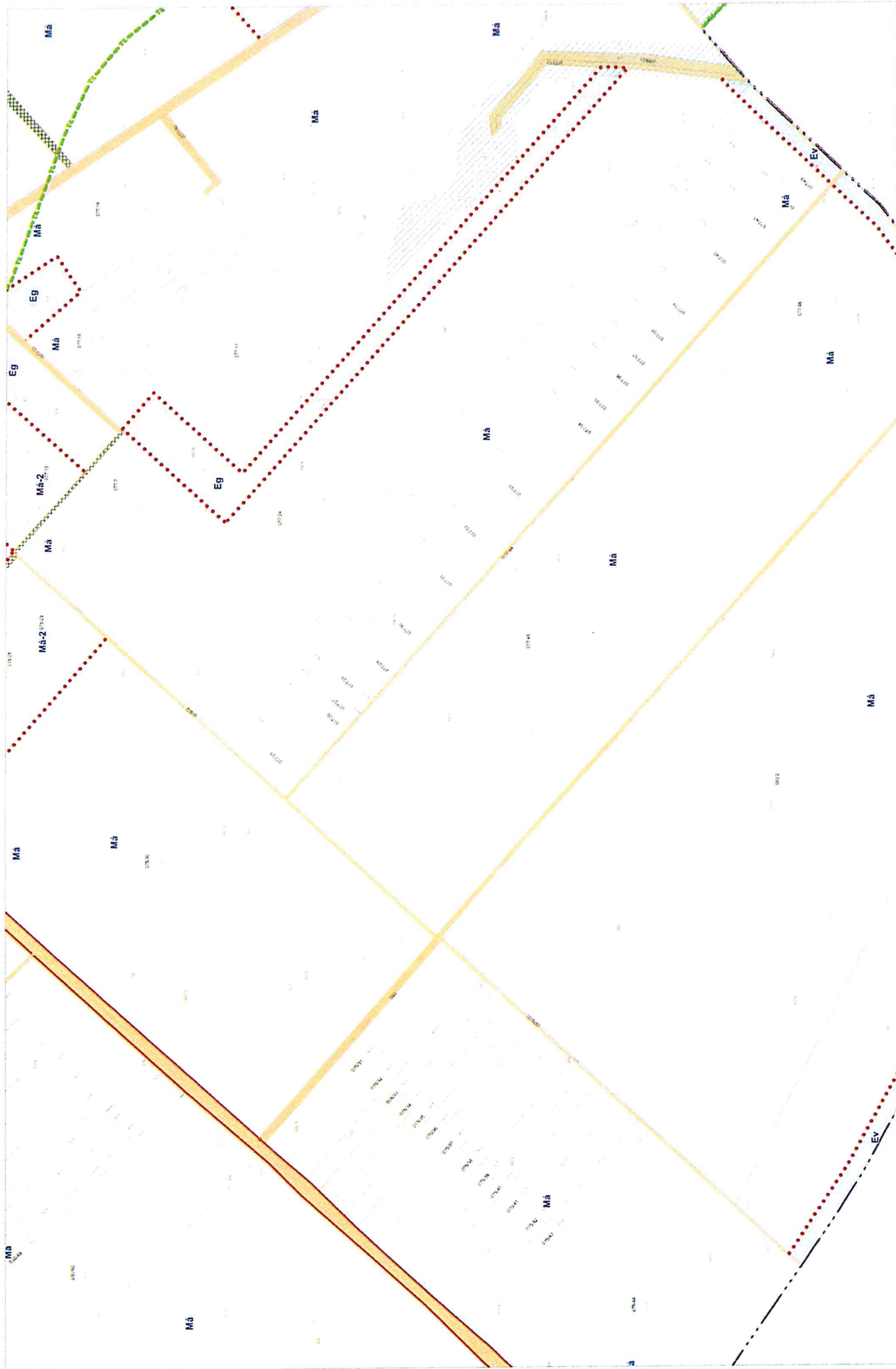
Jóváhagyva a 12/2022 (VI. 30.) önkormányzati rendelettel.
Újrajavított állapot: ... önk. rendelet.
Hatályos: ...



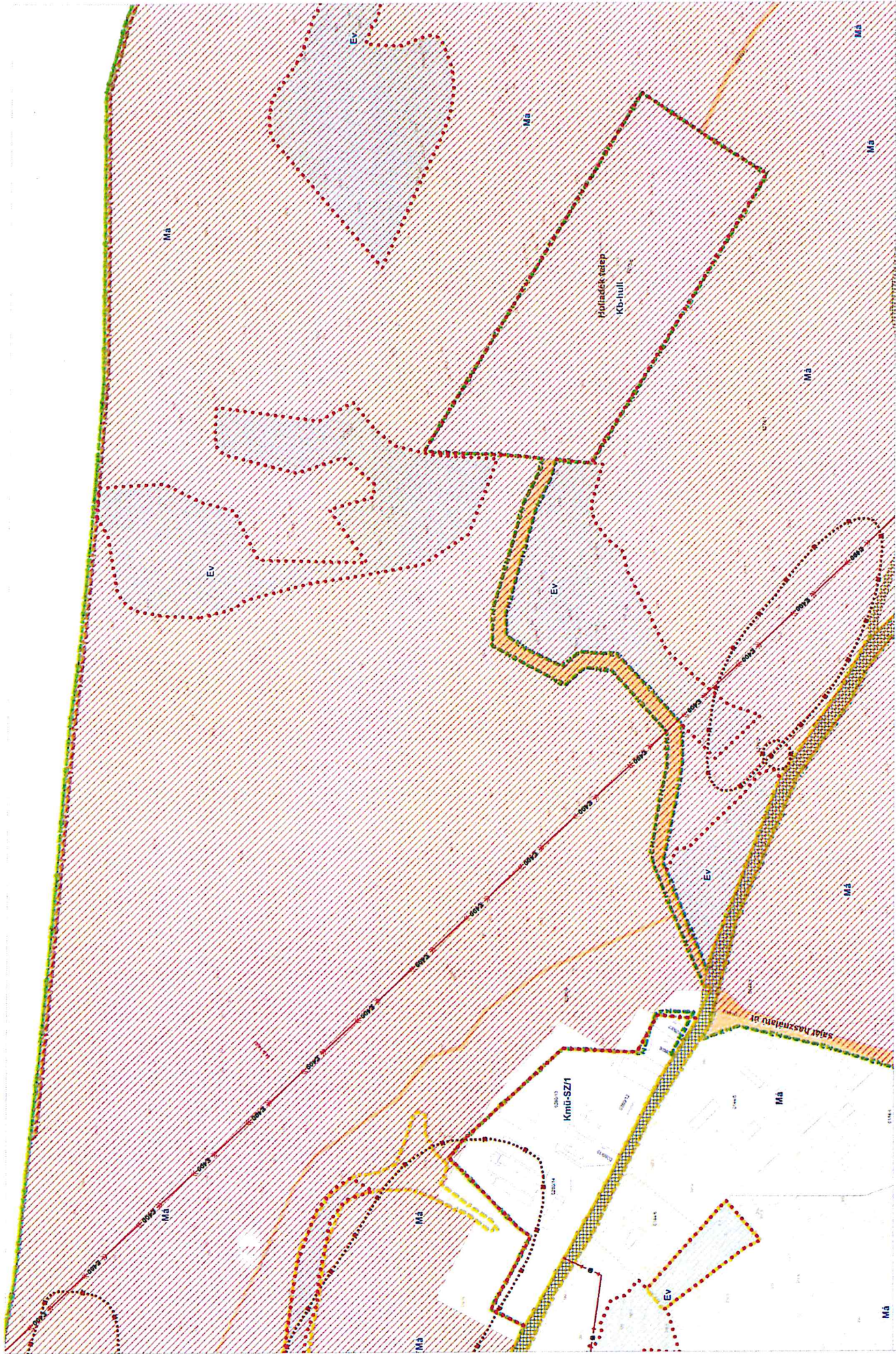








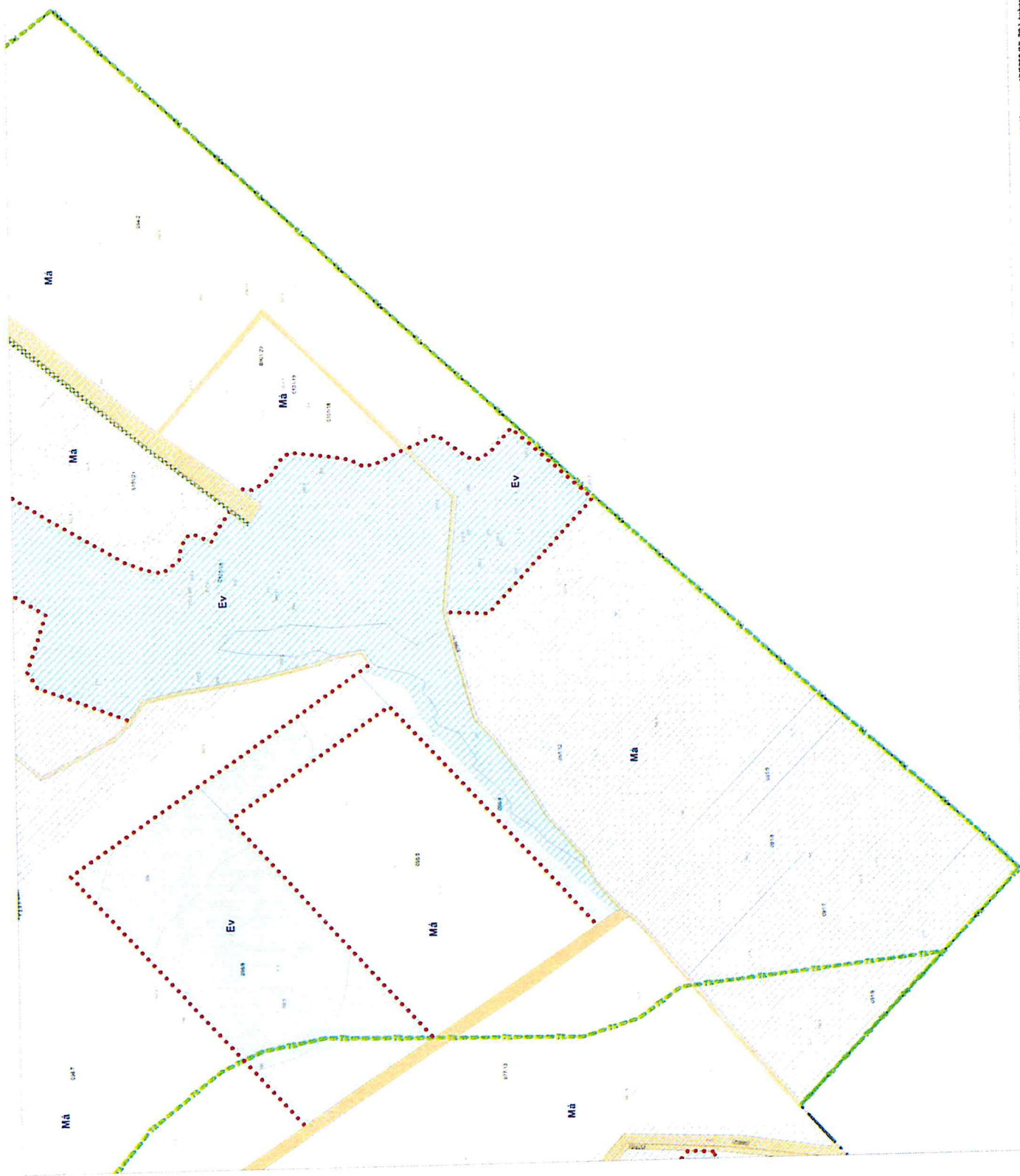










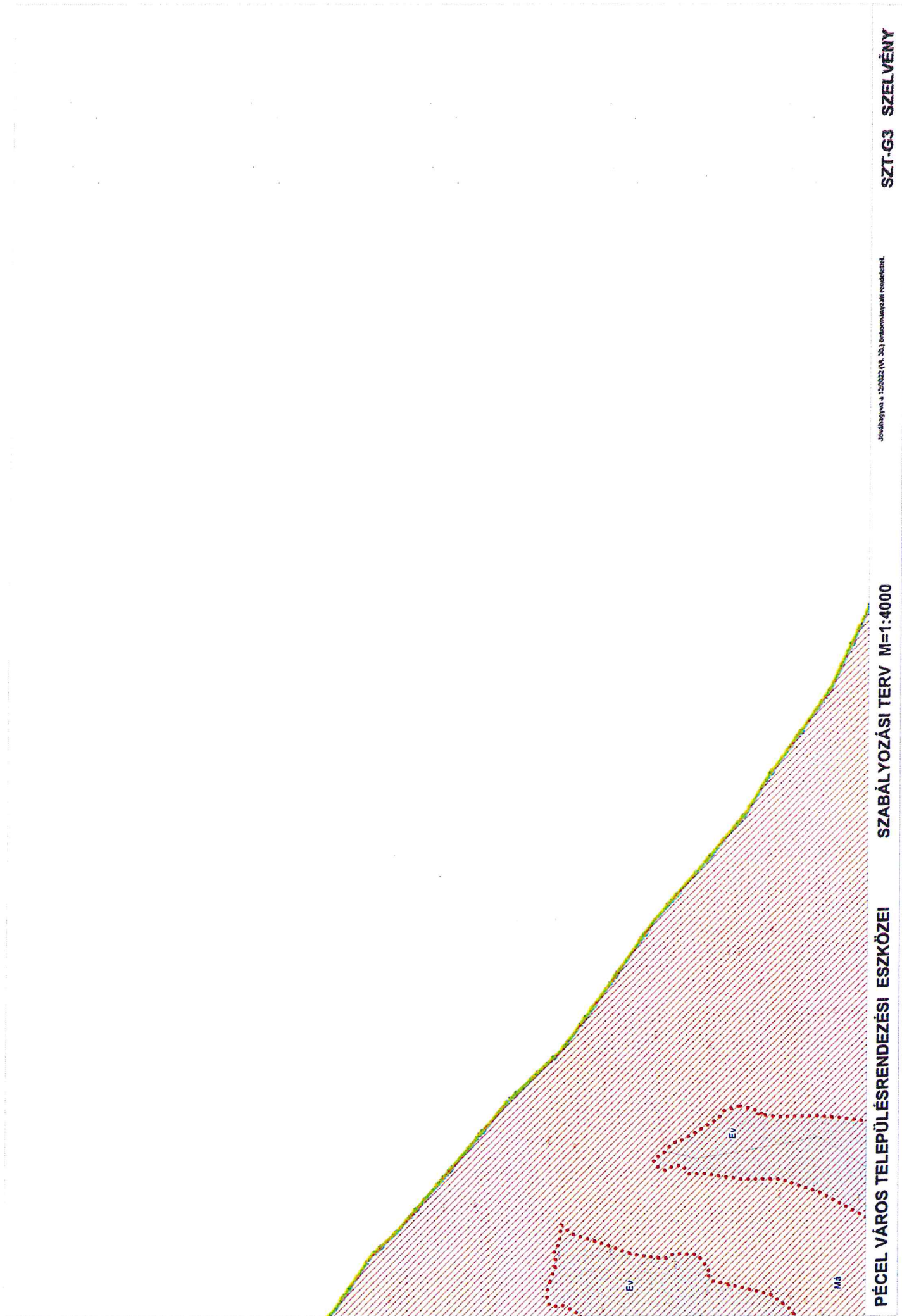












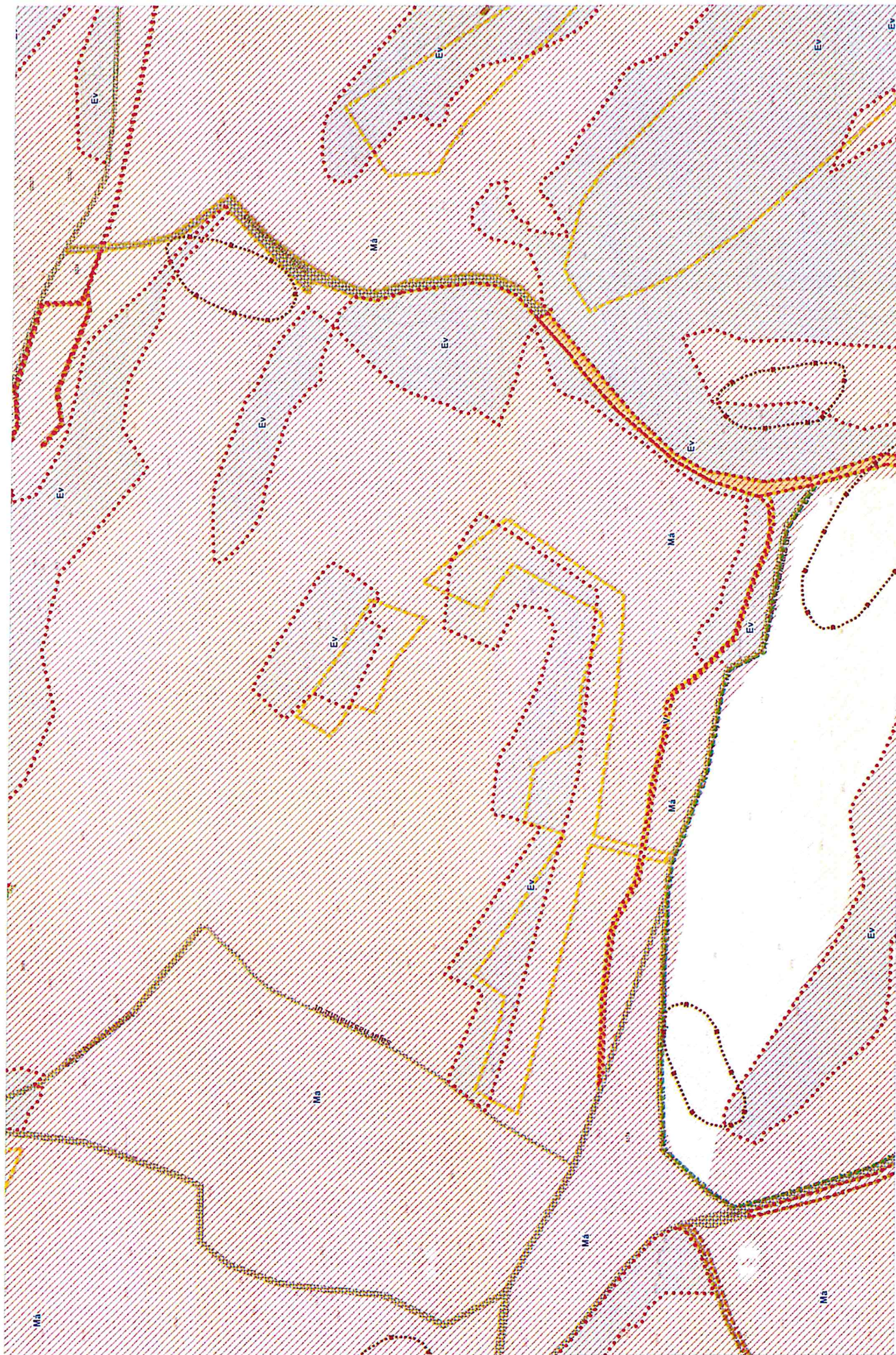
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jordágya a 12022 (M. 30) felülmúlási rendelet

SZT-G3 SZELVÉNY









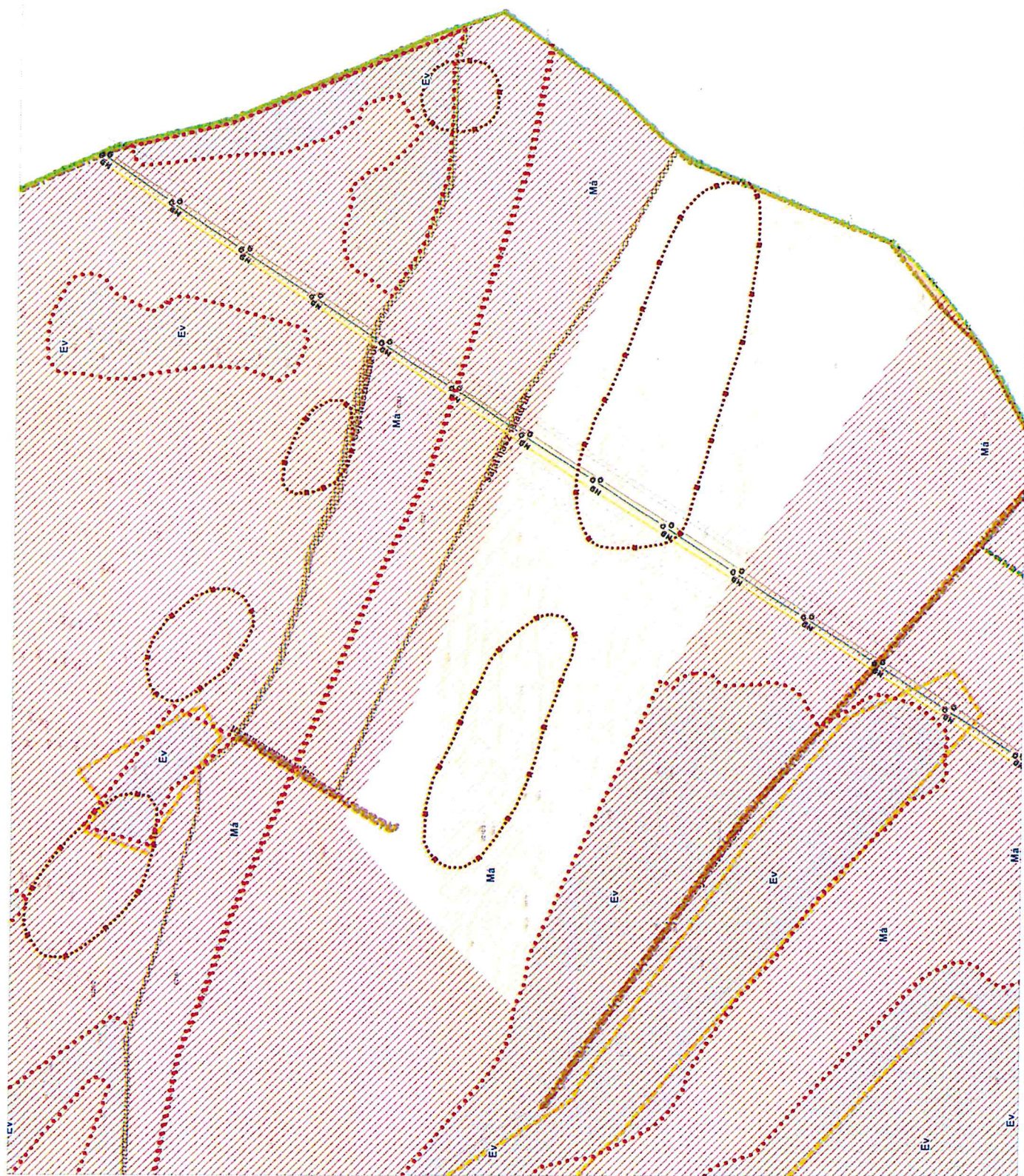


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jelmagyarázat a 12/2002. (VI. 30.) önkormányzati rendelethez

SZT-H4 SZELVÉNY





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

1. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3. pontjában foglalt táblázat a következő 7. sorral egészül ki:

”

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F)</i>
7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	

”

2. A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.5. pontjában foglalt táblázat a következő 11. sorral egészül ki:

”

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I)</i>
11.	Kb-kert/1	3000	--	-	3	0	--	75	4,5

”

Általános indokolás

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításának célja, hogy a rendeletben nem szabályozott területek övezeti besorolása is szabályozásra kerüljenek.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 59. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 61. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 69/A. § kiegészítésére tartalmaz rendelkezést.

A 4. §-hoz

Az 1. melléklet módosítására tartalmaz rendelkezést.

Az 5. §-hoz

A Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet kiegészítését tartalmazza.

A 6. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet egy részének hatályon kívül helyezésére tartalmaz rendelkezést.

A 7. §-hoz

Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés 1., 2. és 5. pontja hatályon kívül helyezésére tartalmaz rendelkezést.

A 8. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza

6. melléklet

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019 (IV.29.) önkormányzati rendelet 2. § k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az 1. § szerinti változtatási tilalom)

„k) a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz és Má építési övezeteire”

(terjed ki.)

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet kiegészítésének célja, hogy a településrendezési eszközök Pécel, külterület 02 hrsz.-ú telektömb Gksz és Má területet érintő módosítása idején ne történjen olyan építkezés a város területén, mely után – egy esetleges építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igénnyel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A területi hatályra vonatkozó rendelkezést bővíti ki.

A 2. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2019 (IV.29.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §¹²

A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.

2. §³⁴⁵

Az 1. § szerinti változtatási tilalom

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f) ⁶
- g) az Újtelep 0379 hrsz-ú közút, a Rákos-Hatvan vasútvonal nyomvonala és a Pécel külterület 0297/6 helyrajzi számú ingatlan közötti területre,
- h) ⁷
- i) a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra,
- j) ⁸
- k) ⁹a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz építési övezeteire

1 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a a 24/2019. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. augusztus 16.

2 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a a 35/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. december 13.

3 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a 35/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. december 13.

4 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a 6/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2021. március 26.

5 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a 19/2019. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. július 2.

6 a 2. § f) pontja hatályát veszítette a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépésével.

7 a 2. § h) pontja hatályát veszítette a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépésével.

8 a 2. § j) pontja hatályát veszítette a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépésével.

9 A 2. § k) pontját a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

terjed ki.

3. §

A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2)¹⁰ Az e rendelet 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. április 30. napjáig hatályos.

(3)¹¹ Az e rendelet 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. július 2. napjáig hatályos.

(4)¹² Az e rendelet 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. december 13. napjáig hatályos.

(5)¹³ Az e rendelet 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2023. május 1. napjáig hatályos.

(6)¹⁴ Az e rendelet 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. február 27. napjáig hatályos.

(7)¹⁵ Az e rendelet 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2025. július 1. napjáig hatályos.

10 A 4. § (2) bekezdése a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

11 A 4. § (3) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

12 A 4. § (4) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

13 A 4. § (5) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

14 A 4. § (6) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

15 A 4. § (7) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

ALÁÍRÓLAP

megbízó

Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Horváth Tibor polgármester



vezető tervező

Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231
településrendezési szakértő
SZTT 10-0231
területrendező tervező
TR 01-8941



táj- és településrendezési munkatárs
(jogosultsági gyakorlat)

Mészáros Dóra
okl. településmérnök
táj- és településtervezési gyakornok

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek

- 1.1. A rendezéssel érintett helyszínek
- 1.2. Képviselő-testületi döntések a rendezéssel érintett területek vonatkozásában
- 1.3. Általános településrendezési vizsgálat
- 1.4. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
- 1.5. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
- 1.6. A hatályos településkép-védelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan

2. Településrendezési javaslat

- 2.1. A tervezet állapot
- 2.2. Tervezett területfelhasználás változás
- 3.3. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
- 3.4. A településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítási javaslata
- 3.5. Tervezett helyi építési szabályzat módosítása

3. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

- 3.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett területek tekintetében
- 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

2

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. Határozattervezet

5. Rendelettervezet

III. MELLÉKLETEK

6. Kt. döntések 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat, 7/2022. (IV. 29.) Kt. határozat,

7. Főépítési feljegyzés

8. Partnerségi rendelet

BEVEZETŐ

Pécel Város Képviselő-testülete a 253/2022. (IX.29.) számú Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A tervezett rendezési szándékok a város településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak.

A településrendezéssel érintett terület

A kiemelt fejlesztési terület több részterületet is érint Pécel város közigazgatási területén belül:

- 1. helyszín: 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 2. helyszín: 3467/3-23 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 3. helyszín: 0384/107 hrsz-ú ingatlan területe,
- 4. helyszín: 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történt, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett területeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 253/2022. (IX. 29.) számú döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján megtörtént, mely során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakaszt az Önkormányzat a 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozat szerint lezárta.

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetést megelőzően megtörtént. A beérkezett vélemények alapján a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartották szükségesnek. A beérkezett vélemények alapján a Kt. 344/2022. (XI. 25.) Kt. határozatában döntött arról, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

A PMKH Állami Főépítész PE/AF/00374-24/2022 ügyiratszámom adta ki a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét, amely a rendelet-tervezetben jogtechnikai pontosítások szükségességére hívta fel a figyelmet.

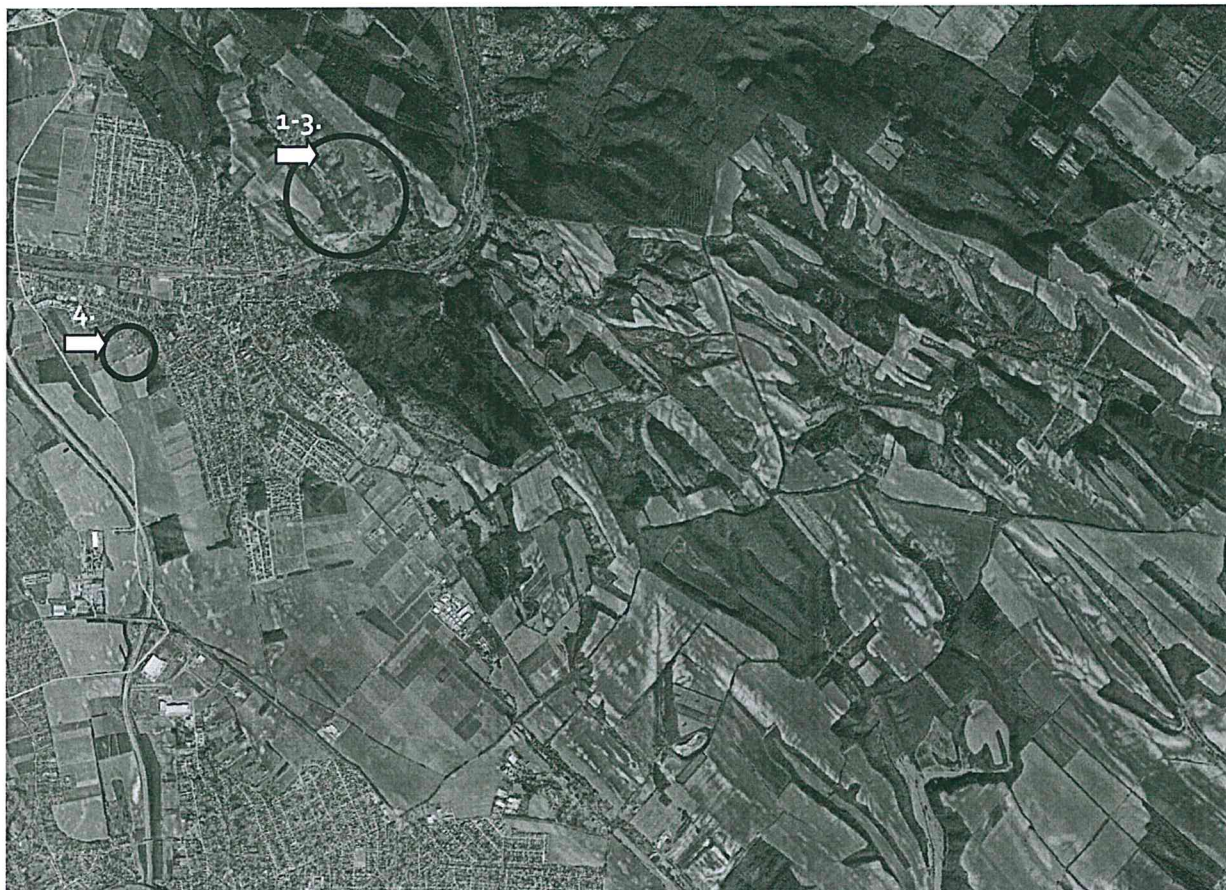
A 4. helyszínnel kapcsolatosan tulajdonosi kérelem érkezett az Önkormányzathoz településrendezési kérdésben, a kérelem a 4. helyszínre kidolgozott tervezet további felülvizsgálatát teszi szükségessé, ennek okán az Önkormányzat úgy döntött, hogy a 4. helyszín tekintetében folytatja a tervezést, ennek okán a 4. helyszín tekintetében ebben az eljárásban még nem hoz döntést: a 4. helyszínt törli a jóváhagyandó munkarészekből, azzal, hogy a 4. helyszínre folytatódik a tervezés, az érvényes településtervezési szerződés keretein belül, a szerződés módosításával.

Ez a dokumentum az állami főépítész záró szakmai véleményének és az Önkormányzat 4. területtel kapcsolatos döntésének a figyelembevételével készült. (A 4. helyszín kizárólag a jóváhagyandó munkarészekből kerül törlésre, az alátámasztó munkarész a továbbtervezésnél felhasználásra kerül.)

Jelen dokumentáció a jóváhagyásra előkészített dokumentum.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



a rendezéssel érintett területek elhelyezkedése a településen (Google Earth)

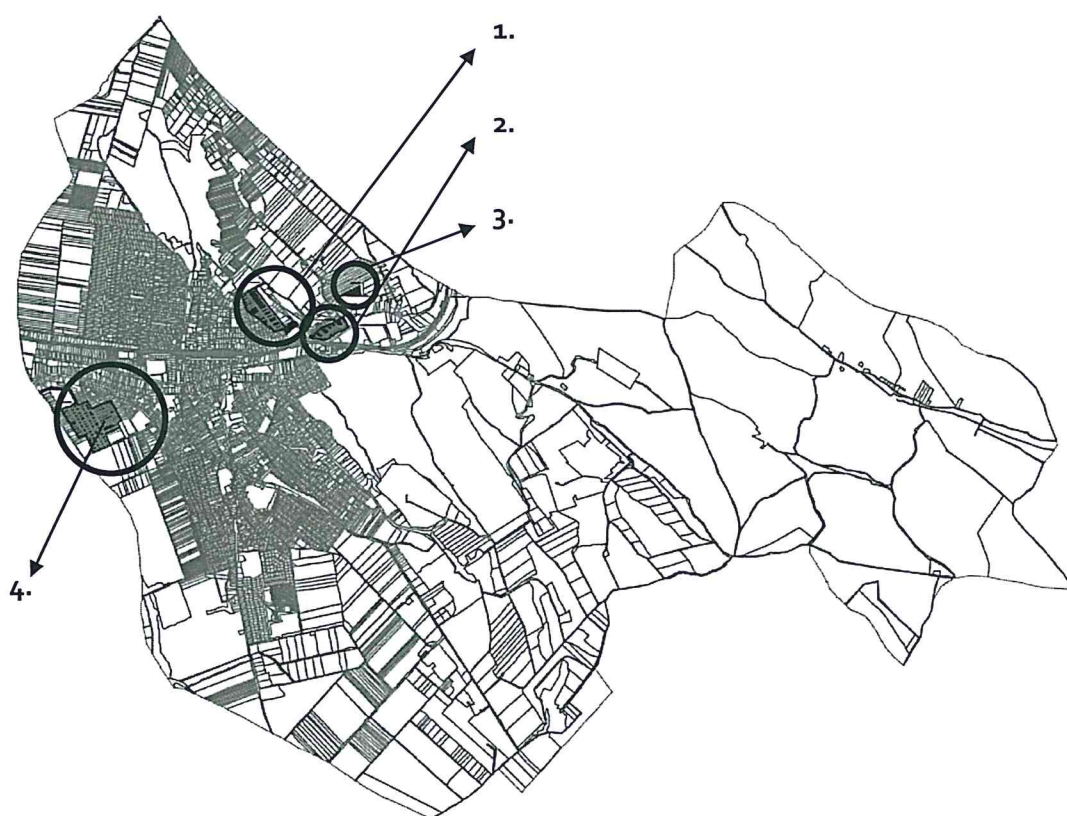
A tervezési területként meghatározott rendezéssel érintett területek 4 helyszínt érintenek. Az 1-3. helyszínek a belterülettől keletre, a vasúttól északra kül- és belterületen helyezkednek el, a 4. helyszín a belterülettől nyugatra, a vasúttól délre található.

A rendezéssel érintett területek a településrendezési változással érintett területek, amelyek lehatárolását a hatályos helyi építési szabályzatok egyértelműen meghatározzák.

1.1. A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT HELYSZÍNEK

Az egyes helyszínek által érintett telekcsoportok, telkek a következők:

- 1. helyszín: a 0307/3-10, (0308), 0309/5-11, (0310), (0313/2), 0313/31 és 0311/35-43 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 2. helyszín: a 3467/3-23 hrsz-ú ingatlanok területe,
- 3. helyszín: a 0384/107 hrsz-ú ingatlan területe,
- 4. helyszín: a 02/184-196, 02/211-239, (02/245), 02/246-272, 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83-88, (4117/4), (4126/1-2) hrsz-ú ingatlanok területe.



5

az egyes helyszínek elhelyezkedése a közigazgatási területen belül

1.2. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. A 13/2019. (IV. 29.) ÖNK. RENDELET

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019-ben úgy döntött, hogy változtatási tilalmat rendel el a település közigazgatási határán belül több területre. A 2014-ben elfogadott és többször módosított helyi építési szabályzatot felülvizsgálták és az új szabályzatot 2022. június 30-án fogadták el, ami a kihirdetést követő 30. napon lépett hatályba, amikor a rendelet a)-k) pontban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom már hatályát veszítette azon területek kivételével, melyeket a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályoz.

Többször módosított 13/2019. (IV. 29.) önk. rendelet

„1.§ A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2.§ szerinti területekre és ingatlanokra.

2.§ Az 1.§ szerinti változtatási tilalom

a) a Pécel külterület 0307/3-10, 0311/8, 0311/15, 0311/27-33, 0311/36-43, 0309/5-11, 0308, 0370/292, 293, 190 és a Pécel belterület 2669 helyrajzi számú ingatlanokra,

b) a Pécel külterület 089/60 – 076/1 – 075/2 – 076/3 helyrajzi számú ingatlanok – a közigazgatási határ – 025-030/2 – 046/1 – 068 – 055/6 – 055/26 – 055/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre,

c) a Pécel, Damjanich utca – Honfoglalás út – belterületi határ – Fáy Ferenc utca tervezett meghosszabbítása közötti tömbre,

Mj. a-c) pontok: **1. terület**, 2022. április 30-ig hatályos.

d) a Pécel, Petőfi utca – Arany J. utca – Jókai utca – Thököly utca közötti Vt-SZ/4 jelű belső tömbre, a Maglódi út menti Páskomliget Gksz-SZ/3 jelű gazdasági övezetre, e) a Pécel, 04/70 és 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű ingatlanokra, az 1234 helyrajzi számú, a 4064/2 és 4064/3 helyrajzi számú ingatlanokra, valamint a 0384/45 és a 0384/51 helyrajzi számú út menti területekre,

Mj. d-e) pontok: 2022. július 2-ig hatályos.

f) a Pécel, 4084 helyrajzi számú telektömb (Termál terület I.) Lk-I/1, Lk-Z/1 és Lk-Z/2 építési övezeteire,

Mj. f) pont: 2022. december 13-ig hatályos.

g) az Újtelep 0379 hrsz-ú közút, a Rákos-Hatvan vasútvonal nyomvonala és a Pécel külterület 0297/6 helyrajzi számú ingatlan közötti területre,

h) a Pécel külterület 024/89, 024/90, 024/91, 012/16, 024/10, 024/12, 024/19, 024/20, 014/16 és 014/17 helyrajzi számú ingatlanokra,

Mj. g-h) pontok: **2. terület**, 2023. május 1-ig hatályos.

i) a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra,

j) a Pécel, Má jelű övezetben található ingatlanok összességére

Mj. i-j) pontok: **3. és 4. terület**, 2024. február 27-ig hatályos.

k) a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz építési övezeteire

Mj. k) pont: **4. terület**, 2025. július 1-ig hatályos.

terjed ki.

3.§ A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az e rendelet 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. április 30. napjáig hatályos.

(3) Az e rendelet 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. július 2. napjáig hatályos.

(4) Az e rendelet 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. december 13. napjáig hatályos.

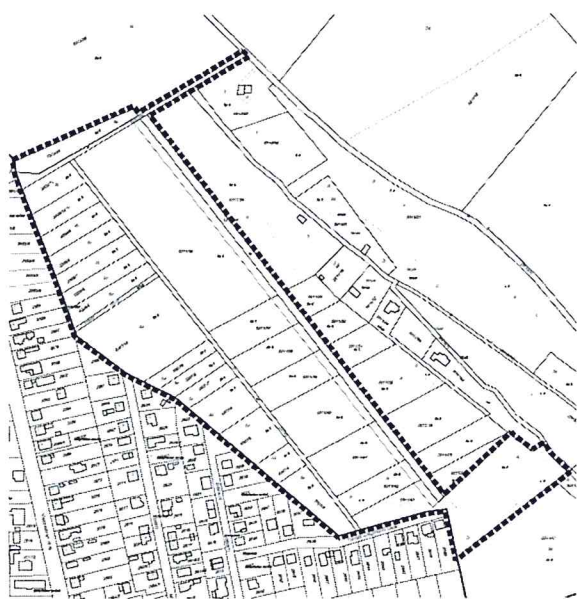
(5) Az e rendelet 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2023. május 1. napjáig hatályos.

(6) Az e rendelet 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. február 27. napjáig hatályos.

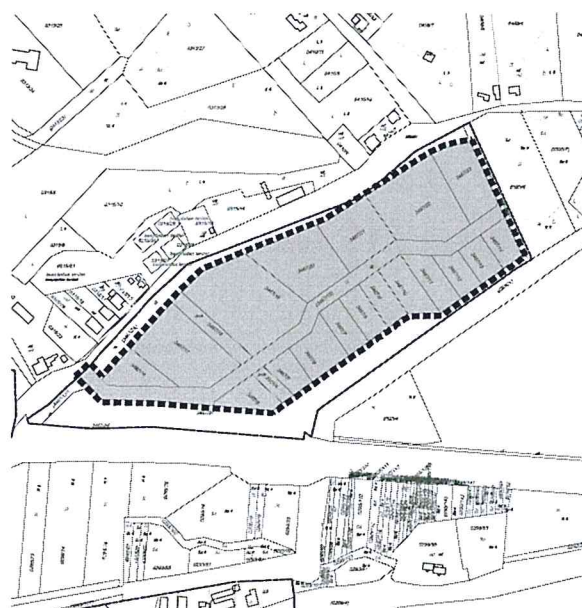
(7) Az e rendelet 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2025. július 1. napjáig hatályos.”

7

Az alábbi ábrák az 1-4. helyszíneket mutatják be az érvényes változtatási tilalommal érintett ingatlanok szürke aláfestésével.



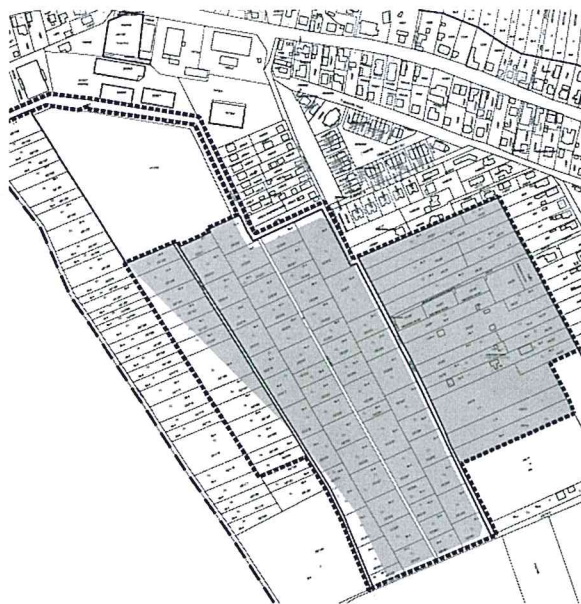
a tilalom 2022. április 30-ig volt érvényes



legkésőbb 2023. május 1-ével hatályát veszti a tilalom



legkésőbb 2024. február 27-ével hatályát veszti a tilalom



a 04-es hrsz-ú telkek (Lke) tekintetében legkésőbb 2024. február 27-ével hatályát veszti a tilalom

a 02-es hrsz-ú telkek (Gksz) tekintetében legkésőbb 2025. július 1-ével hatályát veszti a tilalom

1.2.2. 7/2022. (IV. 29.) ÖNK. RENDELET

8

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 6.§ (1) bekezdésében és 20.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a 7/2022. (IV. 29.) önk. rendelettel építési és telekalakítási tilalmat rendelt el a település közigazgatási határán belül több területre. A rendelet 2022. december 31-én hatályát veszti.

7/2022. (IV. 29.) önk. rendelet „1. § Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2. §-ban meghatározott területekre és ingatlanokra, településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében építési és telekalakítási tilalmat rendel el.

2. § Az 1. § szerinti építési és telekalakítási tilalom

a) a Pécel, külterület 0307/3-10, 0308, 0309/5-11, 0311/8, 0311/15, 0311/27-33, 0311/36-43, 0370/190, 0370/292-293 és a Pécel belterület 2669 helyrajzi számú ingatlanokra,

b) a Pécel, Damjanich utca – Honfoglalás utca – belterületi határ – 3967 helyrajzi számú ingatlan közötti Lke-SZ/2 övezeti besorolású tömbre,

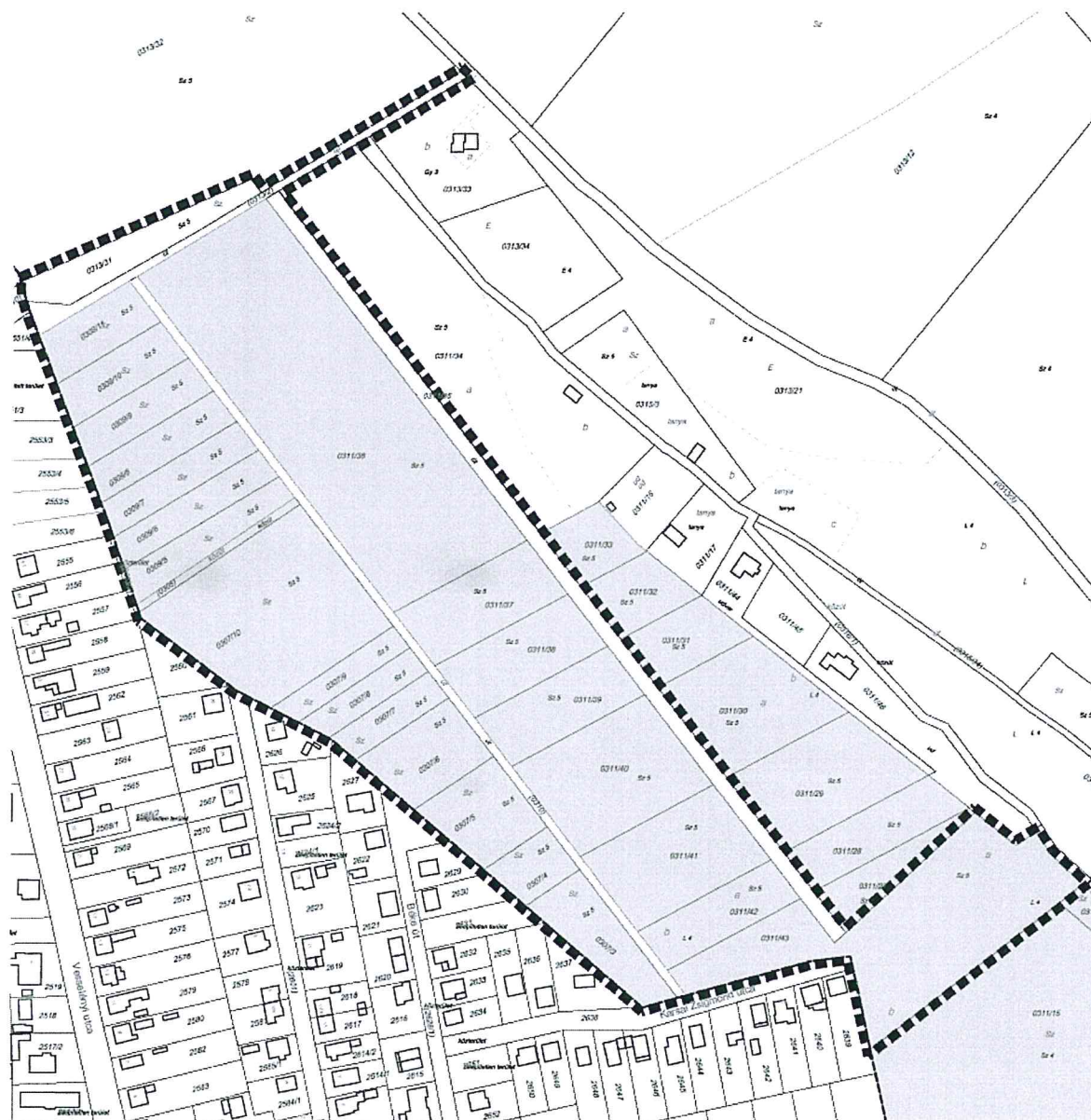
c) a Pécel, külterület 055/6, 055/12, 055/28, 055/29, 055/30, 074, 089/60 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre,

d) a Pécel, külterület 025, 030/2, 034, 046/1 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre terjed ki.

3. § Az építési és telekalakítási tilalom hatálya alá tartozó területeken és ingatlanokon – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében, valamint a 22. § (2) bekezdésében foglalt esetek kivételével – építési munkát végezni nem szabad.

4. § Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba, és 2022. december 31-én hatályát veszti.”

Az alábbi ábra az **1. helyszínt** mutatja be az építési és telekalakítási tilalommal érintett ingatlanok szürke aláfestésével. A tilalom 2022. december 31-én hatályát veszti. A többi helyszínt a 7/2022. (IV. 29.) önk. rendeletben foglalt építési és telekalakítási tilalommal rendelkező területek nem érintik.



1.2.3. 253/2022. (IX. 29.) ÖNK. RENDELET

A rendezéssel érintett területek tekintetében Pécel Város Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a 253/2022. (IX. 29.) számú Kt. határozatában azok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról döntött. A döntés szerint a Képviselő-testület szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.

A Kt. döntésével támogatta, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az új Tr. szerinti egyszerűsített eljárásban történjen, mellyel összefüggésben kiemelt fejlesztési és egyben

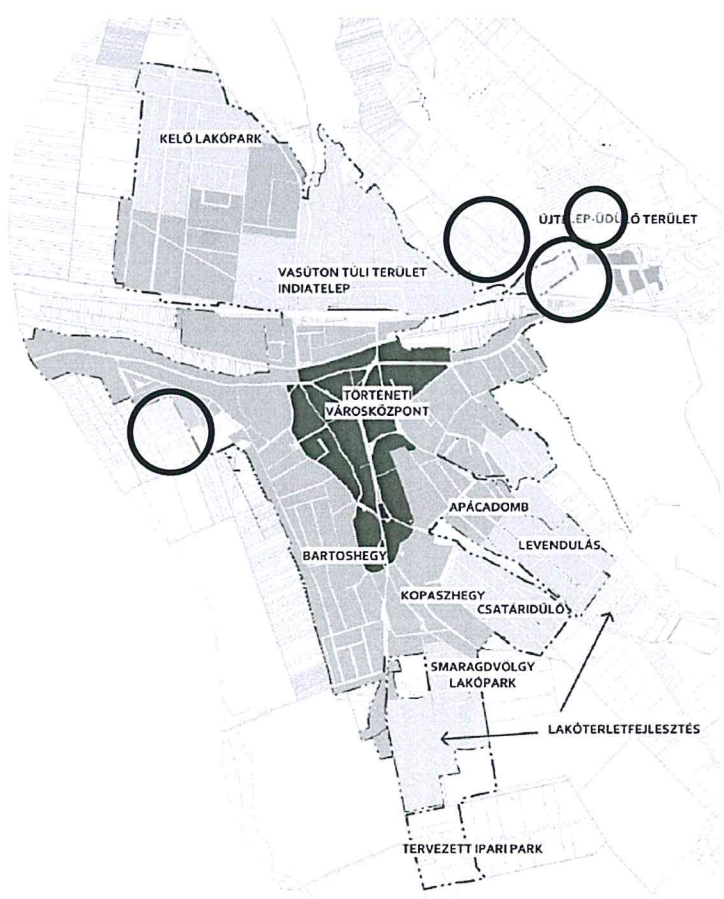
változásra kijelölt területté nyilvánította Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek területét.

A kiemelt fejlesztési területek egyben a rendezéssel érintett területek is. A vizsgálatok, a tervjavaslat és a településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításának területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.

1.3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

A vizsgálat során figyelembevételre került, hogy Pécel Város megújította településfejlesztési és településrendezési eszközeit a 2019-2022-es időszakban, az új településrendezési eszközök jóváhagyása 2022. évben megtörtént. Ezen településrendezési eszközök és azok megalapozására, alátámasztására készült dokumentumok jelen fejezet kidolgozása során felhasználásra kerültek. A vizsgálatok kidolgozása során Pécel Város Önkormányzata által szolgáltatott adatok kerültek felhasználásra.

1.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT



településszerkezet (TAK)

Az **1-3. helyszínek** az Északi városrész mellett keletre találhatóak, külterületi (1. és 3. helyszín) és belterületi (2. helyszín) ingatlanokon.

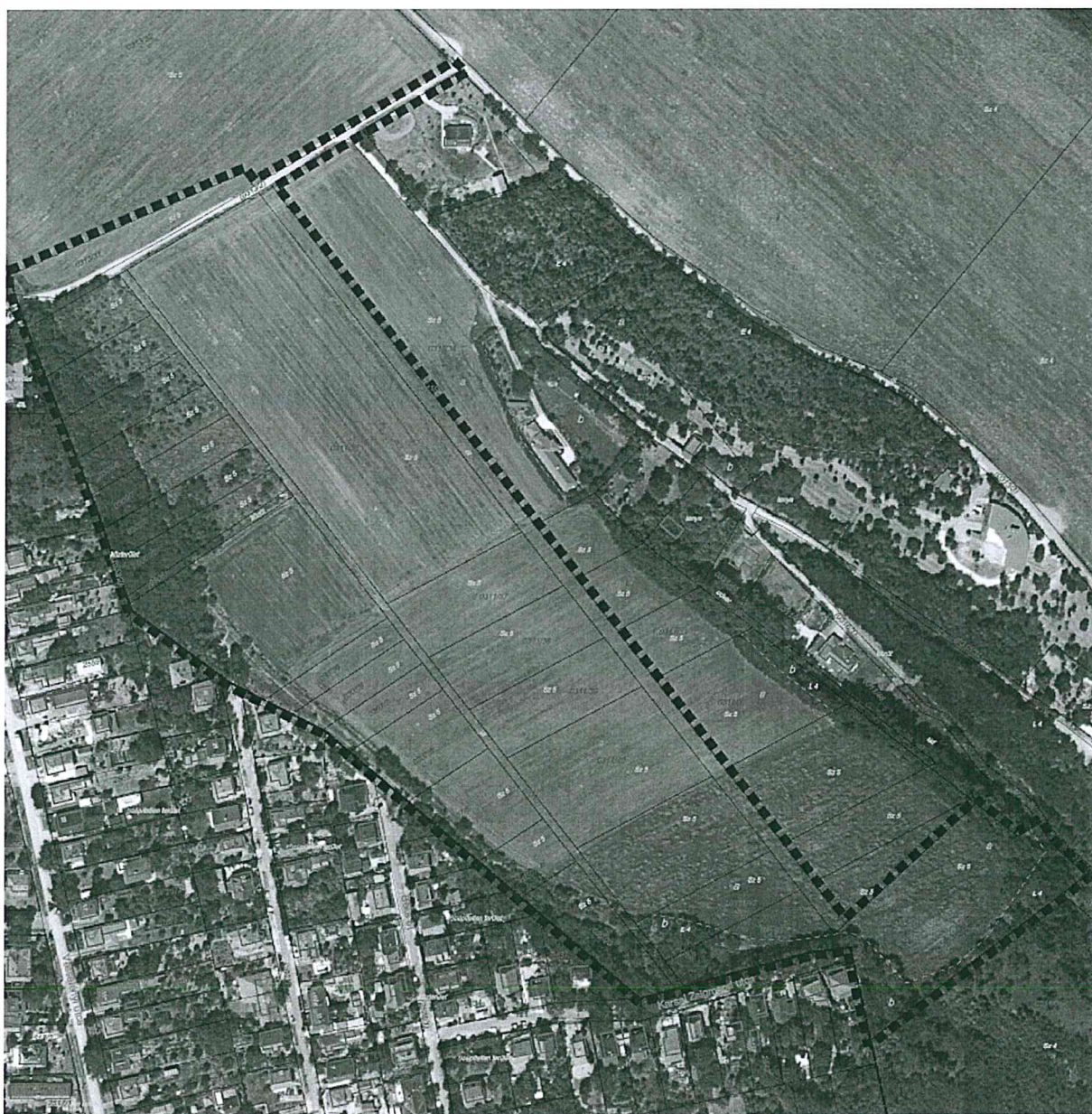
Az Északi városrész az országos törzshálózati vasútvonaltól északra fekvő terület, mely a vasúti közlekedés megindulását követően kezdett el betelepülni.

Kezdetben néhány tanya települt itt, a terület fokozatosan alakult át üdülőterületté, majd a város északi terjeszkedésével ezen üdülőket lassan felváltották a lakó ingatlanok.

A vasúton túli városrész egyik alközpontját a Petőfi Sándor utca jelenti, a szabályos utcavezetésű városrészt laza, családi házas beépítés, jellemzően közepes és kis telkes kertvárosias lakóterület alkotja.

A **4. helyszín** a Déli városrész mellett található nyugatra, a település közigazgatási határa és a belterület között, külterületi ingatlanokon. A Déli városrész az országos törzshálózati vasútvonaltól délre fekvő terület, ahol a település első utcái kialakultak. A Rákospatak-völgyében kialakult települést kezdetben körülölelő domboldalak erdőkkel és szőlő ültetvényekkel voltak betelepítve. A vasút megépülésével indult jelentősebb fejlődésnek a településmag, a lakóterületek keleti és nyugati irányban jelentősen bővültek, felkúsztak a domboldalakra és a főutak mentén nyúltak tovább. A város lakóterületei jellemzően kisvárosi laza és kertvárosias, főként szabadon álló családi házas beépítésűek. A lakóterületek közé ékelődött ipar- és ipari-gazdasági területek lassan megszűntek vagy a település szélei felé tolódtak.

Az **1. helyszín** külterületi ingatlanjai szervesen kapcsolódnak a belterületi kertvárosias lakóterülethez. A művelés alatt álló területet a Wesselényi utcáról nyíló földúton keresztül lehet megközelíteni. A kiemelt fejlesztéssel érintett területet közvetlenül mezőgazdasági hasznosítású és beerdősült területek, valamint belterületi lakóterületek határolják.



1. helyszín területe az ortofotón, az alaptérképpel

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A **4. helyszín** a déli városrész belterületéhez szervesen csatlakozó terület, mely egyrészt részben beépült kiskertes, másrészt főként hasznosítatlan és felparcellázott mezőgazdasági területekből áll. A területet közvetlenül a közigazgatási határ melletti beerdősült területek, továbbá művelés alatt álló szántó területek és lakóterületek határolják.



13

4. helyszín területe az ortofotón, az alaptérképpel

1.3.2. TELEKVIZSGÁLAT

Az alábbi táblázat az Önkormányzat által szolgáltatott állami alapadatok (ingatlan-nyilvántartási alaptérkép) feldolgozásával készült:

<i>hrsz.</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>telekterület m² (ha)</i>	<i>beépítettség m²</i>	<i>művelési ág</i>
1. helyszín				
0307/3	természetes személy	2596,4317 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/4	természetes személy	6172,9404 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/5	természetes személy	1475,3924 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/6	természetes személy	6167,1673 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/7	természetes személy	6178,9750 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/8	természetes személy	6184,6731 (0,62)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/9	természetes személy	12.423,5498 (1,24)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0307/10	természetes személy	4752,4270 (0,48)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
(0308)	állami terület	2918,2541 (0,29)	beépítetlen	kivett közterület
0309/5	természetes személy	1422,9790 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0309/6	természetes személy	1690,4055 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0309/7	természetes személy	1698,5077 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0309/8	természetes személy	1697,2594 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0309/9	természetes személy	1690,3438 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0309/10	természetes személy	1690,4954 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0309/11	természetes személy	1690,3532 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
(0310)	önkormányzat	2244,1448 (0,22)	beépítetlen	kivett közterület
0311/35	természetes személy	4043,3690 (0,40)	beépítetlen	kivett külterületi nem közterület
0311/36	természetes személy	18.583,1246 (1,86)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0311/37	természetes személy	2952,9670 (0,30)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0311/38	természetes személy	2874,4708 (0,29)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0311/39	természetes személy	2675,9040 (0,27)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0311/40	természetes személy	4966,7161 (0,50)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0311/41	természetes személy	4140,1177 (0,41)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
0311/42	természetes személy	2130,3779 (0,21)	beépítetlen	szántó és legelő (Sz 5 és L 4)
0311/43	természetes személy	9884,1665 (0,99)	beépítetlen	szántó és legelő (Sz 5 és L 4)
(0313/2)	önkormányzat	4101,3603 (0,41)	beépítetlen	kivett közterület
0313/31	természetes személy	2182,9301 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 5)
2. helyszín				
3467/3	gazdasági társaság	961,1251 (0,10)	beépítetlen	kivett terület
3467/4	gazdasági társaság	427,8609 (0,04)	beépítetlen	árok
3467/5	gazdasági társaság	801,2863 (0,08)	beépítetlen	kivett terület
3467/6	gazdasági társaság	1412,5639 (0,14)	beépítetlen	kivett terület

3467/7	gazdasági társaság	924,9795 (0,09)	beépítetlen	kivett terület
3467/8	gazdasági társaság	924,3527 (0,09)	beépítetlen	kivett terület
3467/9	gazdasági társaság	924,9795 (0,09)	beépítetlen	kivett terület
3467/10	gazdasági társaság	1228,9327 (0,12)	beépítetlen	kivett terület
3467/11	gazdasági társaság	1123,8150 (0,11)	beépítetlen	kivett terület
3467/12	gazdasági társaság	801,2639 (0,08)	beépítetlen	kivett terület
3467/13	gazdasági társaság	800,9634 (0,08)	beépítetlen	kivett terület
3467/14	gazdasági társaság	800,9834 (0,08)	beépítetlen	kivett terület
3467/15	gazdasági társaság	5127,6998 (0,51)	beépítetlen	út
3467/16	gazdasági társaság	1103,1518 (0,11)	beépítetlen	kivett terület
3467/17	gazdasági társaság	3583,0966 (0,36)	beépítetlen	kivett terület
3467/18	gazdasági társaság	970,9395 (0,10)	beépítetlen	árok
3467/19	gazdasági társaság	5093,8641 (0,51)	beépítetlen	kivett terület
3467/20	gazdasági társaság	3023,8209 (0,30)	beépítetlen	kivett terület
3467/21	gazdasági társaság	2268,2136 (0,23)	beépítetlen	kivett terület
3467/22	gazdasági társaság	3922,3401 (0,39)	beépítetlen	kivett terület
3467/23	természetes személy	2043,0802 (0,20)	beépítetlen	kivett terület
3. helyszín				
0384/107	természetes személy	4101,3603 (0,41)	beépítetlen	legelő (L 3)
			323,5756	kivett
4. helyszín				
02/184	természetes személy	1135,0802 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/185	természetes személy	1134,4467 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/186	természetes személy	1890,9323 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/187	természetes személy	1513,6642 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/188	természetes személy	1892,1892 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/189	önkormányzat	1512,0576 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/190	természetes személy	3784,4812 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/191	természetes személy	1512,2355 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/192	természetes személy	1513,0833 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/193	természetes személy	1513,4256 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/194	természetes személy	1891,0610 (0,19)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/195	természetes személy	2269,4411 (0,23)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/196	természetes személy	1513,4099 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/211	természetes személy	1055,1173 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/212	természetes személy	1757,4024 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/213	természetes személy	1755,7321 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/214	természetes személy	1402,9101 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/215	természetes személy	1748,1722 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/216	természetes személy	1397,4993 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/217	természetes személy	1743,2522 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/218	természetes személy	1737,8171 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/219	természetes személy	1731,7577 (0,17)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

02/220	természetes személy	2185,3258 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4), legelő (L 5)
02/221	természetes személy	1750,8615 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/222	természetes személy	1755,2780 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/223	természetes személy	705,6617 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/224	természetes személy	1413,6613 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/225	természetes személy	1757,7995 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/226	természetes személy	1768,2978 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/227	természetes személy	1979,2115 (0,20)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/228	természetes személy	1761,0697 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/229	természetes személy	1759,7546 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/230	természetes személy	1409,5360 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/231	természetes személy	1409,6736 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/232	természetes személy	1057,2787 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/233	természetes személy	1762,5629 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/234	természetes személy	1764,4603 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/235	természetes személy	1411,7143 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/236	természetes személy	1765,2241 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/237	természetes személy	705,3454 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/238	természetes személy	1766,9778 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/239	természetes személy	1832,6230 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
(02/245)	önkormányzat	1989,2360 (0,20)	beépítetlen	út
02/246	természetes személy	1398,8905 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/247	természetes személy	1412,8525 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/248	természetes személy	1057,2818 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/249	természetes személy	1762,9335 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/250	természetes személy	1408,9220 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/251	természetes személy	1055,3131 (0,11)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/252	természetes személy	1407,8115 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/253	természetes személy	1405,4873 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/254	természetes személy	1756,0659 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/255	természetes személy	702,4150 (0,07)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/256	természetes személy	2452,4287 (0,25)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/257	természetes személy	1750,0423 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/258	természetes személy	1048,8181 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/259	természetes személy	1048,1373 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/260	természetes személy	1046,6024 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/261	természetes személy	1046,7100 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/262	természetes személy	1471,3200 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/263	természetes személy	1834,8908 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/264	természetes személy	1836,7440 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/265	természetes személy	1836,4246 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/266	természetes személy	1468,3952 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/267	természetes személy	1836,3513 (0,18)	beépítetlen	szántó (Sz 4)

02/268	természetes személy	2571,3881 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/269	természetes személy	1468,2707 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/270	természetes személy	1464,6771 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/271	természetes személy	3310,7150 (0,33)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
02/272	természetes személy	3672,1849 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/19	természetes személy	1441,0570 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/20	természetes személy	2133,4332 (0,21)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/22	természetes személy	6075,3667 (0,61)	159,0512	szántó (Sz 4), udvar
04/23	természetes személy	1010,7335 (0,10)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/26	természetes személy	3389,2361 (0,34)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/27	természetes személy	1390,6094 (0,14)	beépítetlen	kert (K 4)
04/28	természetes személy	2205,8574 (0,22)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/29	természetes személy	2434,4947 (0,24)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04-30	természetes személy	1383,1168 (0,14)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/31	természetes személy	3663,1959 (0,37)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/32	természetes személy	870,4928 (0,09)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/33	természetes személy	2599,4539 (0,26)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/63	természetes személy	1457,8386 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/65	természetes személy	3569,9096 (0,36)	333,6663	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)
04/67	természetes személy	2622,7374 (0,26)	25,1215	szántó (Sz 4)
04/72	természetes személy	3784,6931 (0,38)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/73	természetes személy	3788,3457 (0,38)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/74	természetes személy	7658,7813 (0,77)	beépítetlen	legelő (L 4)
04/75	természetes személy	1523,7631 (0,15)	beépítetlen	szántó (Sz 4)
04/76	természetes személy	1523,7631 (0,15)	21,2695	szántó (Sz 4), beépítetlen terület
(04/82)	önkormányzat	96,8538 (0,01)	beépítetlen	helyi közút
04/83	természetes személy	923,5678 (0,09)	beépítetlen	közforgalom elől elzárt magánút
04/84	természetes személy	986,6532 (0,10)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/85	természetes személy	1722,7519 (0,17)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/86	természetes személy	946,3315 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/87	természetes személy	946,34731 (0,09)	beépítetlen	beépítetlen terület
04/88	természetes személy	785,4631 (0,08)	beépítetlen	beépítetlen terület
(4117/4)	önkormányzat	2146,6655 (0,21)	beépítetlen	helyi közút
(4126/1)	önkormányzat	5129,5207 (0,51)	beépítetlen	helyi közút
(4126/2)	önkormányzat	2368,0888 (0,24)	beépítetlen	helyi közút

1.3.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

Pécel település a Gödöllői-dombság és a Pesti síkság találkozásánál fekszik, mely közel 45 km²-es települési közigazgatási terület felszínére az erdőterületek és mezőgazdasági területek mozaikszerű megjelenése jellemző. Ez a vidék átmenetet képez az Alföld és az Északi-középhegység között. A domborzati adottságokhoz igazodva a beépült és a fejlesztési területek (beépítésre szánt területek) a település nyugati, főként a Pesti-síksághoz tartozó területei.

A település táji-természeti értékekben gazdag, a település területének majdnem fele része a Gödöllői Tájvédelmi Körzetnek, mely az országos tájképvédelmi övezetben fekszik. Pécel külterületének túlnyomó része az országos ökológiai hálózat részét képezi, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési terület is került kijelölésre a település területén.

A várost kettészelő, Ny-K-i irányú Rákos-patak a Gödöllői-dombság egyik legjelentősebb vízfolyása. É-D-i irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át a települést. A terület forrásainak, patakjainak vízhozama folyamatosan csökken, melynek ellensúlyozására élőhely rekonstrukciós programok indulnak.

A Rákos-patak és a vele párhuzamosan haladó vasútvonal erős településszerkezeti elválasztó szereppel bír. A kedvező közlekedési kapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését, és ezzel együtt a beépítésre szánt területek növekedését vonja maga után. A lankásabb területek mezőgazdasági hasznosításúak, míg a művelésre kevésbé alkalmas magaslatokat erdők borítják. A település területének több, mint 15%-a erdőszült terület, ami országos viszonylatban átlag alatti érték. Az Mo gyorsforgalmi út közelségében ipari park került kialakításra.



Erdőtagok (NÉBIH Erdőterkép)

Az erdészeti hatóság által vezetett nyilvántartás szerint Pécel település területének 18%-át teszi ki az országos adattári erdők területi mértéke. Az erdőterületek nagy része a keleti dombsági területeken található. Belterülethez kapcsolódó közjóléti funkciót ellátó erdők mértéke csekély. A település Pesti síksághoz tartozó nyugati területein erdők alig fordulnak elő.

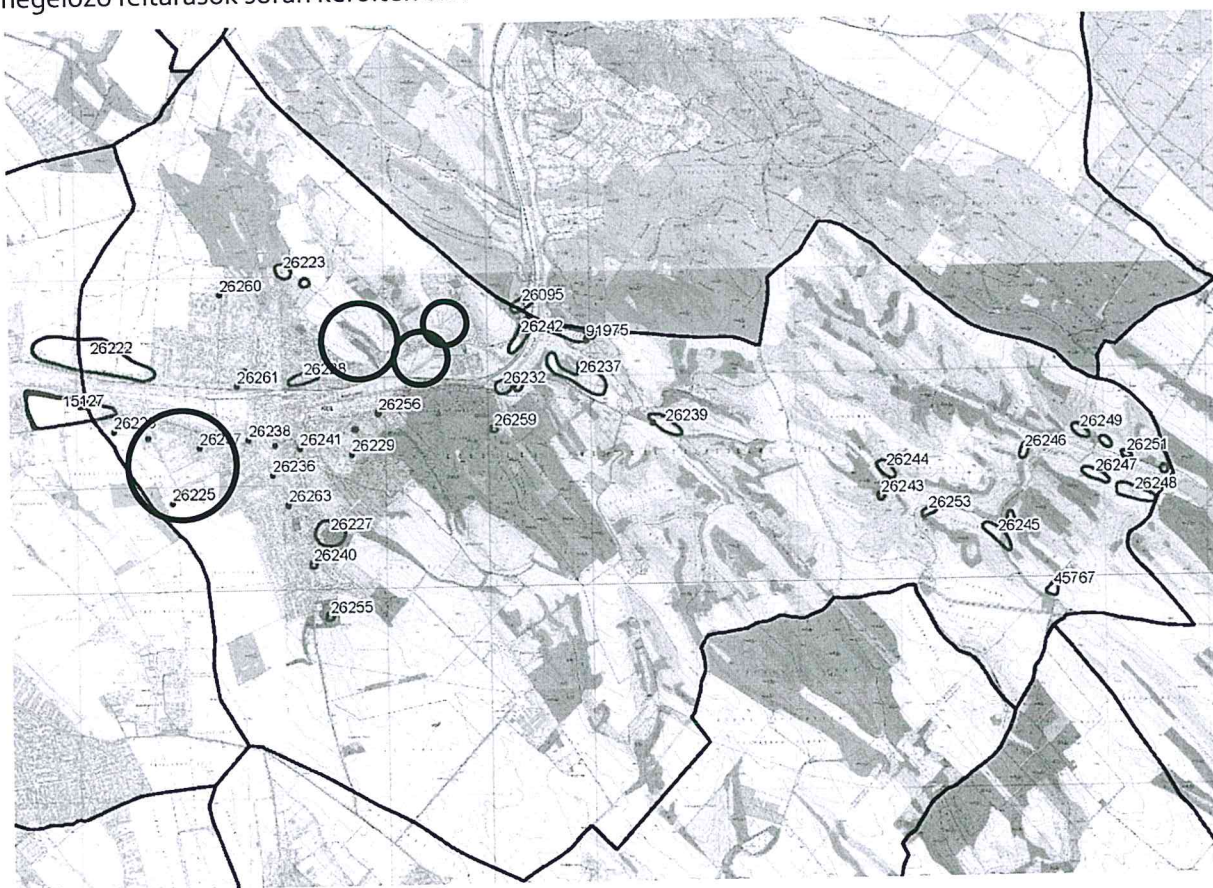
A rendezéssel érintett területek közül a 0384/107 hrsz-ú ingatlan egy részén országos adattári erdőterület található. A rendezéssel érintett további telkeket ilyen erdőterület nem érinti.

hrsz.	tag és részletje l	terüle t (ha)	tulajdon- forma	elsődleges rendeltetés	faállomán y típus	termé- szetességi állapot	védettség
0384/10 7	18/F	2,66	magán	talaj- védelmi	akácos	kultúrerd ő	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak

1.3.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMÉK VIZSGÁLATA

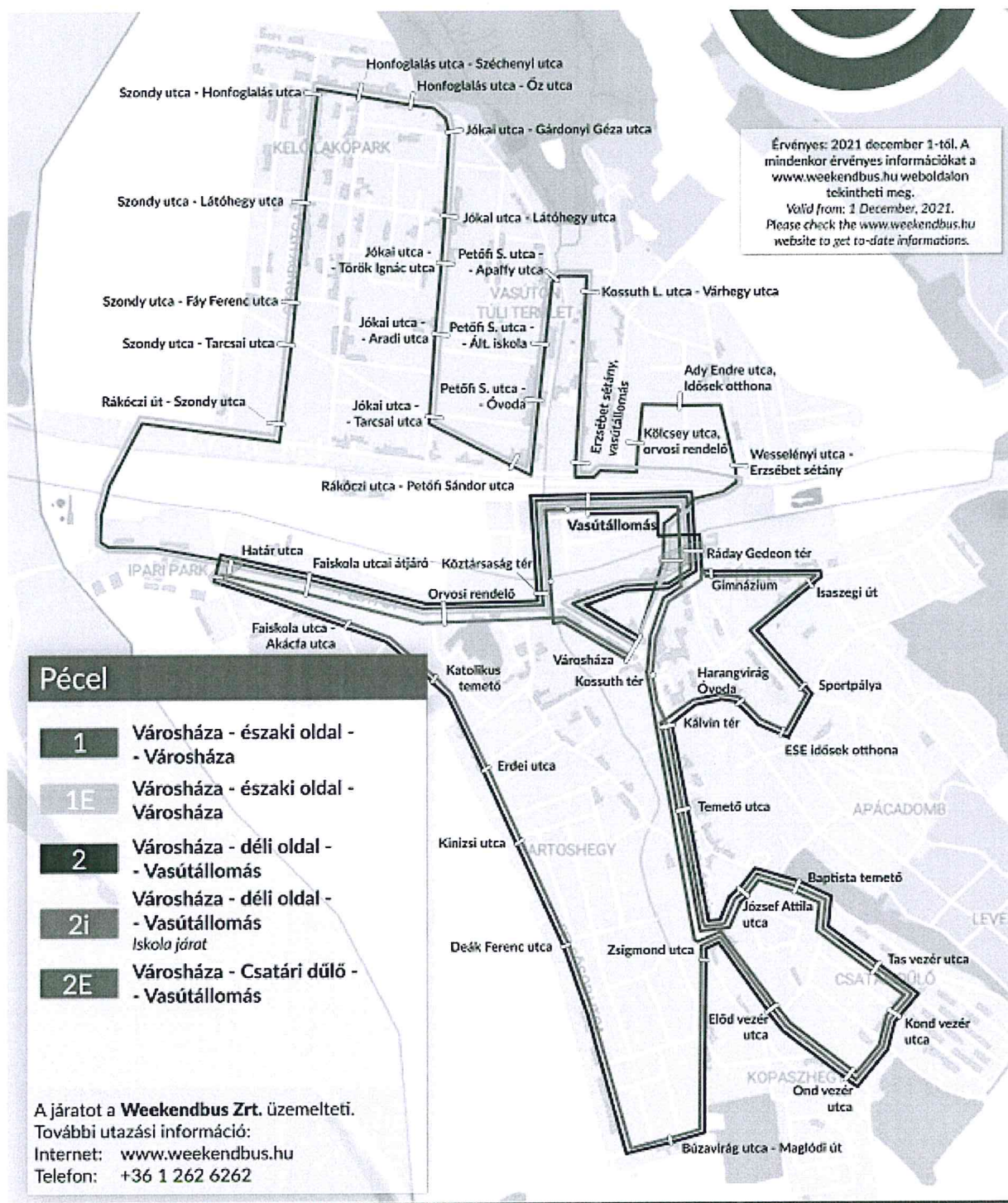
2021-ben az Önkormányzat megbízásából elkészült Pécel Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a művi és régészeti értékvédelem vonatkozásában az Örökségvédelmi Hatástanulmány (a továbbiakban: ÖHT). Pécel közigazgatási területén belül összesen 46 db nyilvántartott régészeti lelőhely van, melyek többsége a vízfolyások mentén találhatóak. Ezen lelőhelyek a leletbejelentések és gyűjtések, a Magyarország Régészeti Topográfiájának készítése során végzett terepbejárások, valamint az egyes közlekedési és közmű infrastruktúra elemek építését megelőző feltárások során kerültek elő.

19



Pécel közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a FÖMI topográfiai térképen (PÉCEL ÖHT 2021)

Pécelen összesen öt szolgáltató üzemeltet menetrend szerint közlekedő autóbusz járatot. Ezek közül a Hamsza Kft. által üzemeltetett helyi autóbuszjárat északi és déli útvonalon üzemeltet járatokat. A térségi buszjáratok a Péceli úton (3103 j. autót) közlekednek, továbbá a maglodi Auchan áruházhoz is közlekedik menetrend szerinti autóbusz járat a vasútállomástól.



1.3.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A kedvező útkapcsolatok és a főváros közelsége a település folyamatos fejlődését biztosította, mellyel párhuzamosan a közműellátás is folyamatosan fejlődött, mára szinte településszintű ellátássá vált.

A legkevesbé a csapadékvíz elvezető rendszer van kiépítve, melyre a nyílt árkos rendszer jellemző kül- és belterületen egyaránt. Egyedül a település fontosabb utcáiban építettek ki zárt csapadékelvezető rendszert. Kedvező adottsága a településnek a rajta áthaladó Rákos-patak, mely a csapadékvizek befogadjaként rendelkezésre áll. A KDVI ZIG kezelésében álló patak, valamint a településen található vízfolyások és árkok mederkarbantartására 3-3 m parti sávot kell biztosítani.

Pécel vízellátását a saját kútjai biztosítják, vízelosztó hálózata 5 nyomáshálózatra áll. A hálózat kiépítettsége településszintű, a lakásállomány majdnem 100 %-a csatlakozik a hálózatra. A közüzemű vízellátásra 12 közkifolyó áll rendelkezésre.

Pécel érzékeny vízminőség védelmi területen fekszik, továbbá a saját vízmű kútjainak védelme érdekében is kiemelt feladat volt a szennyvízhálózat és a szennyvíztisztító telep kiépítése. A statisztikai adatok alapján a lakásállomány több mint 90%-a csatlakozik a gravitációs és elválasztott rendszerű csatornahálózatra. 2014-ben befejezésre került a pályázat útján korszerűsített szennyvíztisztító telep, melynek kapacitása 2000 m³/nap és a tisztított víz a Rákos-patakba kerül bevezetésre. A 02/274 hrsz-ú ingatlanon található szennyvíztisztító telep kerítésvonalától számítva 300 méter annak védőtávolsága.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a villamos energia és földgáz áll rendelkezésre, azonban a hagyományos energiahordozók használata is számottevő. A villamos energia szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Kft. A Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település transzformátor állomásait. A település közigazgatási területén áthalad az országos jelentőségű Albertirsa-Göd I-II. 400 kV-os távvezeték, valamint a település területét érinti szintén az országos jelentőségű Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezeték. Pécel földgázellátása az NKM Zrt. nagyközép-nyomású vezetékeiről biztosított, melyek bázisai a Kőbányai és a Mátyásföldi gázátadó állomások. A fogyasztói igényeknek megfelelő ellátás telkenként elhelyezett nyomásszabályozóval biztosított. A települést az alábbi gázipari létesítmények és azok biztonsági övezetei érintik:

- a Magyar Gáz Tranzit Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő DN 800-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- az FGSZ Földgázszállító Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő úgynevezett Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezeték és gázipari létesítményei,
- a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében levő:
 - az úgynevezett Bartáság I. DN 450-es kőolaj vezeték és gázipari létesítményei,
 - az úgynevezett Bartáság II. DN 600-as kőolaj vezeték és gázipari létesítményei
 - és az úgynevezett Tiszaújváros - Százhalombatta DN 200-as termékvezeték és gázipari létesítményei.

A megújuló energiaforrások hasznosítása nem okoznak károsító környezeti hatásokat és a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják. A rendelkezésre állásukat a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok befolyásolják. Ezeket a szempontokat figyelembe véve Pécelen főként a napenergia hasznosítására van lehetőség. Nyilvántartás a napkollektoroktól, naperőmű panelekről nem áll rendelkezésre, de szóróványosan láthatók az energiatermelő berendezések.

Az Invitel Zrt. biztosítja a vezetékes elektronikus távközlési ellátást, mely a településen belül föld feletti elhelyezésű. A vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltatás megfelelő vételi lehetősége a

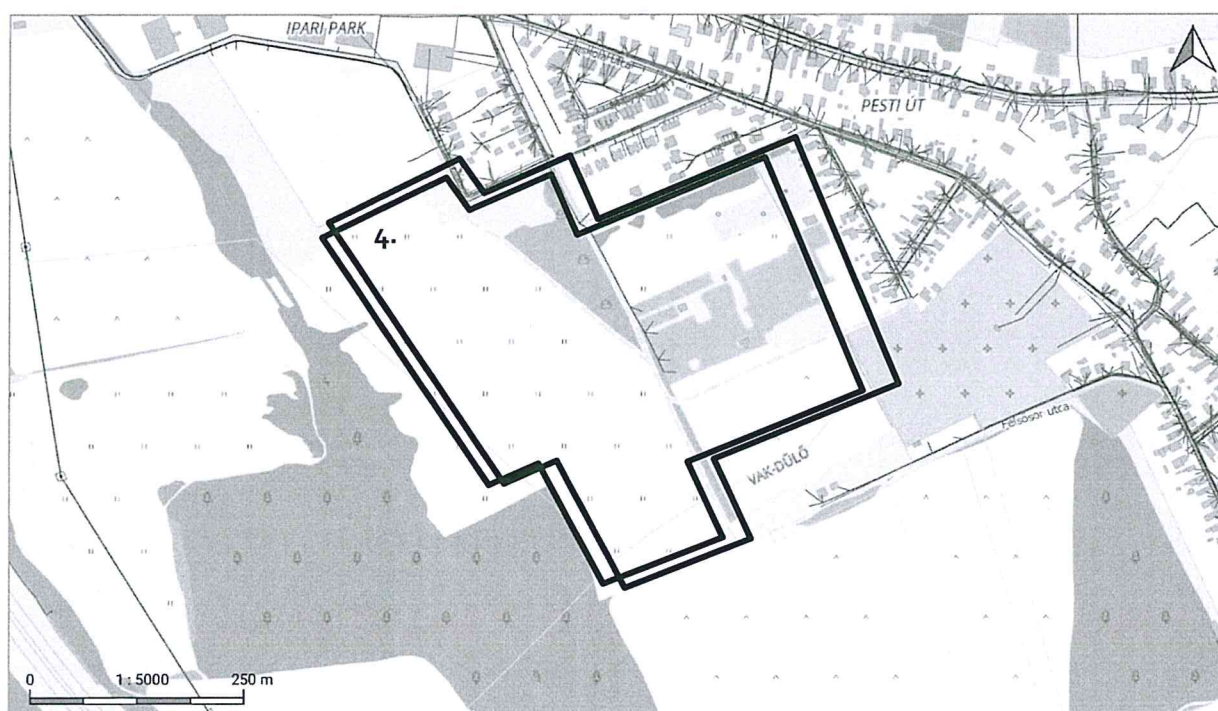
településen biztosított. A honvédség területén adóállomás üzemel, melynek védőtávolsága 1000 méter.

A 4. terület kiskertes telkeinek egy része villamosenergiával ellátott, egyéb tekintetben a rendezéssel érintett területek közműellátással jelenleg nem rendelkeznek.



23

Közműhálózat – 1-3. helyszín (E-Közmű)



Közműhálózat – 4. helyszín (E-Közmű)

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 328/2019. (X. 11.) sz. határozattal hagyta jóvá Pécel Város Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK).

A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Ennek fényében a város mottója: PÉCEL – LAKÓHELY – MUNKAHELY – EGÉSZSÉGES HARMÓNIA. A mottó kifejezi a munkahelyeket biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezet kialakításának szándékát. Pécel város a fejlesztéseit a fenntartható fejlődés figyelembevételével, ütemezett módon hajtja végre és kiemelt szempontként kezeli a munkaerő helyben történő foglalkoztatását. Az előrevetített jövőkép egyaránt tartalmaz társadalmi, gazdasági, valamint környezeti és településszerkezeti szempontokat.

A gazdasági jövőkép szerint elérendő cél

- helyben foglalkoztatottak arányának növekedése,
- Pécel vonzóvá tétele új vállalkozások számára,
- korszerű, energiahatékony, környezetet kevésbé terhelő technológiák előnyben részesítése,
- átgondolt, rendszerelvű fejlődés a környező településekkel, beruházókkal együttműködve,
- pályázati lehetőségek felhasználása.

A település területén korábban kijelölt lakó- és gazdasági területek egy részén a beépítések nem valósultak meg, a területeken beruházás és fejlesztés nem kezdődött el. Az elmúlt időszakban történt gazdasági változások, urbanizációs folyamatok és megvalósult új közlekedési kapcsolatok a település fejlesztési irányainak újragondolását tette szükségessé. Ennek kapcsán döntött úgy a Képviselő-testület, hogy egyes fejlesztési területként meghatározott beépítésre szánt területek területfelhasználását és a kapcsolódó építési övezeteket, övezeteket felülvizsgálja, a település fenntartható fejlődésének biztosítása és annak érdekében, hogy rövidebb és hosszabb távon, a város számára is pozitív hatással bíró településfejlesztési folyamatok indulhassanak meg. A felülvizsgálat eredményeképpen a területek ütemezett területfelhasználását és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazását tartja előremutató megoldásnak.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem ellentétes a TFK-ban foglaltakkal.

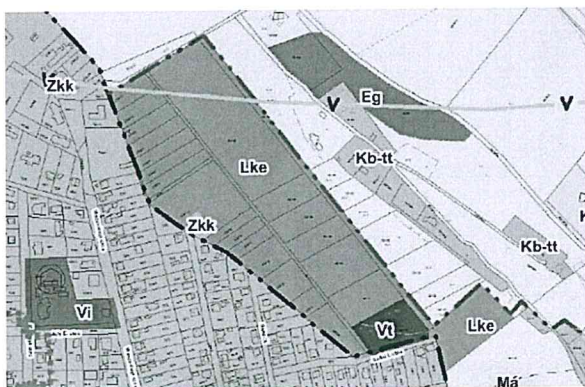
1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

Pécel Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálata 2019-ben kezdődött meg. A korábbi, 2014-es elfogadott településrendezési eszközök elfogadása óta a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat is többször módosult, valamint az azóta eltelt időszakban a magasabb szintű jogszabályok (építésügyi, terület- és településrendezési jogszabályi környezet) tekintetében jelentős változások történtek, melyekkel a településrendezési eszközöket összhangba kellett hozni. Az új településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottak és a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembevételével kerültek elfogadásra, ezek:

- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) sz. határozattal fogadta el Pécel Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel hagyta jóvá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ nem a teljes közigazgatási területre hatályosult, a jelen rendezéssel érintett területekre a korábbi helyi építési szabályzat maradt érvényben.

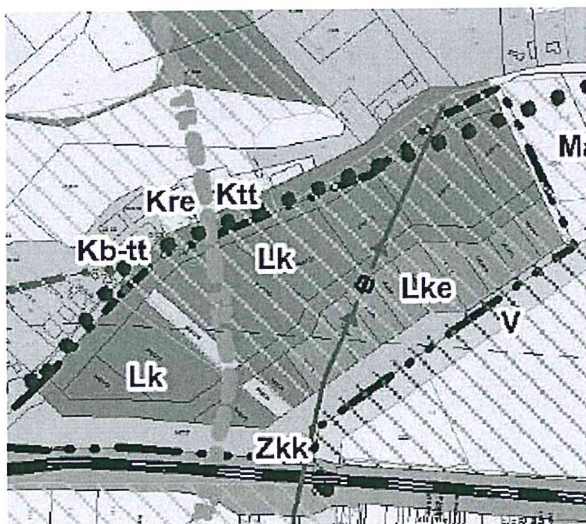
1.5.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



hatályos szerkezeti tervlap kivágata – 1. helyszín

A településszerkezeti terv az 1. területet Lke jelű kertvárosias, Vt jelű településközpont vegyes és Zkk jelű közkert területfelhasználásban határozza meg. Ez a külterületi beépítetlen terület egység meglévő és beépült falusias lakóterületekhez csatlakozik nyugatról és délről, míg északról és keletről főként mezőgazdasági területek veszik körül.

A terület szinte teljes területe érintett felszíni vízvédelmi területtel.

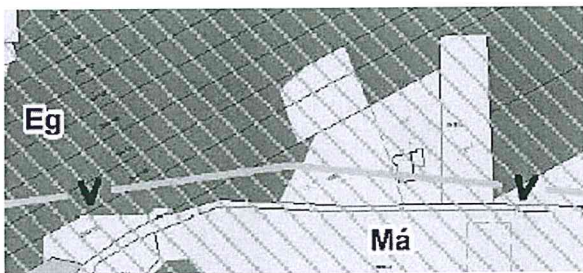


hatályos szerkezeti tervlap kivágata – 2. helyszín

A településszerkezeti terv a 2. területet Lk jelű kisvárosias, Lke jelű kertvárosias lakóterület és V jelű vízgazdálkodási területfelhasználásban határozza meg.

A rendezéssel érintett terület belterületen fekszik, áthalad rajta egy 22 kV-os elektromos távvezeték, és a terület egy része országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetén, illetve tájképvédelmi terület övezetén helyezkedik el. A terület egésze felszíni vízvédelmi területen fekszik.

A területet délről és keletről további beépítésre nem szánt területek, általános mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási terület és közkert határolja.



hatályos szerkezeti tervlap kivágata – 3. helyszín

A településszerkezeti terv a 3. területet Eg jelű gazdasági erdőterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A terület egy része felszíni vízvédelmi területtel érintett.

A szóban forgó telket további mezőgazdasági és erdőterületek veszik körül.

A településszerkezeti terv a 4. területet Lke jelű kertvárosias lakóterület, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és egy kis részét Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A rendezéssel érintett terület külterületen fekszik, és nyugati, illetve déli területeinek szélén áthalad rajta a Barátság I. és II. kőolajvezeték, Barátság I. kőolajvezeték – optikai kábel, nagyközépnymású földgázvezeték.

A területet északról és keletről gazdasági és lakó területek határolják, míg délről és nyugatról mezőgazdasági és erdő területek.



hatályos szerkezeti tervlap kivágata – 4. helyszín

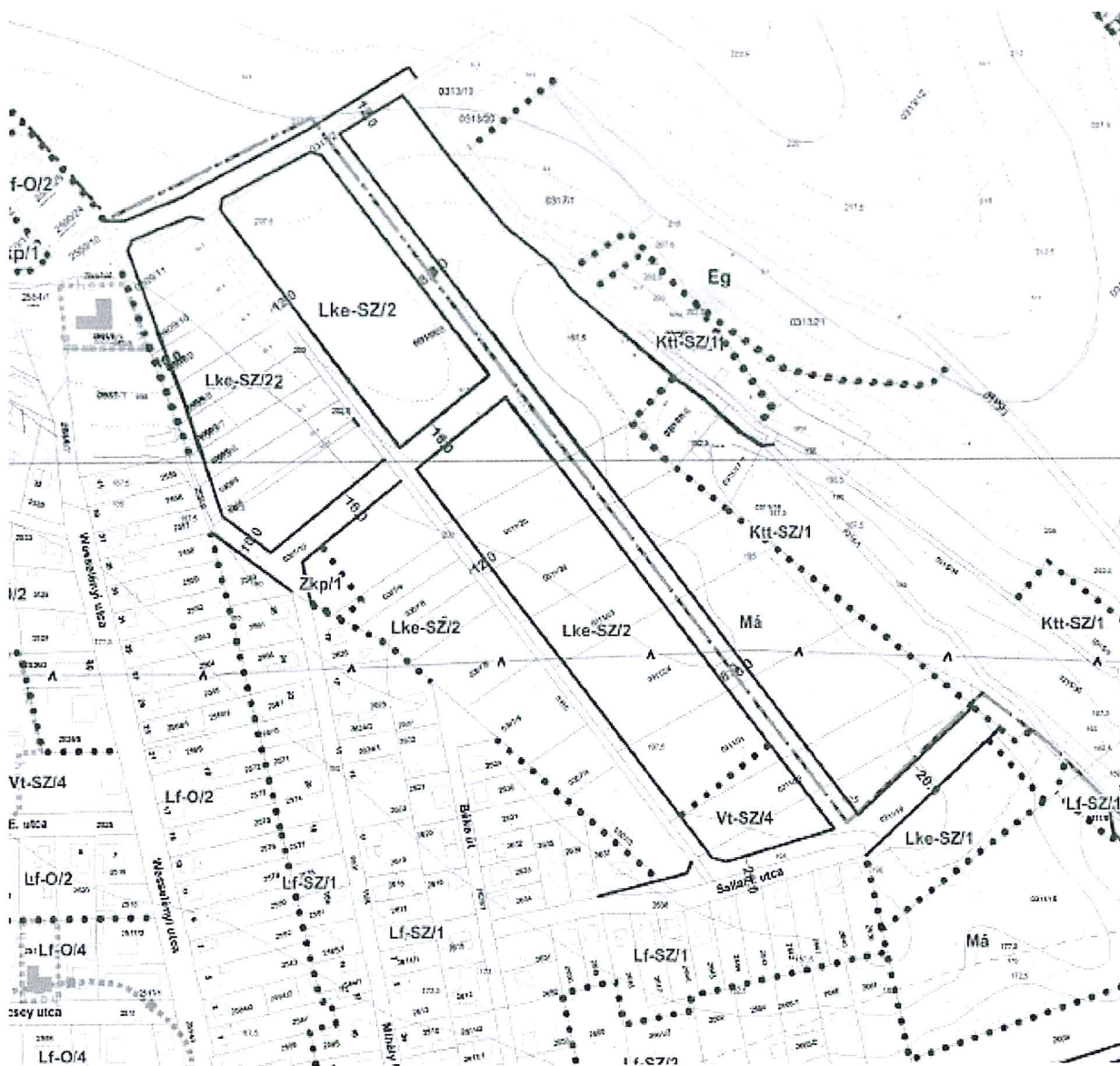
A rendezéssel érintett területek vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv nem kerül módosításra, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT módosításában ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya bevezetésre kerül. A módosítási javaslat a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a TR. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.

1.5.2. PÉCEL VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

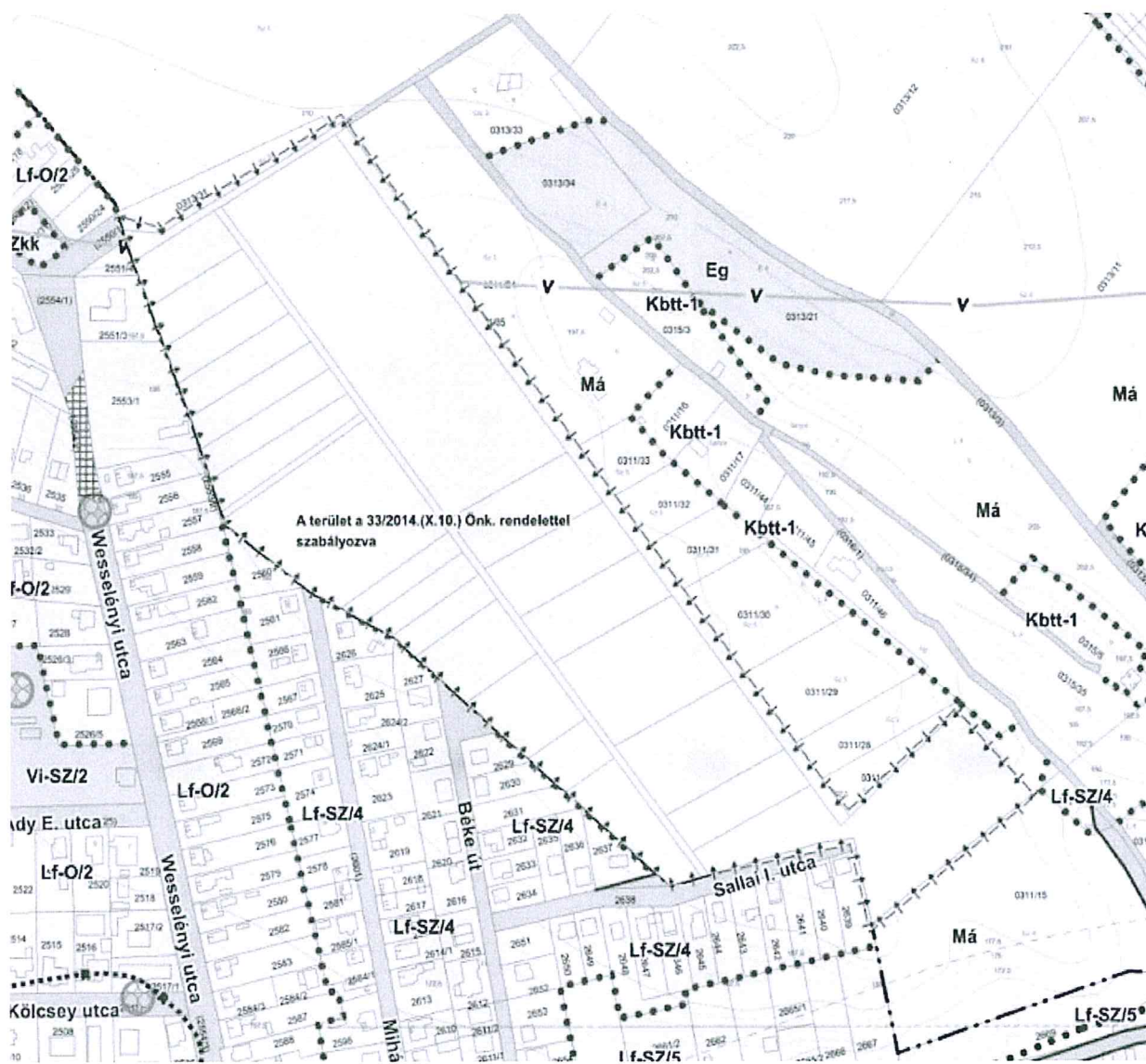
A hatályos szabályozási terv a területekre vonatkozóan hivatkozást tartalmaz a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel elfogadott szabályozási tervre. A 33/2014. (X. 10.) szabályozási terv szabályozza jelen tervezési feladattal érintett területeket.

Az 1. terület tekintetében a szabályozási terv a területet 12,0 és 16,0 méter széles úthálózattal javasolja feltárni, településközponti vegyes és kertvárosias lakótömbök kerülnének kialakításra, Lke-SZ/2 és Vt-SZ/4 építési övezetekkel. Az új lakóterület kapcsán egy kisebb Zkp/1 övezet is kijelölésre került.

A terület egy része felszíni vízvédelmi területen fekszik, mely területi lehatárolást a 2022-ben elfogadott terv már az aktuális adatok alapján jelenít meg.



33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályozási tervlap kivágata – 1. helyszín



12/2022 (VI. 30.) önk. rendelet szabályozási tervlap kivágata – 1. helyszín

A 2. területen a hatályos HÉSZ a szerkezeti tervvel összhangban Lk-SZ/1 jelű kisvárosias és Lke-SZ/2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezeteket határoz meg.

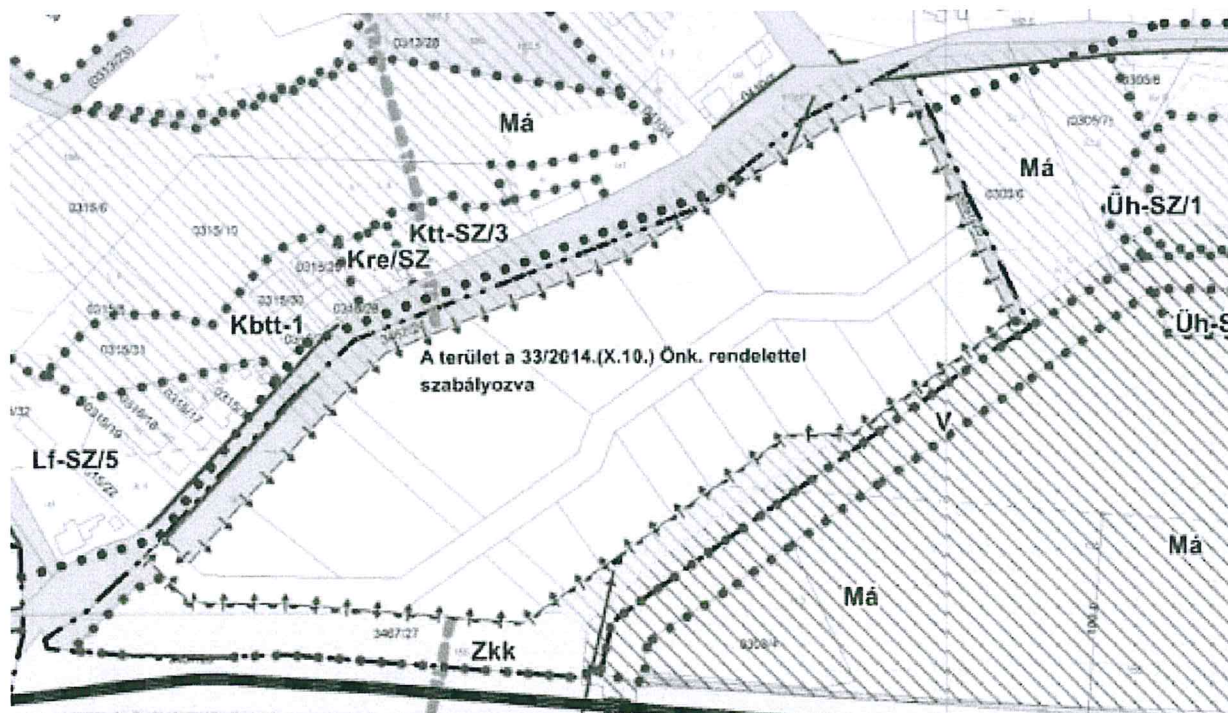
A területen a 2014 évi telekalakítás állapota maradt fenn, a telkek belterületi, beépítetlen kivett telkek.

A rendezéssel érintett területen áthalad egy 22 kV-os elektromos távvezeték, és a terület egy része országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetén, illetve tájképvédelmi terület övezetén helyezkedik el. A terület egésze érintett felszíni vízvédelmi területtel.



33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályozási tervlap kivágata – 2. helyszín

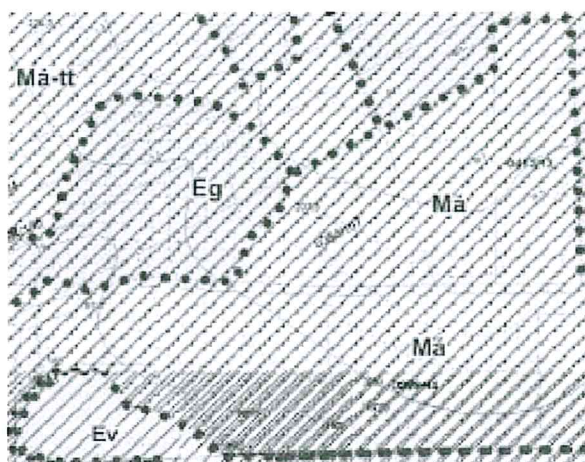
29



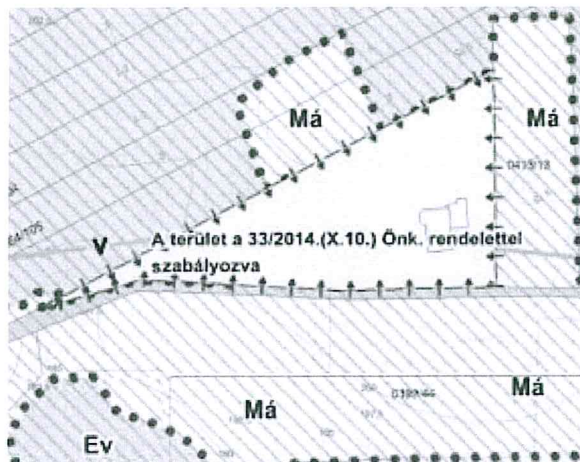
12/2022 (VI. 30.) önk. rendelet szabályozási tervlap kivágata – 2. helyszín

A 3. területet a szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban Eg jelű gazdasági erdőterület és Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben határozza meg.

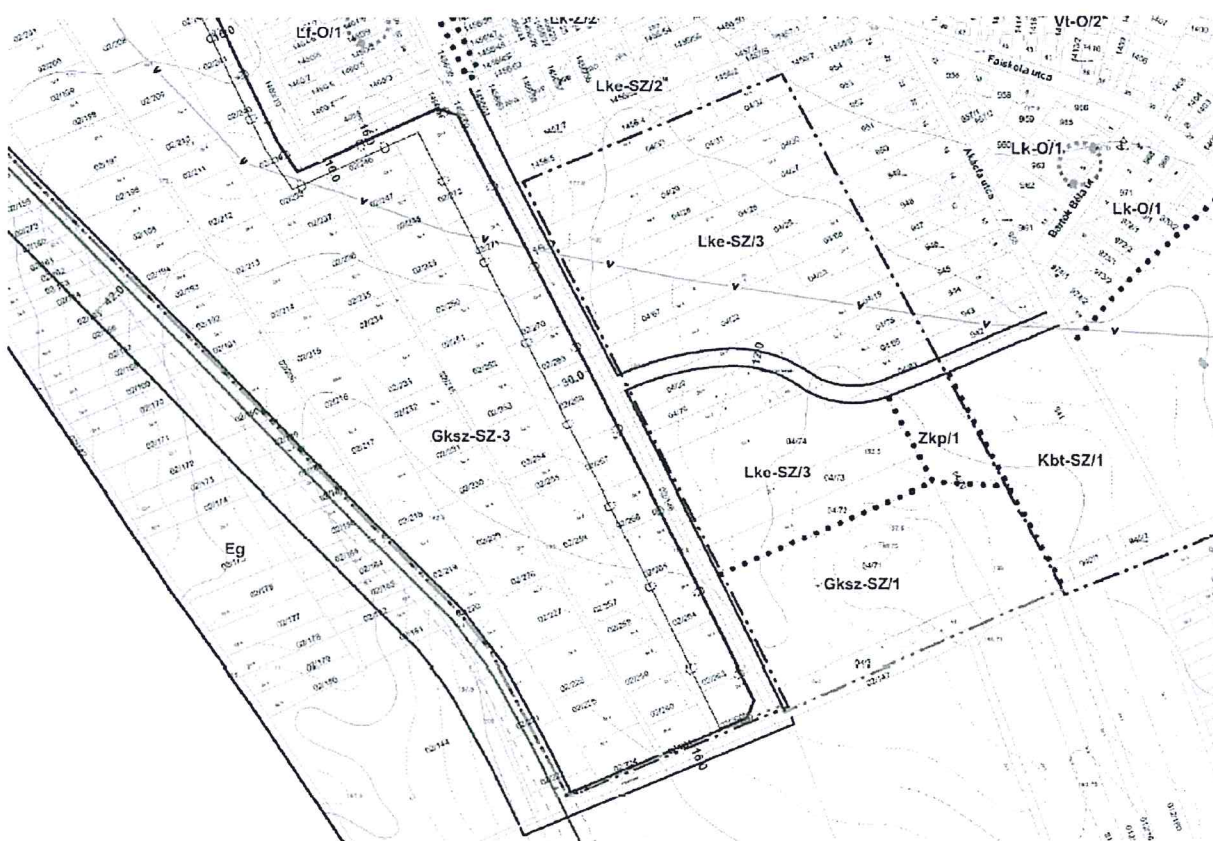
A telek egy része felszíni vízvédelmi területen fekszik, mely területi lehatárolást a 2022-ben elfogadott terv már az aktuális adatok alapján jelenít meg. A telket érintő erdőterület része az országos adattári erdőállomány erdőterületeinek.



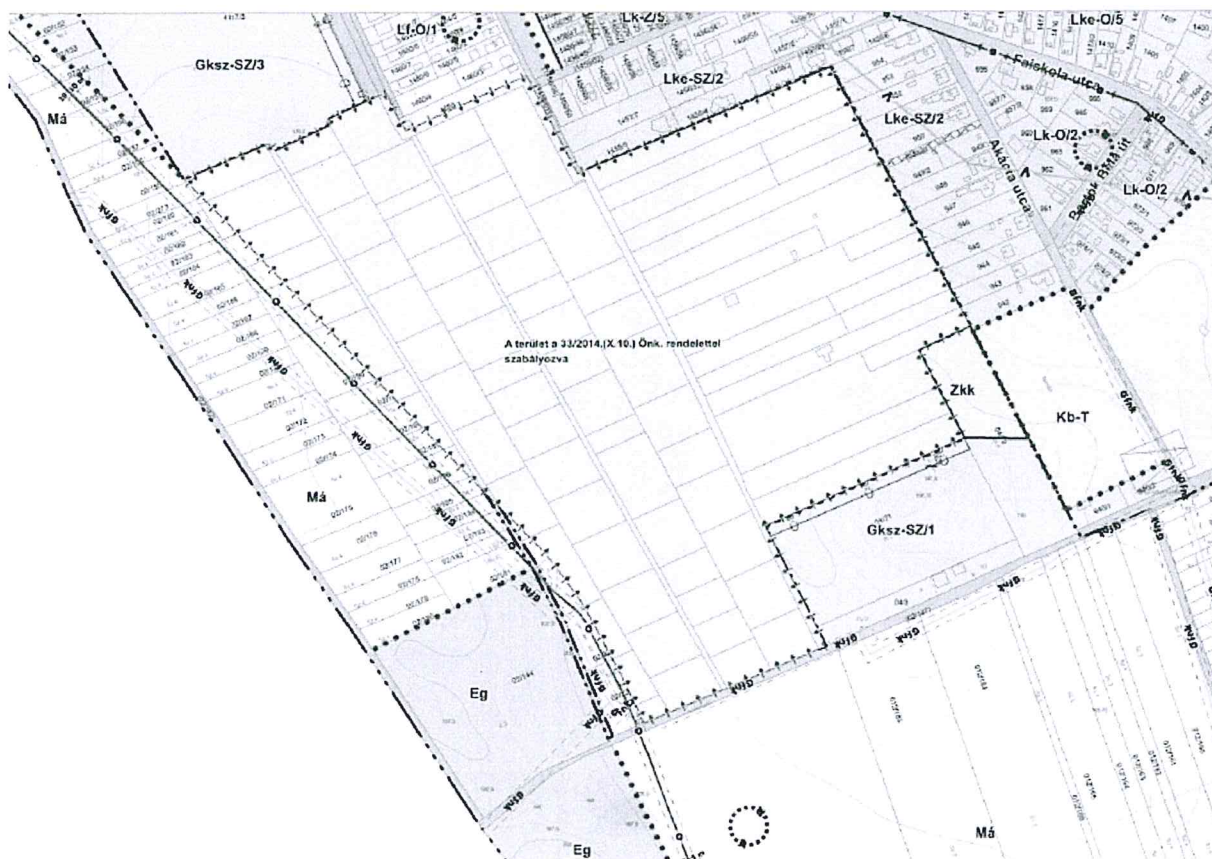
33/2014. (X. 10.) önk. rendelet szabályozási tervlap kivágata –
3. helyszín



12/2022 (VI. 30.) önk. rendelet szabályozási tervlap kivágata –
3. helyszín



hatályos szabályozási tervlap kivágata (2014 SZT-B5 szelvény)

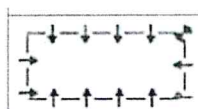


hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-B5 szelvény)

31

A 4. terület keleti részét Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben határozza meg a szabályozási terv, mely területen egy 12,0 méter széles közlekedési terület került kiszabályozásra. A terület nyugati részén Gksz-SZ/3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet került kijelölésre a tőle északra található további gazdasági területekkel összhangban. A két területfelhasználási egységet egy 16,0 méter széles közlekedési terület választja el egymástól, továbbá a lakóterületek védelme érdekében 10,0 és 30,0 méter széles beültetési kötelezettség került kijelölésre végig a gazdasági terület keleti határára. A tervezett beépítésre szánt terület szorosan kapcsolódik a település belterületi lakó- és gazdasági területeihez, és nyugatról, illetve délről gazdasági erdőterületek, valamint általános mezőgazdasági területek veszik körül.

A 2022-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat melléklete a kiemelt fejlesztéssel érintett területeket az SZT-B4, SZT-B-5, SZT-C3, SZT-C4 és SZT-D3 jelű szabályozási tervlapjain jelöli „hatályos szabályozás által nem érintett terület” tájékoztató elemmel. Jelen tervezés ezen jelkulcsi elemmel érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását jelenti.



hatályos szabályozás által nem érintett terület

tájékoztató elem

A 2022-ben elfogadott HÉSZ releváns tartalma a területek vonatkozásában:

(...)

„1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a

1. a Pécel, külterület 0311 helyrajzi számú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 helyrajzi számú és 0309 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;

2. a Pécel, belterület 3467/24 helyrajzi számú, 3467/25 helyrajzi számú és a 3467/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület telkei;

3. a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz jelű ingatlanai;

4. a Pécel, külterület 04 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai;

5. a Pécel, külterület 0387/104 helyrajzi számú ingatlan”

Jelen tervezés során, a rendezéssel érintett területek vonatkozásában a TSZT mellett a HÉSZ előírásainak és szabályozási tervének módosítása szükséges, a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet hatályon kívül helyezésével, és a javasolt módosítással a teljes közigazgatási területre hatályosuló HÉSZ és SZT megállapításával.

1.6. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

32

1.6.1. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Pécel Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorol. A fejlesztéssel érintett 1., 3. és 4. területek külterületen, míg a 2. terület belterületen fekszik, mely területek a TAK a „Beépítésre nem szánt területek – újtelep és üdülő beépítés-erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területekben határoz meg.

A „Beépítésre nem szánt terület – újtelep és üdülő területe- erdő és mezőgazdasági területek” területen belül a fejlesztéssel érintett területek főként lakó- és gazdasági területek, melyek jelen módosítással a HÉSZ-ben az ütemezett területfelhasználás alkalmazásával beépítésre nem szánt övezetbe kerülne, a TSZT-ben távlati, tervezett területfelhasználással kerülnek megjelenítésre, a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerének módosítása nélkül.

A módosítással összefüggésben a TAK módosítása nem indokolt.

1.6.2. PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.

A TKR 2. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke”, mely szöveges és térképi lehatárolást is tartalmaz. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból

meghatározó területeken belül a rendezéssel érintett területek „Beépítésre nem szánt településrész” kategóriába tartozik az alábbiak szerint:

A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása	
Településrész elnevezése	Településrész
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi beépült területek, tanyák, üdülők, erdő és mezőgazdasági területek

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a rendezéssel érintett terület vonatkozásában:

(...)

15. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei

31. § (1) Mezőgazdasági üzemi és tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági területeken magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép.
- (2) A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos.
- (3) A mezőgazdasági üzemi telkeken, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
- (4) Csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, fa,) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- (5) Honvédelmi területen magastetős, tájba illő épületek építhetők, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek) kivitelezhető.
- (6)⁴⁹
- (7) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető, tömör kerítés nem alakítható ki.
- (8) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.
- (9) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
- (10)⁵⁰
- (11) Beépítésre nem szánt településrészek csak a táj és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők a rendelet 3. melléklete alapján.

33

(...)

A területek jelen módosítással a HÉSZ-ben, a kialakult használatnak megfelelő beépítésre nem szánt terület övezetbe kerülnek.

A módosítással összefüggésben a TKR módosítása nem indokolt.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. A TERVEZETT ÁLLAPOT

Pécel Város Önkormányzata a térség és a település urbanizációs folyamataira, a területrendezési követelmények és az Étv. közelmúltban hatályba lépett változásaira figyelemmel, a település fenntartható fejlődésének érdekében felül kívánja vizsgálni a településszerkezeti tervben meghatározott azon fejlesztési területeit, amelyek tekintetében a 2022 évben elfogadott helyi építési szabályzat nem érvényesül.

A településen túlmutató társadalmi és gazdasági változások, a térség urbanizációs folyamatai az Mötv.-ben meghatározott önkormányzati feladatok biztosításának szükségessége, felelős településfejlesztési döntések meghozatalát indokolják.

A település jelenlegi adottságai, a település és a térség fejlődési tendenciái a településfejlesztési elképzeléseinek újragondolását, a területek hasznosításának az ütemezését tette szükségessé, a településszerkezeti tervben meghatározott fejlesztési területek tekintetében.

Ezen kijelölt fejlesztési területeken a beépítések nem valósultak meg és az újonnan létrejött közlekedési kapcsolat a település más helyszíneire helyezte a hangsúlyt, mely területek fejlesztése már meg is kezdődött.

Pécel Város jövőképében egy munkahelyeket is biztosító egészséges és élhető kisvárosi környezettel rendelkező város létrehozása szerepel. E cél elérése érdekében a fejlesztések ütemezett módon kerülnek végrehajtásra, figyelemmel mind a társadalmi, gazdasági, környezeti és településszerkezeti szempontokra.

A szóban forgó területek tekintetében, az ütemezett fejlesztések és a takarékos és ütemezett területfelhasználás elérése érdekében a szóban forgó területekre a területek ütemezett területfelhasználása és ezzel összefüggésben az ütemezett településrendezési megoldások alkalmazása történik.

A rendezéssel érintett területek vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem kerül módosításra, a tervezetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra, a TSZT módosításában bevezetésre kerül ezen ütemezett területfelhasználás alkalmazási szabálya. A módosítási javaslat **a TSZT hatályos területfelhasználási rendszerében nem okoz változást. Az Étv. és a Tr. lehetőséget biztosít az ütemezett (időtávot meghatározó) területfelhasználás megjelenítésére.**

A helyi építési szabályzatban és szabályzatban a területek a kialakult állapot, valós használatnak megfelelően kerülnek szabályozásra, a TSZT tervezetben megállapított rövid – és középtávra meghatározott területfelhasználással összhangban.

A külterületi és belterületi ingatlanokon olyan területfelhasználás és övezet meghatározását támogatja az Önkormányzat, mely a terület jelenlegi hasznosításának, művelési ágának megfelel.

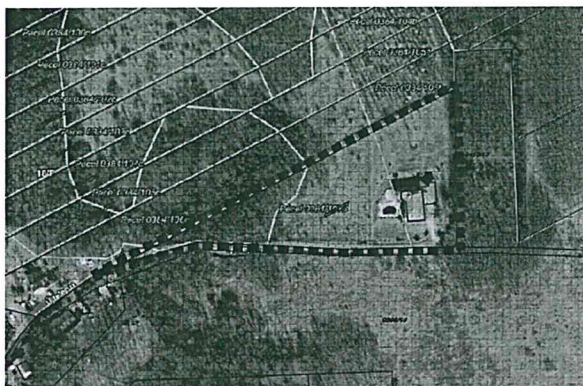
A tervezett módosítás során a TSZT módosításával új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a hatályos területfelhasználási rendszerben változás nem történik, a területfelhasználási rendszer ütemezése történik.

2.2. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS

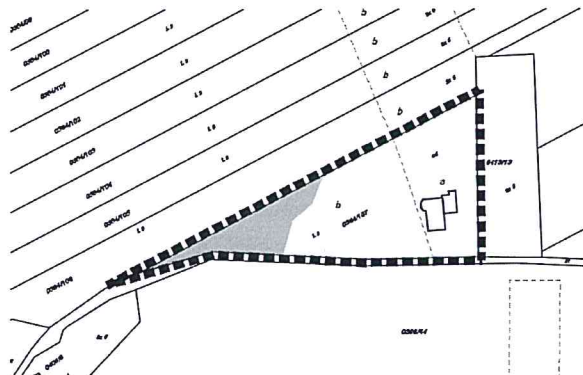
Az 1. terület tekintetében a teljes terület visszasorolásra kerül, a művelési ágának megfelelően Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba.

A 2. terület kapcsán a belterületi lakóterület területfelhasználásban lévő ingatlanok egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A hatályos Szerkezeti terv a 3467/4 és 3467/18 hrsz-ú ingatlanokat V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásban határozza meg, mely területfelhasználás kijelölésének megtartása továbbra is javasolt.

A 3. terület, azaz a 0384/107 hrsz-ú ingatlan tekintetében, annak területfelhasználás módosítása nem javasolt. Az ingatlan nyugati részén országos adattári erdőállomány részét képező erdőterület található, melynek területi mértékével megegyezően a hatályos Szerkezeti terv Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználást határoz meg. Erdőterület mellett a telek további része Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban van. A telek területfelhasználásának területi korrekciója e tekintetben és a jelenlegi használatot figyelembe véve nem indokolt.



részlet a NÉBIH erdőtérképből a rendezéssel érintett telek bemutatásával



hatályos területfelhasználás a rendezéssel érintett telek bemutatásával

35

A 4. terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás teljes területének Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban történő meghatározása javasolt az érintett telkek szántó művelési ágának megfelelően. A rendezéssel érintett Lke jelű kertvárosias lakóterület szorosan kapcsolódik Pécel beépült, belterületi kertvárosias lakóterületeihez. A terület egy részének telekalakítása és művelésből való kivonása megtörtént, továbbá a területen intenzív kiskertes művelés folyik. A területen egyre többen életvitelszerűen laknak és egyre több kisebb épület jelenik meg a telkeken. A terület jelenlegi használatát és annak várható lassú átalakulását figyelembe véve kettős területfelhasználási rendszer meghatározása javasolt, egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület és távlati kertvárosias lakóterület területfelhasználás meghatározásával.

Az egyes módosítással érintett területek hatályos és javasolt szerkezeti terve önálló TSZT-1 – TSZT-4, TSZT-M₁ – TSZT-M₃ jelű Szerkezeti tervlapokon kerülnek bemutatásra az alábbi területfelhasználás változást bemutató táblázatok után. A TSZT 4 jelű Szerkezeti tervlaphoz csak a hatályos újra digitalizált tervlap kerül bemutatásra, ugyanis a 3. terület területfelhasználásának módosítása nem indokolt.

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett az 1. területen:

<i>hrsz.</i>	<i>hatályos terület- felhasználás</i>	<i>hatályos terület- felhasználás területe</i>	<i>tervezett terület- felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon</i>	<i>tervezett terület- felhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon</i>
0307/3-9	Lke kertvárosias lakóterület	1,1161	Lke/T és Má távlati kertvárosias lakóterület és általános mezőgazdasági terület	1,1161
0307/10	Lke kertvárosias lakóterület	0,7008	Lke/T és Má távlati kertvárosias lakóterület és általános mezőgazdasági terület	0,7008
	Zkk közkert	0,0825	Zkk/T és Má távlati közkert és általános mezőgazdasági terület	0,0825
(0308), 0309/5-11, (0310), 0311/35- 41	Lke kertvárosias lakóterület	5,4782	Lke/T és Má távlati kertvárosias lakóterület és általános mezőgazdasági terület	5,4782
0311/42	Vt településközpont vegyes terület	0,2130	Vt/T és Má távlati településközpont vegyes terület és általános mezőgazdasági terület	0,2130
0311/43	Lke kertvárosias lakóterület	0,6705	Lke/T és Má távlati kertvárosias lakóterület és általános mezőgazdasági terület	0,6705
	Vt településközpont vegyes terület	0,2178	Vt/T és Má távlati településközpont vegyes terület és általános mezőgazdasági terület	0,2178
	Má általános mezőgazdasági terület	0,0920	Má általános mezőgazdasági terület	0,0920
	Lf falusias lakóterület	0,0081	Lf falusias lakóterület	0,0081
(031/2), 0313/31	Má általános mezőgazdasági terület	0,3547	Má általános mezőgazdasági terület	0,3547

36

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett az 2. területen:

<i>hrsz.</i>	<i>hatályos terület- felhasználás</i>	<i>hatályos terület- felhasználás területe</i>	<i>tervezett terület- felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon</i>	<i>tervezett terület- felhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon</i>
3467/3, 3467/5, 3467/15-23	Lk kisvárosias lakóterület	2,7927	Lk/T és Kb-kert távlati kisvárosias lakóterület és kiskertes terület	2,7927
3467/4 és 3467/18	V vízgazdálkodási terület	0,1398	V vízgazdálkodási terület	0,1398

3467/6-14	Lke kertvárosias lakóterület	0,8942	Lke/T és Kb-kert távlati kertvárosias lakóterület és kiskertes terület	0,8942
-----------	------------------------------------	--------	---	--------

A TSZT módosítása a 3. területen tekintetében nem javasolt:

hrs.	hatályos terület- felhasználás	hatályos terület- felhasználás területe	tervezett terület- felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon	tervezett terület- felhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon
0384/107	Má általános mezőgazdasági terület	0,7715	Má általános mezőgazdasági terület	0,7715
	Eg gazdasági erdőterület	0,1683	Eg gazdasági erdőterület	0,1683

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltás szerint tervezett a 4. területen:

hrs.	hatályos terület- felhasználás	hatályos terület- felhasználás területe	tervezett terület- felhasználás az újonnan létrejövő ingatlanokon	tervezett terület- felhasználás területe az újonnan létrejövő ingatlanokon
02/184-185	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750	Má általános mezőgazdasági terület	1,6750
02/186-196, 02/219-223, (4117/4)				
02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246- 2672, (4126/2)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,4749	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	10,4749
(4126/1)	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,5129	Gksz/T és Má távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	0,1334
			Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,3795
04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	Lke kertvárosias lakóterület	6,1408	Lke/T és Kb-kert távlati kertvárosias lakóterület és kiskertes terület	6,1408

önálló TSZT-1 – TSZT-4, TSZT-M1 – TSZT-M3 jelű Szerkezeti tervlapok

38

2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A területek biológiai aktivitásértéke a módosítást követően nem változik, így a BIA érték egyenleg fenntartásának követelménye továbbra is biztosított. A rendezéssel érintett területek vonatkozásában a hatályos Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználási tartalmában nem módosul, a tervzetben az ütemezett területfelhasználás kerül alkalmazásra.

2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÓ MUNKARÉSZÉNEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A területfelhasználás módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítása is szükséges több fejezetet is érintően. Az 1., 2. és 4. módosítással érintett terület kapcsán új települési területfelhasználási egységek kerülnek bevezetésre, a távlati kisvárosias lakóterület, a távlati kertvárosias lakóterület, a távlati településközpont vegyes terület, a távlati közkert terület, a távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és a különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület.

39

A távlati területfelhasználási egység egy olyan távlatban fejleszthető területet jelent, mely a település beépítésre szánt területek fejlesztésének ütemezett felhasználásra szolgál figyelembe véve a takarékos termőföld gazdálkodást. Az Önkormányzat fejlesztési szándékának megfelelően ezen terület nem kerül kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A távlati területfelhasználással érintett terület tekintetében a szerkezeti terv a terület jelenlegi használatának, kialakult állapotának megfelelő területfelhasználást is meghatározza, melynek megfelelően kerül szabályozásra az érintett terület a helyi építési szabályzatban. A területfelhasználási és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készülnek, így amikor a helyi építési szabályzat a fejlesztési terület tekintetében módosul, úgy a településszerkezeti terv módosítása már nem szükséges. Az érintett területen belül a szabályozás akár ütemezetten, részterületeként is történhet.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/B.§-a lehetőséget biztosít a településrendezési és helyi adottságoknak megfelelő egyedi különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználás meghatározására. A magasabb rendű jogszabály adta lehetőséggel élve, Pécel közigazgatási területén egy új különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználás bevezetése javasolt. Ezen Kb-kert jelű területfelhasználású területek elsősorban olyan kevésbé intenzív beépítésű területek, melyeken a növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás céljára alkalmas építmények helyezhetők el. A területen épület a helyi építési szabályzatban meghatározott, de legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Az OTÉK az építési használat tekintetében nem határoz meg további követelményt sem a megengedett legnagyobb beépítési magasság, sem a legkisebb kialakítandó zöldfelület vonatkozásában.

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet 3. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

	A	B	C
1	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterületi-sűrűség
2	Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5
3	Távlati kisvárosias lakóterület	Lk/T	1,5
4	Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
5	Távlati kertvárosias lakóterület	Lke/T	0,6
6	Falusias lakóterület	Lf	0,5
7	Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
8	Távlati településközpont vegyes terület	Vt/T	2,4
9	Intézményi vegyes terület	Vi	2,4
10	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,8
11	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T	1,8
12	Hétvégi házaspár üdülőterület	Üh	0,5
13	Különleges terület – egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü	1,9
14	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	0,3
15	Különleges terület – rekreációs területe	Kre	0,3
16	Különleges terület – tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt	0,2

40

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet 4. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

	A	B
1	Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüemi közművesítettség mértéke
2	BELTERÜLETEN	
3	Kisvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
4	Távlati kisvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
5	Kertvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
6	Távlati kertvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
7	Falusias lakóterület	Teljes közművesítettség
8	Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
9	Távlati településközpont vegyes terület	Teljes közművesítettség

10	Intézményi vegyes terület	Teljes közművesítettség
11	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Teljes közművesítettség
12	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Teljes közművesítettség
13	Hétvégi házas üdülőterület	Teljes közművesítettség
14	Különleges területek	Hiányos közművesítettség
15	Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
16	Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
17	Zöldterületek	Közművesítetlen
18	Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
19	KÜLTERÜLETEN	
20	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
21	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
22	Különleges területek	Hiányos közművesítettség
23	Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
24	Erdőterületek	Közművesítetlen
25	Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
26	Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
27	Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

41

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet 5. pont f) sorában lévő felsorolás kiegészül az alábbi területfelhasználási egységgel:

„Kb-kert kiskertes terület”

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet kiegészül az alábbi 6. ponttal:

„6. Távlati fejlesztési területek: A település fenntartható fejlődésének biztosítására és a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgáló területek, melyek tekintetében a településszerkezeti terv a várható fejlesztési szándéknak megfelelő távlati területfelhasználási kategóriát határoz meg jelölve a terület jelenlegi használatának megfelelő területfelhasználási kategóriát is. A távlati fejlesztési területek alkalmazása az alábbi részletes szabályok szerint történik:

- A távlati területfelhasználásnak megfelelő szabályozás a helyi építési szabályzatban még nem kerül kiszabályozásra.
- A távlati területfelhasználásba sorolt területek mellett a terv a kialakult állapot szerinti területfelhasználást is meghatározza a településszerkezeti terv, amely területfelhasználásnak megfelelően szabályozható a terület a helyi építési szabályzatban.
- A településszerkezeti tervben a területfelhasználás területi mérlege és a területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével kerül

meghatározásra, így a távlati területfelhasználás szerinti szabályozás során a településszerkezeti terv módosítása már nem szükség.

- A távlati területfelhasználással érintett területnek megfelelő szabályozás a területfelhasználási egységen belül ütemezetten, részterületekre is történhet, azonban ezeknek a részterületeknek kapcsolódniuk kell a már megvalósult távlati területfelhasználási egységhez.”

Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~6,14 ha □ Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.
- A 0307/3-9, 0307/10, (0308), 0309/5-11, (0310), 0311/35-41, 0311/43 hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Lke (kertvárosias lakóterület) ~7,97 ha □ Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.
- A 3467/3, 3467/5, 3467/15-23 hrsz-ú ingatlanok: Lk (kisvárosias lakóterület) ~2,79 ha □ Lk/T (távlati kisvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.”
- A 3467/6-14 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~0,89 ha □ Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 1.1.2.b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati településközpont vegyes terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 0311/42 és a 0311/43 hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Vt (településközpont vegyes terület) ~0,43 ha □ Vt/T (távlati településközpont vegyes terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/2), 02/186-196, 02/219-223, (4117/4) és a (4126/1) hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) ~10,99 ha □ Gksz/T (távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 1.1.3.b. Zöldterületek (Zkp, Zkk) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati közkert terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 0307/10 hrsz-ú ingatlan egy része: Zkk (közkert) ~0,08 ha □ Zkk/T (távlati közkert) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 2. Változások (beavatkozások) fejezet kiegészül az alábbi 2.2-es alponttal:

„2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói

2022-ben az Önkormányzat elfogadta új településrendezési eszközeit, melynek során elfogadott Településszerkezeti terv azóta módosult az alábbiakban felsorolt határozatok és a hozzájuk tartozó táblázatban is szereplő sorszámok szerint:

- .../2022. (....) Kt. határozat: 2/1-6., 4/1.

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltás típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	---	---	---	---	---
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/1.	04/19-20, 04/22- 23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88	6,1408	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/2.	0307/3-9, (0308), 0307/10, 0309/5-11, (0310), 0311/35- 41, 0311/43	7,9656	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Má általános mezőgazdasági terület
	2/3.	3467/3, 3467/5, 3467/15-23	2,7927	Lk kisvárosias lakóterület	Lk/T távlati kisvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/4.	3467/6-14	0,8942	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/5.	02/211-218, 02/224-239, (02/245), 02/246-2672, (4126/1), (4126/2)	10,6083	Gkszk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gkszk/T távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Má általános mezőgazdasági terület
	2/6.	0311/42, 0311/43	0,4308	Vt településközpont vegyes terület	Vt/T távlati településközpont vegyes terület és Má általános mezőgazdasági terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	4/1.	0307/10	0,0825	Zkk közkert	Zkk/T távlati közkert terület és Má általános mezőgazdasági terület

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatának helyébe az alábbi táblázat lép:

SOR	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	32,75	38,73	35,94
2.	Távlati kisvárosias lakóterület (Lk/T)	---	---	2,79
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	149,79
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	15,00
5.	Falusias lakóterület (Lf)	284,44	283,96	283,96
6.	Településközpont terület (Vt)	97,69	51,75	51,32
7.	Távlati településközpont vegyes terület (Vt/T)	---	---	0,43
8.	Intézményterület (Vi)	---	25,38	25,38
9.	Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	2,56	2,56	2,56
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	95,54
11.	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/T)	---	---	10,60
12.	Különleges beépítésre szánt terület (Keü)	1,72	1,72	1,72
13.	Különleges beépítésre szánt terület (Kmü)	6,85	6,85	6,85
14.	Különleges beépítésre szánt terület (Kkm)	1,73	---	---
15.	Különleges beépítésre szánt terület (Ktf)	1,15	---	---
16.	Különleges beépítésre szánt terület (Ktt)	16,07	1,46	1,46
17.	Különleges beépítésre szánt terület (Kre)	---	0,0695	0,0695
18.	Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	20,57	16,79	16,71
19.	Távlati zöldterületek (Zkk/T)	---	---	0,08
20.	Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78	552,78
21.	Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	193,5	193,5
22.	Közzélzeti erdőterület (Ek)	71,25	71,92	71,92
23.	Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88	2659,88
24.	Vízgazdálkodási területek (V)	23,59	23,19	23,19
25.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,54	10,38	10,38
26.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	8,0	8,0
27.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	1,35	1,35
28.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	29,25	29,25
29.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	---	14,78	14,78
30.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	---	1,94	1,94

31.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	---	0,9240	0,9240
32.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	---	2,94	2,94
33.	Közúti Közlekedési terület (KÖu)	72,26	74,57	74,57
34.	Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	15,10	16,29	16,29
35.	ÖSSZESEN:	4360,44 ~4362,08	4361,89 ~4362,08	4361,89 ~4362,08
**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/ alapján történt javítása/				

A 4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása című fejezet az alábbi 4.2. alponttal:
„4.2. A felülvizsgálatot követő módosítások területrendezési tervvel való összhang igazolása

OTRT ÉS BATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

Tájképvédelmi terület övezete

A 2/1-6. és 4/1. sorszámú módosítások során az újonnan kijelölésre kerülő övezetek beépítési paraméterei, egyedi szabályai meghatározásra kerültek, továbbá a területekre érvényes korábbi hatályos HÉSZ és TKR előírások biztosítják a településkép védelmét, mellyel az összhang továbbra is biztosított.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

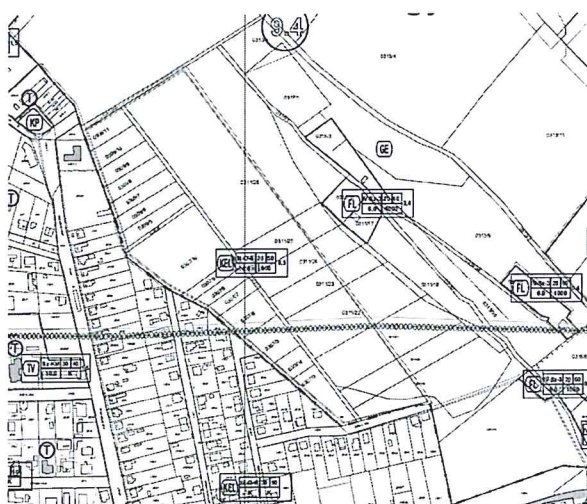
2.5. TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Az egyes módosítással érintett területek hatályos és javasolt szabályozási terve önálló SZT-1 – SZT-4 és SZT-M1 – SZT-M4 jelű Szabályozási tervlapokon kerülnek bemutatásra a 2.5-ös fejezet végét követően.

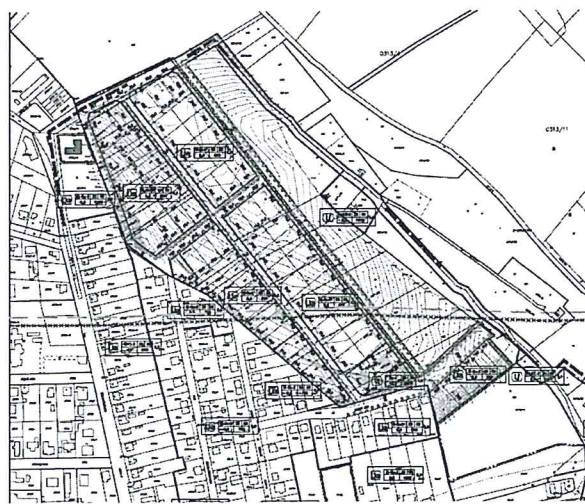
2.5.1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA AZ 1. TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A beépítésre szánt kertvárosias lakóterület már a 2014-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt is szerepeltek a településrendezési eszközökben. A 2002-ben elfogadott szabályozási terven is

kertvárosias lakóterületként szerepelt a rendezéssel érintett 1. terület. Ezt a szabályozást 2009-ben tovább részletezték, a területen kijelölésre került egy kisebb közkert, illetve egy településközpont vegyes terület is, valamint a területet feltáró úthálózat is kiszabályozásra került széles utcákkal, egy és kétoldali fasorral. Ezt a területfelhasználási rendszert és szabályozást vették át a 2014-es településrendezési eszközök is, azonban a terület beépítési és telekalakítása továbbra sem kezdődött meg, így a közel 20 éve beépítetlen terület kétszintű területfelhasználás alkalmazásával távlati beépítésre szánt területfelhasználásba és beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerül átsorolásra. Az ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével a távlati területfelhasználásnak megfelelő fejlesztés megvalósulásáig a szabályozási terven beépítésre nem szánt övezetben kerül meghatározásra ezen terület.



részlet a 2002. márciusában elfogadott szabályozási tervből



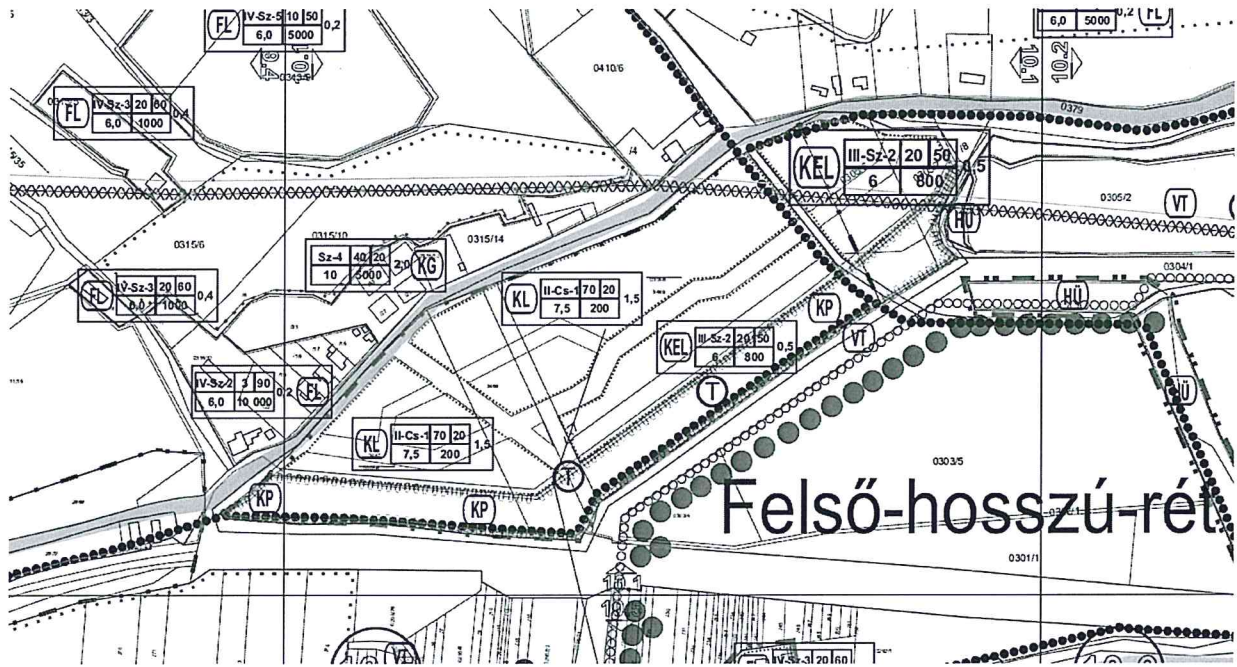
részlet a 2009. márciusában elfogadott szabályozási tervből

46

A fentiek figyelembevételével a teljes terület Má jelű általános mezőgazdasági övezetben kerül meghatározásra. A terület tekintetében a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapok (C-3, C-4) módosítása történik, a kijelölésre kerülő övezet kapcsán az Má jelű övezet előírásainak módosítása, kiegészítése nem szükséges. A szabályozási tervlapon a lakóterületi kijelöléssel együtt a tervezett úthálózat is törlésre kerül.

2.5.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA A 2. TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A beépítésre szánt kisvárosias és kertvárosias lakóterület már a 2014-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt is szerepelt a településrendezési eszközökben. A 2002-ben elfogadott szabályozási terven is kisvárosias és kertvárosias lakóterületként szerepelt a rendezéssel érintett 2. terület, azonban ekkor a lakóterületi kijelölés még keleti irányban is igénybe vett területeket. Ezt a szabályozást 2014-ben az időközben kialakított telekalakítások figyelembevételével újragondolták és a 3467/25 hrsz-ú közlekedési területtől keletre található kertvárosias lakóterületet visszasorolták Má jelű mezőgazdasági területbe. A terület beépítése 2002 óta nem történt meg, így a közel 20 éve beépítetlen területen szintén a kétszintű területfelhasználás kerül alkalmazásra. Az ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével a távlati területfelhasználásnak megfelelő fejlesztés megvalósulásáig a szabályozási terven beépítésre nem szánt övezetben kerül meghatározásra ezen lakóterületi fejlesztési terület.



részlet a 2002. márciusában elfogadott szabályozási tervből

A településszerkezeti tervvel összhangban egy új különleges beépítésre nem szánt kiskertes övezet bevezetése történik, mellyel összefüggésben a HÉSZ előírásainak kiegészítése szükséges. Ez az újonnan bevezetésre kerülő különleges terület a 4. területen is kijelölésre kerül, azonban külön önálló övezetként. A szabályozási terv C-4 jelű tervlapjának módosítása során az új övezeti jel feltüntetése mellett a (3467/15) hrsz-ú telek közterületi jelölése megszüntetésre kerül, annak magánútként való feltüntetése javasolt.

47

A településszerkezeti tervvel összhangban új különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület övezete (Kb-kert/1) kerül bevezetésre. A telkek mind beépíttelenek, művelésből kivonásra kerültek és területük 800 és 5200 m² között alakulnak.

A 33/2014. (X. 10.) rendeletszámmal elfogadott HÉSZ az Lk-SZ/1 és Lke-SZ/2 építési övezetekre az alábbi előírásokat határozza meg:

„6. Kisvárosias lakóterületek (Lk) előírásai

20. § Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület.
21. § A kisvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetők el.
22. § A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30 %-án kiskereskedelmi és szolgáltatási funkció is elhelyezhető.
23. § Kisvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetők el.
(...)
27. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki.
28. § Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
 - a) a telken egy épület és legfeljebb 4 lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²
 - d) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,4 lehet,

- f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

(...)

7. Kertvárosias lakóterületek (Lke) előírásai

- 33. § Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.
- 34. § A kertvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetők el.
- 35. § A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 50 %-án helyezhető el kiskereskedelemi, szolgáltatási, vendéglátási funkció is.
- 36. § Kertvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetők el.
- 37. § Környezetben meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

(...)

- 40. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.

(...)

- 44. § Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 6,0 méter,
- h) az előkert mérete 5,0 méter.”

48

A fent idézett előírások, az önkormányzati szándék és az érintett terület telkeinek adottságainak figyelembevételével a HÉSZ előírásainak kiegészítése és módosítása az alábbiak szerint javasolt:

- A HÉSZ 61.§ (2) bekezdése kiegészül:

61.§ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk vagy a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége (helyhez kötöttség, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) miatt eltérnek az egyéb terület-felhasználási kategóriába sorolt területektől.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

- a) Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
- b) Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,
- c) Kb-szv jelű különleges szennyvíztisztító terület övezete,
- d) K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
- e) Kbtt jelű különleges tanyás területek övezete,
- f) Kb-km jelű különleges közmű területek övezete,
- g) Kb-re jelű különleges rekreációs terület,
- h) Kb-REü jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület,
- i) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezete.

- A HÉSZ kiegészül a 69/A.§-sal:

69/A.§ (1) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezetei a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést egységesen szolgáló területek.

(2) A Kb-kert jelű övezetekben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez kapcsolódó építmények, és kedvtelésből tartott állattartás építményei helyezhetők el.

(3) A Kb-kert jelű övezetekben az előkert mérete 5,0 méter.

(4) A Kb-kert jelű övezetekben lakás és üdülő rendeltetési egység nem helyezhető el.

(5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.

- A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázatának kiegészítése a Kb-kert jelű övezetek telekalakítási és építési előírásaival:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)
		terület (m²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
11.	Kb-kert/1	3000	---	SZ	3	0	---	75	4,5
12	Kb-kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5

49

2.5.3. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA A 3. TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A telek jelenlegi használatát figyelembe véve, annak jelenlegi települési területfelhasználási egység besorolása megtartásra kerül, azonban a terület „a” alrészletén található gazdasági és lakó funkcióval rendelkező épületek okán a jelenleg kijelölt Má jelű övezet helyett egy újonnan bevezetésre kerülő Má-4 jelű övezet kijelölése javasolt. A módosítás tekintetében mind a HÉSZ Má-4 jelű övezetre vonatkozó előírásainak kiegészítése és a D-3 jelű szabályozási tervlap módosítása is szükséges.

A 0384/107 hrsz-ú külterületi, legelő művelési ágú terület két alrészletből áll, melynek

- 3519,3421 m² területi mértékű „a” alrészlete művelésből kivett udvar és
- 5879,4890 m² területi mértékű „b” alrészlete 3-as minőségi osztályú legelő.

A telek „a” alrészletén található épület

- egy 98,6042 m² alapterületű gazdasági funkciójú épületrészből és
- egy 224,9714 m² alapterületű lakó funkciójú épületrészből áll.

A telek Eg jelű gazdasági erdőterületben és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és azzal összefüggésben Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben és Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben került meghatározásra, melyre az alábbi 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel elfogadott előírások vonatkoznak:

„26. Erdőterületek (E) előírásai

169. § Az erdőterületek terület-felhasználási egységébe tartoznak az övezeti tervben lehatárolt, meglévő, erdőtervezett területek és a településszerkezeti terv meghatározása alapján tervezett erdők. Az erdőterületek az erdőtervekben meghatározott elsődleges rendeltetésük szerint Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe, valamint Eg jelű gazdasági erdőterület és Ek jelű közjóléti erdőterület övezetbe tartoznak. Az erdőterületeken minden nemű változtatás, építés csak az elsődleges rendeltetésüknek megfelelően, az erdőtervben foglaltakkal és az OTÉK vonatkozó előírásaival összhangban, az erdészeti hatóság egyetértésével történhet.

170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi fedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekeríthető.

(...)

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

171. § A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

172. § Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

173. § A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

a) az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,

b) a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagyron védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,

c) 96 a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható.

d)

e) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

174. § Mezőgazdasági területeken „birtoktest - birtokközpont” az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető a következő előírások betartásával:

a) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe,

b) a birtokközpont területén történő építési tevékenység esetén biztosítani kell e rendelet előírásai szerinti közműellátást, és a hulladékkezelést a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően,

c) a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 15 %,

d) az övezet területén elhelyezhető lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 méter, míg a mezőgazdasági célú épület épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet. Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg,

e) az övezetben elsősorban a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetők el. Ha a birtokközpont tevékenysége védőtávolságot nem igénylő tevékenység, akkor lakóépület és az agrárturizmust kiszolgáló építmények is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető,

f) ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor beépítési terv készítenendő

g) a birtoktest telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem engedélyezhető. A birtokközpont telkén elhelyezhető beépítés mértékét a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőség mértéke és a birtoktest más telkén már meglévő beépítés mértékének különbözete adja.

175. § Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,
- c) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d) a beépítés módja szabadonálló,
- e) az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.”

A telek beépítési paraméterei:

telekterület	övezeti besorolás	telek területrésze	beépített terület	beépítettség	zöldfelület mértéke	építmény magassága
9398,8311 m ²	Eg	1683,9639	0 m ²	0 %	100%	---
	Má	7715,0665	323,5756 m ²	3,44 %	91 %	4,5 m

51

A telekre a módosítást követően az alábbi építési előírásokat kell figyelembe venni, valamint az Má-4 övezet kapcsán az M övezetek előírásait az alábbiak szerint javasolt kiegészíteni:

„47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

55. §

- (1) Az erdőövezetek telkei a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdőövezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők a 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (3) A kialakítható erdészeti létesítmények:
 - a) erdészeti magánút,
 - b) erdei vasút,
 - c) az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét vagy az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy,
 - d) legfeljebb 2 m magas lábazat nélküli kerítés.
- (4) Erdőterület igénybevétele járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.
- (5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.
- (6) Az erdőterület és annak arra fenntartott területének övezeteiben amennyiben beépítés lehetséges, akkor a beépítési lehetőség kihasználásának százalékában a legkisebb zöldfelületi mértéken belül a beépítés százalékában, a beépítés feltételeként előzetesen fásítani kell, az erdőtelepítés szabályai és az erdészeti hatóság előírásai szerint.
- (7) A legkisebb beépíthető telek mérete 10000 m².

(8) Lakó rendeltetés csak az erdőgazdálkodással összefüggő gazdasági tevékenységhez kapcsolódhat, és a tényleges erdő művelési ágban lévő, legalább 50000 m²-t meghaladó telken helyezhető el.

48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

56. §

(1) Az Eg jelű övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló épületek, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el a 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(2) Az Eg jelű övezetben az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő építmények (különösen magasles, kilátó) legmagasabb pontja 9 m.

(3) Az Eg jelű övezetben levő 20000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem megengedett.”

(...)

„49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

59. §

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén, figyelembe véve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(9) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,

b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű.

(10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, valamint lakó rendeltetés létesíthető;

b) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;

c) lakóépület építése esetén a rét, gyep, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű;

d) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű, az övezeten belül jelölt „Má-1 általános építmény elhelyezési sávon” kívül eső területrészekon kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el;

e) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a Tkr-ben meghatározott látványtervet is készíteni kell.

„(11) Az Má-4 jelű övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület, és az épületben legfeljebb 2 lakás rendeltetési egység létesíthető.

A lakáscélú beépített összes bruttó alapterülete a jogszerűen kialakult állapot kivételével nem haladhatja meg a 300 m² -t.”

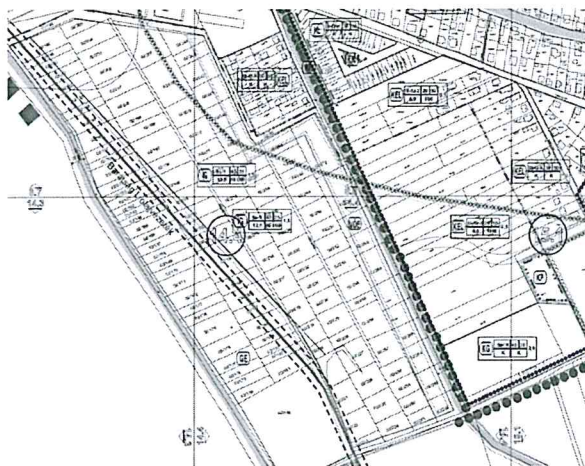
övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
	legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
		terepszint felett	terepszint alatt		
Eg	20000	0,5	0,5	---	4,5

övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
Má-4	6000	5	5,5*	---	

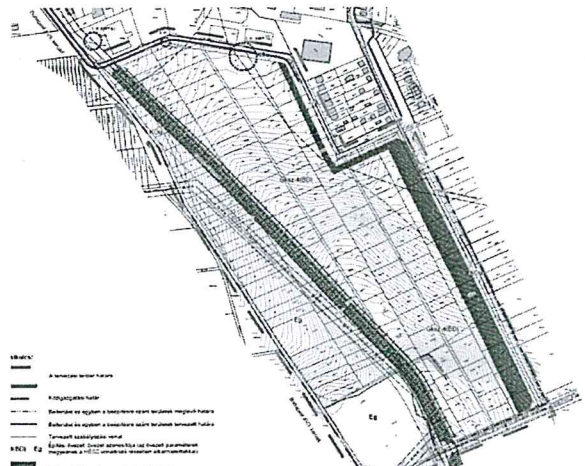
*: gazdasági rendeltetésű épület esetén 6,5 m

2.5.4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA A 4. TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A beépítésre szánt kertvárosias lakóterület és gazdasági terület már a 2014-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt is szerepeltek a településrendezési eszközökben. A 2002-ben elfogadott szabályozási terven is kertvárosias lakóterületként és ipari gazdasági területként szerepelt a rendezéssel érintett 4. terület. A gazdasági terület szabályozása 2007-ben módosításra került, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre ipari gazdasági terület helyett, és a lakóterületek irányába kijelölt védelmi erdőterület építési övezeten belül került meghatározásra telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sávval. Ezt a területfelhasználási rendszert és szabályozást vette át a 2014-es településrendezési eszközök is, azonban a gazdasági terület beépítési és telekalakítása továbbra sem kezdődött meg, így a közel 20 éve beépítetlen területen szintén a kétszintű területfelhasználás alkalmazásával távlati beépítésre szánt területfelhasználás és beépítésre nem szánt területfelhasználás kerül kijelölésre. Az ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembevételével a távlati területfelhasználásnak megfelelő fejlesztés megvalósulásáig a szabályozási terven beépítésre nem szánt övezetben kerül meghatározásra ezen gazdasági és lakóterületi fejlesztési terület.



részlet a 2002. márciusában elfogadott szabályozási tervből



részlet a 2009. márciusában elfogadott szabályozási tervből

A területen található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett általános mezőgazdasági terület övezet kerül kijelölésre, továbbá a kertvárosias lakóterület építési övezet helyett egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület övezet kerül kijelölésre a településszerkezeti tervvel összhangban. Az újonnan bevezetésre kerülő övezet kapcsán a HÉSZ előírásainak kiegészítés szükséges a 2. terület módosításával összhangban, továbbá a teljes terület tekintetében a B-3 és B-4 jelű szabályozási tervlapok módosítása szükséges a telkek új övezeti besorolásának feltüntetésével és a tervezett úthálózat elemek módosításával.

A 02/184-196. 02/211-239, 02/246-272 hrsz-ú telkeken semmilyen gazdasági fejlesztés nem kezdődött el, továbbá erre irányuló igény sem jelentkezett az elmúlt években. A telkek továbbra is művelés alatt álló szántó területek, melyek minőségi osztálya 4. Pécel településen az átlagosnál jobb minőségű szántók a 4 és a felette lévő minőségi osztályú területek.

A 04/19-20, 04/22-23, 04/26-33, 04/63, 04/65, 04/67, 04/72-76, (04/82), 04/83, 04/85-88 hrsz-ú telkek a belterületi kertvárosias lakóterületekhez csatlakozva szintén kertvárosias lakóterület területfelhasználásban, valamint Lke-SZ/3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben kerültek meghatározásra. A területen a településszerkezeti tervvel összhangban Kb-kert/2 jelű különleges beépítésre szánt terület övezet kijelölése javasolt és a kétszintű területfelhasználásnak köszönhetően, TSZT módosítása nélkül lehetőség van a szabályozási terven, ezen a területen a későbbiekben kertvárosias lakóterület építési övezet kiszabályozására a jelentkező igényeknek és a szükséges területi mértéknek megfelelően.

A Kb-kert/2 jelű övezet építési paramétereinek meghatározása (lásd a 3.5.2. HÉSZ módosításának javaslata a 2. terület vonatkozásában) során az érintett telkek adottságai figyelembevételre kerültek. A terület néhány telke már beépült, azokon megtalálható lakó rendeltetésű épület is. A területen létesült egy magánút az Akácfa utcából nyíló magánút folytatásaként, mely 5 db telek megközelítését szolgálja. Ezek a telkek művelésből kivonásra kerültek. A jelenlegi lakótelkek területe 800-6000 m² között mozog, többségükön kiskertes művelés folyik. Az érintett telkek beépítési paramétere a következők:

telekterület	művelési ág	telek területe	beépített terület	beépítettség	zöldfelület mértéke	építmény magassága
04/19	szántó (Sz 4)	1441,0570	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/20	szántó (Sz 4)	2133,4332	0 m ²	0 %	~100 %	-

04/22	szántó (Sz 4), udvar	6075,3667	159,0512 m ²	2,62 %	~95 %	3,5 m
04/23	szántó (Sz 4)	1010,7335	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/26	szántó (Sz 4)	3389,2361	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/27	kert (K 4)	1390,6094	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/28	szántó (Sz 4)	2205,8574	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/29	szántó (Sz 4)	2434,4947	0 m ²	0 %	~100 %	-
04-30	szántó (Sz 4)	1383,1168	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/31	szántó (Sz 4)	3663,1959	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/32	szántó (Sz 4)	870,4928	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/33	szántó (Sz 4)	2599,4539	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/63	szántó (Sz 4)	1457,8386	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/65	szántó (Sz 4), udvar, gyep (Gy 2)	3569,9096	333,6663 m ²	9,35 %	~85 %	3,5 m
04/67	szántó (Sz 4)	2622,7374	25,1215 m ²	0,96 %	~95 %	2,5
04/72	szántó (Sz 4)	3784,6931	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/73	legelő (L 4)	3788,3457	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/74	legelő (L 4)	7658,7813	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/75	szántó (Sz 4)	1523,7631	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/76	szántó (Sz 4), beépítetlen terület	1523,7631	21,2695 m ²	1,41 %	~95 %	-
(04/82)	helyi közút	96,8538	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/83	közforgalom elől elzárt magánút	923,5678	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/84	beépítetlen terület	986,6532	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/85	beépítetlen terület	1722,7519	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/86	beépítetlen terület	946,3315	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/87	beépítetlen terület	946,34731	0 m ²	0 %	~100 %	-
04/88	beépítetlen terület	785,4631	0 m ²	0 %	~100 %	-

A 2. terület figyelembevételével a HÉSZ előírásainak kiegészítése és módosítása az alábbiak szerint javasolt:

- A HÉSZ 61.§ (2) bekezdése kiegészül:

61.§ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk vagy a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) miatt eltérnek az egyéb terület-felhasználási kategóriába sorolt területektől.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

- a) Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
- b) Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,
- c) Kb-szv jelű különleges szennyvíztisztító terület övezete,
- d) K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
- e) Kbtt jelű különleges tanyás területek övezete,
- f) Kb-km jelű különleges közmű területek övezete,
- g) Kb-re jelű különleges rekreációs terület,
- h) Kb-REü jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület,
- i) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezete.

- A HÉSZ kiegészül a 69/A.§-sal:

69/A.§ (1) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezetei a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést egységesen szolgáló területek.

(2) A Kb-kert jelű övezetekben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez kapcsolódó építmények, és kedvtelésből tartott állattartás építményei helyezhetők el.

(3) A Kb-kert jelű övezetekben az előkert mérete 5,0 méter.

(4) A Kb-kert jelű övezetekben lakás és üdülő rendeltetési egység nem helyezhető el.

(5) A Kb-kert/2 jelű övezetben meglévő jogszerűen fennálló épület, önálló rendeltetési egység felújítható, karbantartható, továbbá építési helyen belül az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betartása mellett bővíthető.

- A HÉSZ 2. melléklet 2.5-ös táblázatának kiegészítése a Kb-kert jelű övezetek telekalakítási és építési előírásaival:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
11.	Kb-kert/1	3000	---	SZ	3	0	---	75	4,5
12	Kb-kert/2	1000	---	SZ	3	3	---	65	4,5

önálló SZT-1 – SZT-4, SZT-M1 – SZT-M4 jelű Szabályozási tervlapok

57

3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Pécel Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos, agglomerációs és a megyei területrendezési terveket, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.

A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervet (BATrT), melyeket figyelembe kell venni Pécel vonatkozásában.

Az Trtv. 90. § alábbi idézett (1) és (1a) bekezdései alapján jelen tervezési folyamatban a Trtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

„A Trtv. 90. § (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési eszköz módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési eszközök e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.”

58

Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melynek egyedileg meghatározott övezetei a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó településekre is vonatkozik, így Pécelre is.

3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A RENDEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEK TEKINTETÉBEN

3.1.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTrT)

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Pécel Város területét mind a négy országos területfelhasználási kategória érinti, melyek a következők:

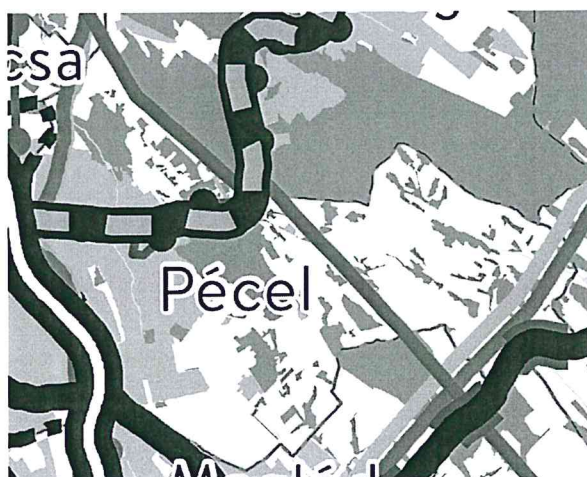
- Erdőgazdálkodási térség,
- Mezőgazdasági térség,
- Vízgazdálkodási térség,

- Települési térség.

A települést az alábbi országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- Mo gyorsforgalmi út (meglévő): Budakalász (11. sz. főút) - Szigetmonostor - Budapest [IV. ker.] - Dunakeszi - Budapest [XV. ker.] - Fót - Csömör - Budapest [XVI. ker.] - Kistarcsa - Nagytarcsa - Budapest [XVII. ker.] - Ecser - Üllő - Vecsés - Gyál - Budapest [XXIII. ker.] - Dunaharaszti - Szigetszentmiklós - Budapest [XXII. ker.] - Diósd - Törökbálint - Batorbágy (M1),
- 31. sz. főút (meglévő): Budapest (Mo) - Süllyáp - Nagykáta - Jászberény - Dormánd (33. sz. főút),
- 31. sz. főút (tervezett): Ecser (Mo) - Nagykáta (31. sz. főút),
- 80 (1) számú egyéb országos törzshálózati vasúti pálya: Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] - Hatvan - Miskolc - Mezőzombor - Sátoraljaújhely - (Szlovákia),
- 10-es számú Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal (14-es jelű Euro Velo) elnevezésű országos kerékpárútvonal: Szentgotthárd - Zalaegerszeg - Keszthely - Tihany - Balatonakarattya - Székesfehérvár - Budapest - Hatvan - Gyöngyös - Eger - Hortobágy - Debrecen - Nyírábrány,
- 4. és 5. ágazati számú 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték: Albertirsa - Göd,
- 66. ágazati számú 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték: Ócsa – Maglód – Budapest (XV. kerület),
- Szlovák tranzit földgázszállító vezeték: Vecsés – Balassagyarmat – (Szlovákia),
- 400-as számú földgázszállító vezeték: Zsámbok – Maglód - Vecsés
- Barátság I. kőolajszállító vezeték: (Szlovákia) - Hont - Pécel - Vecsés – Százhalombatta
- Barátság II. kőolajszállító vezeték: (Ukrajna) - Fényeslitke - Tiszavasvári - Mezőcsát - Kál - Zsámbok - Százhalombatta,
- Termékvezeték: Tiszaújváros - Mezőkövesd - Vámosgyörk - Zsámbok - Üllő - Százhalombatta.

59



- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Főút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Mrtv. 2. melléklete: OTvT Szerkezeti Tervlap kivonata

A rendezéssel érintett területeket az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák érintik:



1. terület:

települési térség és mezőgazdasági térség

2. terület:

települési térség

3. terület:

mezőgazdasági térség és erdőgazdálkodási térség

4. terület:

települési térség és mezőgazdasági térség

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak nem érintik Pécel közigazgatási területét:

- 2. Kiváló termőhelyi adottságú szántó (OTrT),
- 4. Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete (OTrT),
- 2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM),
- 5. Nagyvízi meder övezete (MvM),
- 6. VTT-tározók övezete (MvM).

Pécel települést az alábbi országos övezetek érintik:



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete
(Trtv. 25-27. §)

A rendezéssel érintett 2. és 3. területet érinti.



3. Erdők övezete
(Trtv. 29-30. §)

A rendezéssel érintett 3. területet érinti.



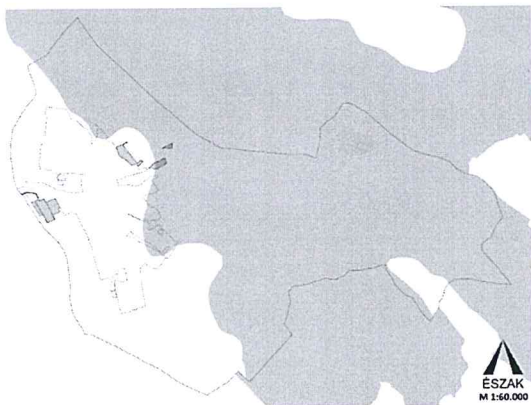
5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete
által érintett települések
(Trtv. 32. §)

A rendezéssel érintett területeket érinti.



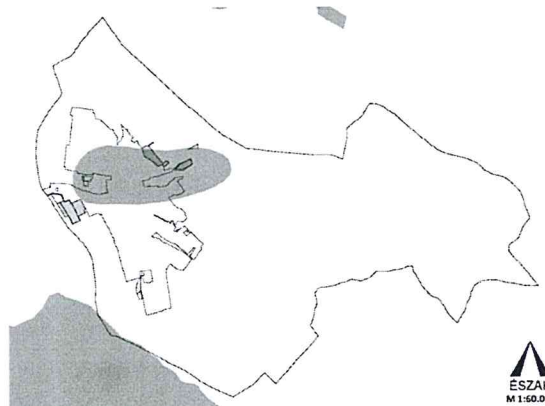
2. Jó minőségű szántterületek övezete
(MvM rendelet 2. §)

A rendezéssel érintett területeket nem érinti.



4. Tájképvédelmi terület övezete
(MvM rendelet 4. §)

A rendezéssel érintett 2. és 3. területet érinti.



5. Vízminőség-védelmi terület övezete
(MvM rendelet 5. §)

A rendezéssel érintett 1-3.területeket érinti.

3.1.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT)

A BATrT alapvető célja, hogy meghatározza a Budapest Agglomerációba tartozó települések térségi területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az országos szintű térségi lehatárolásokat a BATrT tovább pontosítja.



62

Trtv. 7. melléklete: BATrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A BATrT Szerkezeti tervlapja szerint Pécel Város területét mind a négy országos területfelhasználási kategória érinti, melyek a következők:

- Erdőgazdálkodási térség,
- Mezőgazdasági térség,
- Vízgazdálkodási térség,
- Települési térség,
- Sajátos területfelhasználású térség.

A települést az országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei mellett az alábbi térségi szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- 3103 j. térségi mellékút: Budapest XVII. kerület – Pécel – Isaszeg – Gödöllő,
- 31303 j. térségi mellékút,
- 31102 j. térségi mellékút: Pécel – Maglód,
- 2.3.1.23 számú földgázelosztó vezeték (meglévő): Vecsés – Vácrátót – (Balassagyarmat),
- 2.3.4.64. számú földgázelosztó vezeték: (Zsámbok) – Pécel – Maglód – Gyömrő,

Az OTrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetek mellett a BATrT övezeteit is figyelembe kell venni, melynek tervlapjait szintén az MvM rendelet tartalmazza. A BATrT kiemelt térségi övezeteinek tervlapjai Pécel települést nem érintik:

- 7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM),
- 8. Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM),
- 9. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (MvM).

3.1.3. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV (PMTrT)

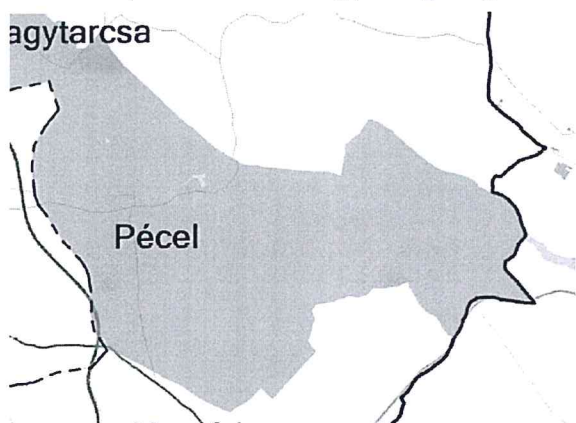
A PMTrT alapvető célja, hogy meghatározza Pest megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

Pécel Város a BATrT hatálya alá tartozó település, ezért csupán a PMTrT egyedileg meghatározott övezeteit szükséges figyelembe venni.

A települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek nem érintik:

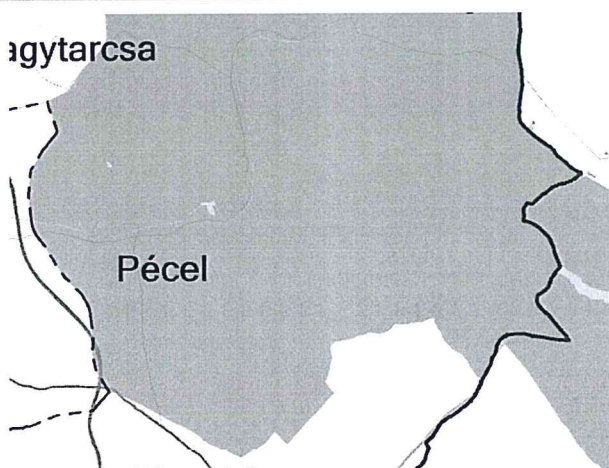
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- kertes mezőgazdasági területek övezete,
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete.

Pécel települést az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik:



1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
(PMTrT. 8. §)

A rendezéssel érintett területeket érinti.



3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
(PMTrT. 10. §)

A rendezéssel érintett területeket érinti.

Azokon a településeken, melyek érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületével, lehetőséget kapnak a beruházók, hogy az önkormányzat által támogatott fejlesztéseket

kedvezőbb beépítési szabályok mellett valósíthatók meg, miután az önkormányzat kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területtől minősítette a beruházás helyszínét.

Turisztikai fejlesztések által támogatott településeken a turisztikai célú fejlesztések esetén a térségi szempontokat figyelembe kell venni. Az ilyen típusú fejlesztések koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósulhatnak csak meg.

3.1.4. ÖSSZEFOGLALÓ

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a területen főként beépítésre szánt terület területfelhasználás váltása történik. A módosítás során új területfelhasználási egységek és új övezetek kerülnek meghatározásra.

A kiemelt fejlesztési területek többféle térségi területfelhasználási egység területén helyezkednek el. A rendezéssel érintett területek az országos térségi területekre vonatkozó előírások figyelembevétele mellett több országos övezetet is érintenek. Az országos infrastruktúra-hálózatok közül meglévő és tervezett elemek érintik a fejlesztési területeket.

A kiemelt fejlesztési területek a BATrT Szerkezeti terve szerint többféle térségbe tartoznak. A térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemei közül meglévő elem halad át a 4. tervezési területen. A térségi övezetek területi lehatárolása Pécel város területét nem érintik, így a rendezéssel érintett területek helyszínét sem.

Pécel város területe két egyedileg meghatározott megyei övezet területébe tartozik, azonban jelen módosítás meg nem valósult fejlesztéssel érintett területek jelenlegi használatának megfelelő területfelhasználás és övezeti módosítását jelenti, mely nem kapcsolódik sem az innovációs-technológiai fejlesztésekhez, sem a turisztikai fejlesztésekhez, így a PMTrT előírásait nem szükséges figyelembe venni.

A fenti megállapítások, azaz az OTrT és a BATrT tekintetében területrendezési megfelelőséget igazoló munkarész kerül kidolgozásra.

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

3.2.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett területek települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben helyezkednek el. A településrendezési eszközök készítésénél az országos térségi területfelhasználási kategóriák területét a térségi területfelhasználási kategóriák részletesebb bontásban, pontosabb területi lehatárolással ábrázolják, azonban a területfelhasználási kategóriák területén belül települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT előírásait szükséges betartani:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét ...;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

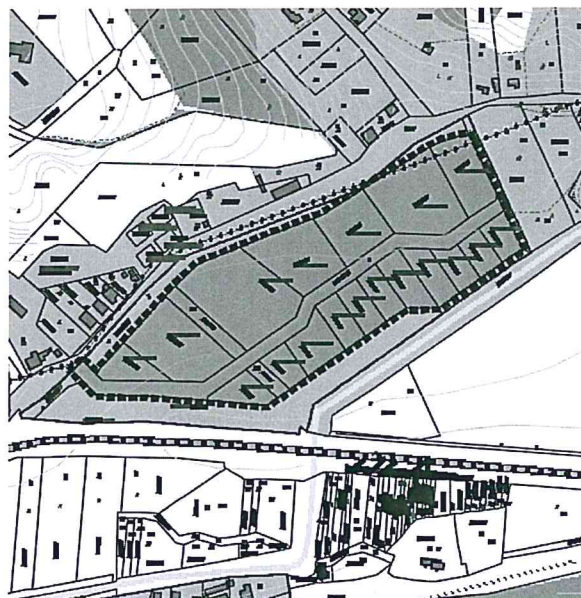
e) a sajátos területfelhasználású térség területét”

(...)

1. TERÜLET



2. TERÜLET



3. TERÜLET



4. TERÜLET



65

BATrT. Szerkezeti Tervlap és a kiemelt fejlesztési területek

Erdőgazdálkodási térségnek való megfelelés

Az erdőgazdálkodási térségen belül területfelhasználás váltás nem történik, így az összhang továbbra is biztosított.

Mezőgazdasági térségnek való megfelelés

Az 1. területen a meglévő kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület területfelhasználási egységek helyett, azokkal azonos távlati területfelhasználási egységek kerülnek kijelölésre, melyek mellett a terület jelenlegi használatának megfelelő általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység is feltüntetésre kerül. Továbbá az ezen a területen található általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység pedig továbbra is megtartásra kerül. A módosítással összefüggésben a mezőgazdasági térségben nem történik jelentős területfelhasználás változás, csupán a beépítésre szánt területek távlati fejlesztési területként kerülnek feltüntetésre.

A 3. és 4. terület tekintetében a mezőgazdasági térségen belüli általános mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek megtartásra kerülnek, ezen területeken a területfelhasználás váltás nem javasolt.

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel térségbe eső mezőgazdasági területek aránya nem változik!

Települési térségnek való megfelelés

Települési térségen belül beépítésre szánt és beépítésre nem szánt települési területfelhasználási egységek (lakóterület, gazdasági terület, vegyes terület, közkert) kerülnek átsorolásra távlati fejlesztési területfelhasználási egységekbe, melyek mellett megjelenítésre kerül a területek használatának és adottságainak megfelelő területfelhasználás is. A rendezés során a beépítésre szánt települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem változik. A 2. terület lakóterületei a távlati fejlesztési területfelhasználási egység mellett egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználási egységbe és övezetbe kerülnek átsorolásra. A tervezett területfelhasználás váltások a fent idézett jogszabállyal nem ellentétesek, a településrendezési eszközök elfogadását követően az összhang továbbra is biztosított.

A tervezett TSZT továbbra is megfelel az előírásoknak, mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítésre szánt területek területi mértéke változatlan marad!

3.2.2. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A 2. és 4. fejlesztési területek szélét meglévő és tervezett országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok érintik, melyek tekintetében az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

15.§(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

(...)

41. § (2) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek kialakítását a 4/1-4/11. mellékletben, valamint a 9. mellékletben megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 7. melléklet figyelembevételével kell meghatározni."

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök mind az országos- és mind a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények helyét (a fenti jogszabályoknak megfelelően) tartalmazzák, így az összhang - a módosítást követően - továbbra is biztosított.

3.2.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL APCOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A módosítással érintett területeket több országos térségi övezet is érinti, melyekre vonatkozó követelmények igazolása szükséges.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A 2. és 3. terület érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével. A Trtv. által meghatározott, övezetre vonatkozó előírások:

26. § (1) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha*

a) *a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körüljárja, továbbá*

b) *a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

(3) *A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*

(4) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*

(5) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*

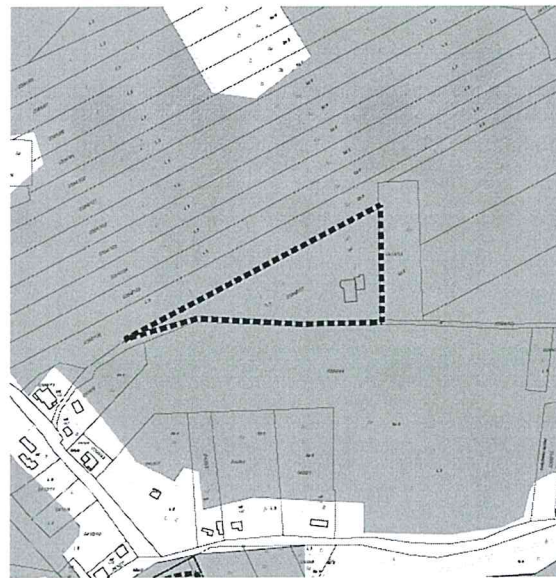
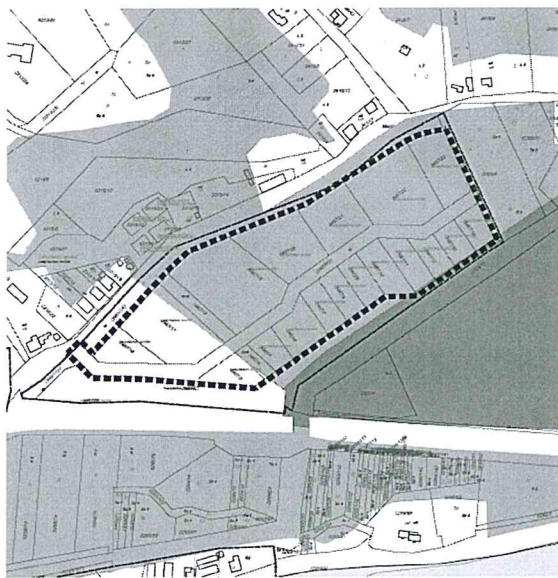
(6) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

(...)

44. § (1) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

(2) *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.*

(...)



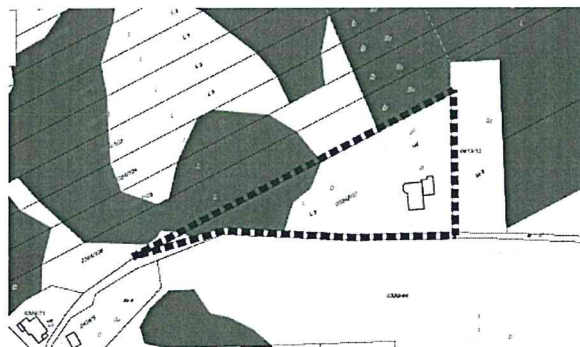
TrTv. ökológiai hálózatövezetei az érintett kiemelt fejlesztési területek lehatárolásával

A fenti előírásokkal a 2. és 3. terület módosítása nem ellentétes, a területeken új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a 2. területen meglévő lakóterületek távlati fejlesztési területfelhasználási egységekbe kerülnek átsorolásra, valamint különleges beépítésre nem szánt kiskertes terület területfelhasználásba, míg a 3. terület tekintetében területfelhasználás váltás nem történik. A meglévő és tervezett területfelhasználások az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. **Az érintett övezet tekintetében az összhang továbbra is biztosított.**

68

Erdők övezete

Csupán a 3. terület érintett az erdők övezetével, mely 0384/107 hrsz-ú telek egy részén Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület található. Ezen erdőterület a településrendezési eszközökben gazdasági erdőterület területfelhasználásban és azzal összefüggésben gazdasági erdőterület övezetben került meghatározásra, mely területi kijelölés a módosítás során továbbra is megtartandó, így **az összhang továbbra is biztosított.**



TrTv. erdők övezete az érintett 3. terület lehatárolásával

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések tekintetében szükséges az összhangot biztosítani. Az övezetre vonatkozó előírásokat a Trtv. tartalmazza, melyek a következők:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta. A településen honvédelmi terület egy helyen került lehatárolásra, mely külterületen, a belterülettől keletre található a 0135/11 hrsz-ú ingatlanon.

A honvédelmi terület a rendezéssel érintett területeket nem érinti, így az **összhang továbbra is biztosított.**

Tájképvédelmi terület övezete

A 2. és 3. területek érintettek tájképvédelmi terület övezetével, melyre az MvM rendelet által meghatározott előírások vonatkoznak:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

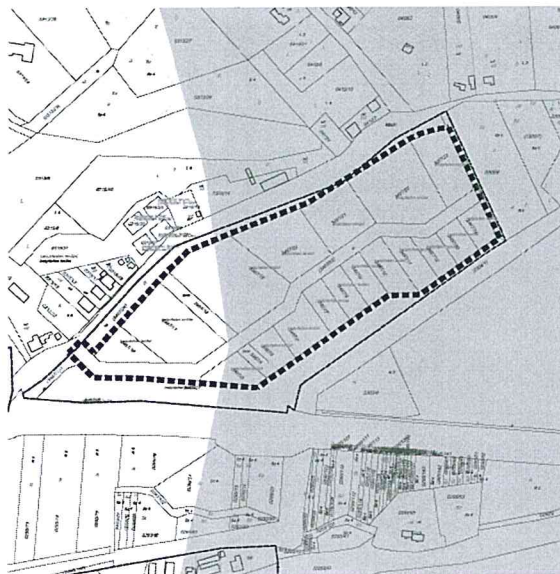
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A hatályos HÉSZ a tájképvédelmi terület övezetével érintett építési övezetben és övezetben meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, továbbá a 31/2017. (XII. 20.) településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet a településképi követelményeket.

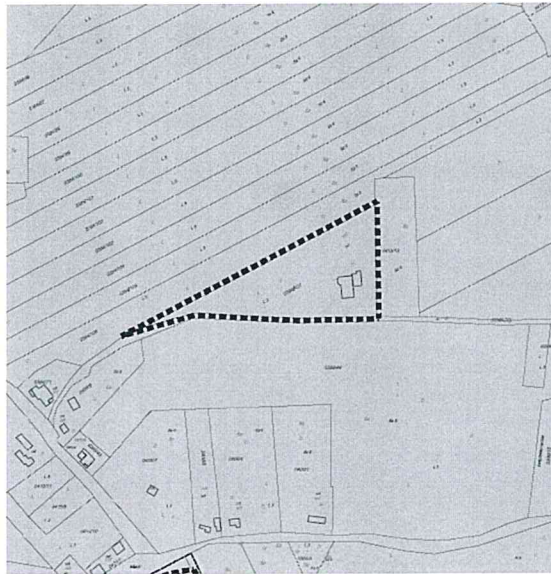
A módosítás során történő területfelhasználás váltással és az újonnan bevezetésre kerülő övezet beépítési paramétereinek meghatározásával, továbbá az övezet váltással a HÉSZ és TKR

tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges, a térségi övezettel **az összhang továbbra is biztosított** marad.

2. TERÜLET



3. TERÜLET



TrTv. tájképvédelmi terület övezete az érintett kiemelt fejlesztési területek lehatárolásával

70

Vízminőség-védelmi terület övezete

Az 1-3. területek érintettek vízminőség-védelmi terület övezetével, melyre az MvM rendelet által meghatározott előírások vonatkoznak:

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

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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

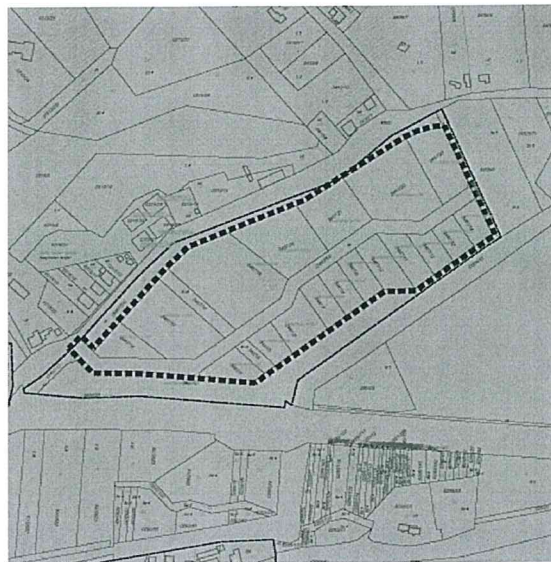
A hatályos HÉSZ az építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan meghatározza a felszíni vízelvezetés és szennyvízelvezetés egyedi szabályait a felszín alatti vizek védelme érdekében.

A módosítások során történő területfelhasználás váltással és az újonnan bevezetésre kerülő övezet beépítési paramétereinek meghatározásával, továbbá övezet váltással a HÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges, a térségi övezettel **az összhang továbbra is biztosított** marad.

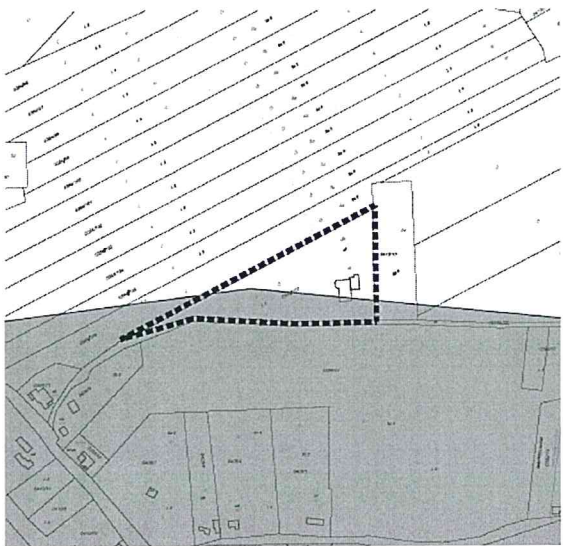
1. TERÜLET



2. TERÜLET



3. TERÜLET



4. TERÜLET

nem érintett

TrTv. vízminőség-védelmi terület övezete az érintett kiemelt fejlesztési területek lehatárolásával

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. HATÁROZATTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022 (.....) sz. határozata

Pécel Város 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntéssel módosítja Pécel Város 192/2022. (VI. 30.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT):

1. Pécel közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja:
 - a) jelen határozat 1. sz. mellékletét: a TSZT Szerkezeti Tervlap módosító tervlapját, amely a Szerkezeti Tervlap helyébe lép,
 - b) jelen határozat 2. sz. mellékletét: a TSZT Szerkezeti Terv Leírás módosítását.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
 - b) a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg, majd 30 napon belül gondoskodjon a TSZT Szerkezeti Leírás 1. b) pont szerinti módosításokkal történő egybeszerkesztéséről.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A .../2022. (... ..) sz. határozat 1 sz. melléklete

A TSZT Szerkezeti Tervlap módosító tervlapja

következő oldal

73

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

A TSZT Szerkezeti Terv Leírás módosítása:

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet 3. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

	A	B	C
1	Területfelhasználási egység	Tervi jele	Legnagyobb szintterületi-sűrűség
2	Kisvárosias lakóterület	Lk	1,5
3	Távlati kisvárosias lakóterület	Lk/T	1,5
4	Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
5	Távlati kertvárosias lakóterület	Lke/T	0,6
6	Falusias lakóterület	Lf	0,5
7	Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
8	Távlati településközpont vegyes terület	Vt/T	2,4
9	Intézményi vegyes terület	Vi	2,4
10	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,8
11	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/T	1,8
12	Hétféligázás üdülőterület	Üh	0,5
13	Különleges terület – egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Keü	1,9
14	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	0,3
15	Különleges terület – rekreációs területe	Kre	0,3
16	Különleges terület – tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt	0,2

74

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet 4. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

	A	B
1	Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
2	BELTERÜLETEN	
3	Kisvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
4	Távlati kisvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
5	Kertvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
6	Távlati kertvárosias lakóterület	Teljes közművesítettség
7	Falusias lakóterület	Teljes közművesítettség
8	Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
9	Távlati településközpont vegyes terület	Teljes közművesítettség
10	Intézményi vegyes terület	Teljes közművesítettség
11	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Teljes közművesítettség
12	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Teljes közművesítettség
13	Hétvégi házas üdülőterület	Teljes közművesítettség
14	Különleges területek	Hiányos közművesítettség
15	Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
16	Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
17	Zöldterületek	Közművesítetlen
18	Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
19	KÜLTERÜLETEN	
20	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
21	Távlati kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
22	Különleges területek	Hiányos közművesítettség
23	Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
24	Erdőterületek	Közművesítetlen
25	Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
26	Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

27	Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
----	---	--------------------------

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet 5. pont f) pontja helyébe az alábbi f) pont lép:

„f) Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T temető terület, Kb-Hull hulladéklerakó területe, Kb-hon honvédelmi terület, Kb-tt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület, Kb-km közmű terület, Kb-re rekreációs terület, Kb-szt szennyvíztisztító területe, Kb-REü egészségügyi rekreációs terület, Kb-kert kiskertes terület)”

Az 1.1.1. A település területfelhasználási egységei című fejezet kiegészül az alábbi 6. ponttal:

„6. Távlati fejlesztési területek: A település fenntartható fejlődésének biztosítására és a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgáló területek, melyek tekintetében a településszerkezeti terv a várható fejlesztési szándéknak megfelelő távlati területfelhasználási kategóriát határoz meg jelölve a terület jelenlegi használatának megfelelő területfelhasználási kategóriát is. A távlati fejlesztési területek alkalmazása az alábbi részletes szabályok szerint történik:

- A településszerkezeti terv a távlati területfelhasználással érintett területek esetében a távlati területfelhasználás mellett a kialakult állapot szerinti területfelhasználást is meghatározza, első ütemben a terület ezen területfelhasználásnak megfelelően kerül szabályozásra a helyi építési szabályzatban. A konkrét fejlesztési szándék ismeretében a terület a távlati területfelhasználás szerint szabályozható a helyi építési szabályzat módosításával, a településszerkezeti terv módosítása nélkül. A településszerkezeti tervben a térségi területfelhasználási területi mérleg, a területfelhasználás területi mérlege és a területrendezéssel összefüggő egyéb területi mérlegek, a területrendezési összhang igazolása továbbá a biológiai aktivitás érték egyenleg egyaránt a távlati területfelhasználás figyelembevételével került meghatározásra, így a távlati területfelhasználás szerinti helyi építési szabályzat módosítás (szabályozás) során a településszerkezeti terv módosítása már nem szükséges.
- A távlati területfelhasználással érintett területnek megfelelő szabályozás a területfelhasználási egységen belül ütemezetten, részterületekre is történhet.”

77

Az 1.1.2.a. Lakóterületek (L) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati lakóterület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 0307/3-9, 0307/10, (0308), 0309/5-11, (0310), 0311/35-41, 0311/43 hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Lke (kertvárosias lakóterület) ~7,97 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.
- A 3467/3, 3467/5, 3467/15-23 hrsz-ú ingatlanok: Lk (kisvárosias lakóterület) ~2,79 ha → Lk/T (távlati kisvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.”
- A 3467/6-14 hrsz-ú ingatlanok: Lke (kertvárosias lakóterület) ~0,89 ha → Lke/T (távlati kertvárosias lakóterület) és Kb-kert (kiskertes terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 1.1.2.b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati településközpont vegyes terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 0311/42 és a 0311/43 hrsz-ú ingatlanok egésze vagy egy része: Vt (településközpont vegyes terület) ~0,43 ha → Vt/T (távlati településközpont vegyes terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

Az 1.1.3.b. Zöldterületek (Zkp, Zkk) című fejezet kiegészül az alábbi alponttal:

„Távlati közkert terület kijelölésre irányuló módosítás:

- A 0307/10 hrsz-ú ingatlan egy része: Zkk (közkert) ~0,08 ha → Zkk/T (távlati közkert) és Má (általános mezőgazdasági terület) területfelhasználásba kerül.”

A 2. Változások (beavatkozások) című fejezet kiegészül az alábbi 2.2-es alponttal:

„2.2. A 2022-ben elkészült felülvizsgálatot követő módosítások során történt területfelhasználás változások adatai és mutatói

2022-ben az Önkormányzat elfogadta új településrendezési eszközeit, melynek során elfogadott Településszerkezeti terv azóta módosult az alábbiakban felsorolt határozatok és a hozzájuk tartozó táblázatban is szereplő sorsszámok szerint:

- .../2022. (... ..) Kt. határozat: 2/1-6., 4/1.

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
Területfelhasználás váltásának típusa	sorszám	érintett helyrajzi számok	Terület (ha)	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	---	---	---	---	---
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	2/1.	0307/3-9, (0308), 0307/10, 0309/5-11, (0310), 0311/35-41, 0311/43	7,9656	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Má általános mezőgazdasági terület
	2/2.	3467/3, 3467/5, 3467/15-23	2,7927	Lk kisvárosias lakóterület	Lk/T távlati kisvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/3.	3467/6-14	0,8942	Lke kertvárosias lakóterület	Lke/T távlati kertvárosias lakóterület és Kb-kert kiskertes terület
	2/4.	0311/42, 0311/43	0,4308	Vt településközpont vegyes terület	Vt/T távlati településközpont vegyes terület és Má általános mezőgazdasági terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli	4/1.	0307/10	0,0825	Zkk közkert	Zkk/T távlati közkert terület és Má általános mezőgazdasági terület

területfelhasználás változások					
-----------------------------------	--	--	--	--	--

A 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege című fejezet táblázatának helyébe az alábbi táblázat lép:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2014. évi TSZT TFH (ha)	2022. évi TSZT TFH (ha)	2022. óta történt TSZT TFH változással (ha)
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	32,75	38,73	35,94
2.	Távlati kisvárosias lakóterület (Lk/T)	---	---	2,79
3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79	155,93
4.	Távlati kertvárosias lakóterület (Lke/T)	---	---	8,86
5.	Falusias lakóterület (Lf)	284,44	283,96	283,96
6.	Településközpont terület (Vt)	97,69	51,75	51,32
7.	Távlati településközpont vegyes terület (Vt/T)	---	---	0,43
8.	Intézményterület (Vi)	---	25,38	25,38
9.	Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	2,56	2,56	2,56
10.	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	100,47	106,14	---
12.	Különleges beépítésre szánt terület (Keü)	1,72	1,72	1,72
13.	Különleges beépítésre szánt terület (Kmü)	6,85	6,85	6,85
14.	Különleges beépítésre szánt terület (Kkm)	1,73	---	---
15.	Különleges beépítésre szánt terület (Ktf)	1,15	---	---
16.	Különleges beépítésre szánt terület (Ktt)	16,07	1,46	1,46
17.	Különleges beépítésre szánt terület (Kre)	---	0,0695	0,0695
18.	Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	20,57	16,79	16,71
19.	Távlati zöldterületek (Zkk/T)	---	---	0,08
20.	Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78	552,78
21.	Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	193,5	193,5
22.	Közzjóléti erdőterület (Ek)	71,25	71,92	71,92
23.	Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88	2659,88
24.	Vízgazdálkodási területek (V)	23,59	23,19	23,19
25.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,54	10,38	10,38
26.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	8,0	8,0
27.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	1,35	1,35
28.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	29,25	29,25

29.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	---	14,78	14,78
30.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	---	1,94	1,94
31.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	---	0,9240	0,9240
32.	Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	---	2,94	2,94
33.	Közüti Közlekedési terület (KÖu)	72,26	74,57	74,57
34.	Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	15,10	16,29	16,29
35.	ÖSSZESEN:	4360,44 ~4362,08	4361,89 ~4362,08	4361,89 ~4362,08
**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa / http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/ alapján történt javítása/				

A 4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása című fejezet az alábbi 4.2. alponttal egészül ki:

„4.2. A felülvizsgálatot követő módosítások területrendezési tervvel való összhang igazolása

OTRT ÉS BATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

Tájképvédelmi terület övezete

A 2/1-4. és 4/1. sorszámú módosítások során az újonnan kijelölésre kerülő övezetek beépítési paraméterei, egyedi szabályai meghatározásra kerültek, továbbá a területekre érvényes korábbi hatályos HÉSZ és TKR előírások biztosítják a településkép védelmét, mellyel az összhang továbbra is biztosított.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

5. RENDELETTERVEZET

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022. (....) kt. rendelete

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti eljárásban, a 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

81

Jelen rendelet mellékletei az

- a) 1. melléklet: SZT-C3/M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény,
- b) 2. melléklet: SZT-C4/M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény,
- c) 3. melléklet: SZT-D3/M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény,
- d) 4. melléklet: SZT-D4/M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény,
- e) 5. melléklet: Jelmagyarázat/M jelű módosító szelvény.

2. §

Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12 /2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 59.§-a kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

„(11) Az Má-4 jelű övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület, és az épületben legfeljebb 2 lakás rendeltetési egység létesíthető. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterülete a jogszerűen kialakult állapot kivételével nem haladhatja meg a 300 m²-t.”

3. §

A HÉSZ 61.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbi i) ponttal:

„i) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezete.”

4. §

A HÉSZ kiegészül az alábbi 6g/A.§-sal:

„6g/A.§ (1) Kb-kert jelű különleges kiskertes terület övezetei a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést egységesen szolgáló területek.

(2) A Kb-kert jelű övezetekben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez kapcsolódó építmények, és a kedvtelésből tartott állattartás építményei helyezhetők el.

(3) A Kb-kert jelű övezetekben épület a közterületi telekhatártól legalább 5,0 méter, az oldalsó telekhatártól legalább 4,0 méter és a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méter távolságra helyezhető el.

(4) A Kb-kert jelű övezetekben lakás és üdülő rendeltetési egység nem helyezhető el.”

5. §

A HÉSZ 2. melléklet 2.3. táblázata kiegészül az alábbi 7. sorral:

7.	Má-4	6000	5%	5,5 m (lakó) 6,5 m (gazdasági)	---	
----	------	------	----	-----------------------------------	-----	--

6. §

A HÉSZ 2. melléklet 2.5. táblázata kiegészül az alábbi 11. sorral:

11.	Kb-kert/1	3000	--	-	3	0	--	75	4,5

82

7. §

Záró rendelkezések

(1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egy időben a HÉSZ szabályozási tervet és annak jelmagyarázatát tartalmazó 1. mellékletének

a) SZT-C3 jelű szelvénye helyébe jelen rendelet 1.§ a) pont szerinti SZT -C3/M jelű Szabályozási Tervlap szelvény,

b) SZT-C4 jelű szelvénye helyébe jelen rendelet 1. § b) pont szerinti SZT-C4/M jelű Szabályozási Tervlap szelvény,

c) SZT-D3 jelű szelvénye helyébe jelen rendelet 1. § c) pont szerinti SZT-D3/M jelű Szabályozási Tervlap szelvény,

d) SZT-D4 jelű szelvénye helyébe jelen rendelet 1. § d) pont szerinti SZT-D4/M jelű Szabályozási Tervlap szelvény,

e) Jelmagyarázata helyébe jelen rendelet 1. § e) pont szerinti Jelmagyarázat/M jelű Jelmagyarázat szelvény

lép.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egy időben hatályát veszti a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelet 1.§ 1. , 2. és 5. pontja.

Polgármester

Jegyző

A .../2022. (... ..) sz. rendelet 1-5 sz. melléklete

következő oldalak

III. MELLÉKLETEK

6. Kt. döntések

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-én megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

253/2022. (IX. 29.) Kt. határozat:

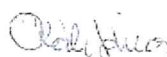
Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja és ezzel összefüggésben az alábbiak szerint határoz:

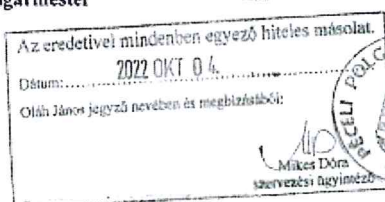
- 1) A Képviselő-testület jelen döntésével szükségesnek tartja és támogatja a hatályos településrendezési eszközök módosítását Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre.
- 2) A Képviselő-testület jelen döntésével támogatja, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban történjen.
- 3) A Képviselő-testület jelen döntésével, a Pécel Város tekintetében hatályban lévő településrendezési eszközök 1. pontban meghatározott módosításával és a 2. pontban meghatározott eljárás renddel kapcsolatban az alábbiak szerinti döntést hozza:
 - a. Hozzájárul az 1. pontban meghatározott településrendezési feladat megvalósításához és a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelést biztosító településrendezési tartalomhoz.
 - b. A 2. pont alapján Pécel Város közigazgatási területén kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a Pécel város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.
 - c. A Képviselő-testület jelen döntésének értelmében hozzájárulását adja, az Önkormányzat és a településrendezési eszköz tervezője között, mint felek között kétoldalú településrendezési tervezési szerződése megkötéséhez (a továbbiakban: tervezési szerződés).
- 4) A Képviselő-testület jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, Pécel Város tekintetében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és partnerségi egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Pécel Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges dokumentumok, a településrendezési-közigazgatási szerződés, és egyéb megállapodások aláírásával.

Felölös: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző



Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete

a Pécel Város egyes területeire vonatkozó építési és telekalakítási tilalom elrendeléséről

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 20. § (1) bekezdés b) pontjában, a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában és a 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2. §-ban meghatározott területekre és ingatlanokra, településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében építési és telekalakítási tilalmat rendel el.

2. §

Az 1. § szerinti építési és telekalakítási tilalom

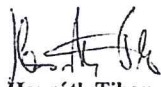
- a) a Pécel, külterület 0307/3-10, 0308, 0309/5-11, 0311/8, 0311/15, 0311/27-33, 0311/36-43, 0370/190, 0370/292-293 és a Pécel belterület 2669 helyrajzi számú ingatlanokra,
 - b) a Pécel, Damjanich utca – Honfoglalás utca – belterületi határ – 3967 helyrajzi számú ingatlan közötti Lke-SZ/2 övezeti besorolású tömbre,
 - c) a Pécel, külterület 055/6, 055/12, 055/28, 055/29, 055/30, 074, 089/60 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre,
 - d) a Pécel, külterület 025, 030/2, 034, 046/1 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre
- terjed ki.

3. §

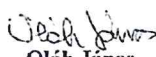
Az építési és telekalakítási tilalom hatálya alá tartozó területeken és ingatlanokon – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében, valamint a 22. § (2) bekezdésében foglalt esetek kivételével – építési munkát végezni nem szabad.

4. §

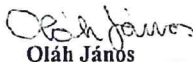
Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba, és 2022. december 31-én hatályát veszti.


Horváth Tibor
polgármester




Oláh János
jegyző

A rendeletet 2022. április 29. napján kihirdettem.


Oláh János
jegyző


Általános indokolás

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezései 2022. április 30. napján hatályát veszítik, ezért az ezzel kapcsolatosan megtartott szakmai ellenőrzés alapján megállapításra került, hogy a rendeletben meghatározott területrészekre Pécel Város településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében építési és telekalakítási tilalmat szükséges elrendelni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az építési és telekalakítási tilalom elrendelésére tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz

A rendelet területi hatályát állapítja meg.

A 3. §-hoz

A tilalom hatálya alá tartozó területeken és ingatlanokon végezhető tevékenységekre tartalmaz rendelkezést.

A 4. §-hoz

A hatálybalépésre és a hatályon kívül helyezésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. november 25-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

343/2022. (XI. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosítása tárgyában hozott 253/2022. (IX. 29.) Kt. határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:

A Határozat 3) pontja kiegészül a következő d) ponttal:

„d. A Képviselő-testület az 1) - 3) pontokban meghatározott településrendezési eszközök eseti módosítását szolgáló településrendezési eszköz tartalmi követelményeit a jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzés szerint elfogadja.”

A Határozat módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A Képviselő-testülete úgy határoz, hogy jelen döntés a Határozattal együtt, a két döntés egy döntésként értelmezendő a Határozat 2. pontja szerinti eljárás során.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Határozatban meghatározott feladatokat, jelen döntésre is figyelemmel tegye meg, lássa el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. november 25-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

344/2022. (XI. 25.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 235/2022. (IX. 29.) Kt. határozat (a továbbiakban: Határozat) figyelembevételével elkészült, és egyeztetés alatt álló – a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelettel szabályozott területekre vonatkozó - településrendezési eszközök eseti módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) alapján, az alábbiak szerint határoz:

- a) tudomásul veszi, hogy a módosító településrendezési eszköz TTr. szerinti partnerségi egyeztetése során a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;
- b) a tervezet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet és a TTr. szerinti környezeti hatás eldöntésére vonatkozó eljárásban, az érintett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, így a beérkezett véleményekkel összhangban úgy határoz, hogy a jelen határozat szerinti településrendezési eszköz módosítása tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.
- c) felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozattal összhangban született döntések, valamint a településrendezési eszköz tervezete az E-TER-be kerüljön feltöltésre az állami főépítész részére.

89

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Határozatban meghatározott feladatokat, jelen döntésre is figyelemmel tegye meg, lásza el.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: folyamatos

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

7. Főépítési feljegyzés

a 343/2022. (XI. 25.) k. határozat
melléklete

Főépítési feljegyzés Pécel Képviselő-testületének

Feljegyzés, „PÉCEL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETEN a 33/2014. (X. 10.) önk. rendelettel szabályozott területekre” című településrendezési eszköz kidolgozásához

A feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTTr.) 7. § (7) bekezdése alapján az 59. § (2) bekezdés d) pontja szerinti döntéshez készült.

A MÓDOSÍTÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ TARTALMA LEGALÁBB:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

1. A módosítással érintett területek, általános vizsgálat
 - 1.1. A rendezéssel érintett helyszínek
 - 1.2. Képviselő-testületi döntések a rendezéssel érintett területek vonatkozásában
 - 1.3. Általános településrendezési vizsgálat
 - 1.4. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
 - 1.5. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
 - 1.6. A hatályos településképvédelmi eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan
2. Településrendezési javaslat
 - 2.1. A tervezet állapot
 - 2.2. Tervezett területfelhasználás változás
 - 3.3. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
 - 3.4. A településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítási javaslata
 - 3.5. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata
3. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
 - 3.1. A területrendezési tervek vizsgálata a rendezéssel érintett területek tekintetében
 - 3.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Pécel, 2022. november 21.



Farkas István
főépítész

8. Partnerségi rendelet

Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021 (II.25.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól
Hatályos: 2022. 10. 29

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §¹ (1) Pécel Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településrendezési eszközei, települési arculati kézikönyve és településképi rendelete készítésének vagy módosításának a településen, a tervezési területen és hatáskörnyezetében érintett partnerekkel történő egyeztetése az e rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

(2) A rendelet nem alkalmazható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt egyeztetési szabályok szerint lebonyolított településrendezési eszközök, településtervek, településkép-védelmi dokumentumok, valamint ezek módosításának egyeztetési eljárása során.

2. A partnerségi egyeztetésben részt vevők köre

2. § A partnerségi egyeztetésben részt vehetnek

a) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen a város közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek,

b) a Pécel Város adott településrendezési eszköze tervezésével érintett településrészen székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,

c) a Pécel Város területén nyilvántartott, bejegyzett, székhellyel rendelkező civil szervezetek,

d) valamennyi Pécel Város területén működő elismert egyház,

e) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezetek (a továbbiakban együttesen: partnerek).

3. A partnerségi egyeztetésben részt vevők tájékoztatásának módja és eszközei

3. § (1) A településfejlesztési vagy településrendezési dokumentum és az egyeztetési eljárás fajtájától függően a meghatározott egyeztetési szakaszokban Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) az értelmezéshez szükséges részletezettséggel – szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – véleményezési dokumentációt biztosít betekintésre

a) Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) hivatalos honlapján és

b) a Péceli Polgármesteri Hivatalban (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) ügyfélfogadási időben.

(2) A tájékoztató és véleményezési szakaszban a véleményezési dokumentáció nyilvánossá tételéről a polgármester felhívást tesz közzé

- a) az önkormányzat hivatalos honlapján,
- b) a polgármesteri hivatal székhelyén (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) lévő hirdetőtáblán,
- c) lehetőség szerint (az újság megjelenésétől függően) a helyi újságban, és
- d) a tárgyban megtartott lakossági fórumon.

(3) A partnerek a tájékoztatási szakaszban, a közzétételtől számított 21 napon belül a (4) bekezdés szerinti módon jelezhetik részvételi szándékukat.

(4) A partnerek a véleményezési szakaszban a közzétett településrendezési eszközzel kapcsolatban a meghirdetett eljárási típusnak megfelelő, a Korm. rendeletben meghatározott minimális határidőn belül fejthetik ki a dokumentációval kapcsolatos, indokolással alátámasztott véleményüket, észrevételeiket, jogszabályon alapuló véleménynél a jogszabályi hely megjelölésével a (6) bekezdés szerinti módon.

(5) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően legalább 8 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(6) A közzététellel kapcsolatban a meghirdetett határidőn belül a partnerek véleményt adhatnak, amelyet postai úton a polgármesteri hivatalnak címezve, vagy elektronikus formában a közzétételben megadott elektronikus levelezési címre juttathatnak el.

(7) Amennyiben a partner a 3. § (1) bekezdésében meghatározott módon közzétett véleményezési dokumentáció alapján részvételi szándékát nem jelzi, az eljárás további szakaszában nem vehet részt és kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

4. A partnerségi észrevételek, javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának vagy el nem fogadásának és nyilvántartásának módja

4. § (1) A hirdetményben meghatározott, az észrevételek benyújtására nyitva álló, a lakossági fórumot követő legalább 8 napos határidőig a partnerek javaslatokat, észrevételeket tehetnek, véleményt nyilváníthatnak

- a) írásban, postai úton a polgármesteri hivatal székhelyének címére történő megküldéssel,
- b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott elektronikus levelezési címre történő megküldéssel,
- c) a lakossági fórumon szóban, melyet 8 napon belül írásban is be kell nyújtani.

(2) Valamennyi beérkezett vélemény az adott, településfejlesztési koncepció vagy integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszköz vagy településképi arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készülő vagy módosítandó tervdokumentációja ügyiratának részét képezi, így azokat a főépítész a tervezőknek továbbítja.

(3) Azt a partnert, aki a véleményezési szakasz során a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(4) A név nélkül beérkező lakossági javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nem kell a partnerségi eljárás részeként kezelni. Amennyiben a természetes személy él véleményezési jogával – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt vélelem alapján –, személyes adatainak (nevének, lakcímének, elektronikus levelezési címének) kezeléséhez szükséges hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

5. § (1) A tervezési program partnerségi véleményezési szakaszának lezárásakor jegyzőkönyv készül

- a) a közzétételi módról
- b) a hirdetmény kezdő és záró dátumáról,
- c) a beérkezett vélemények összesítéséről.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyv közzététele a 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt módokon történik és részét képezi a (3) bekezdés szerinti képviselő-testületi ismertetésnek.

(3) A vélemények elfogadására, vagy el nem fogadására, valamint mindezek indokolására a tervező válaszokban tesz javaslatot, amelyeket Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testületével (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismertet.

(4) A válaszokról a Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében meghatározott módon határozati formában dönt.

(5) A véleményezési szakasz lezárásával a partnerek további vélemény alkotásra nem jogosultak.

5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

6. § A Képviselő-testület által elfogadott koncepciót, stratégiát, kézikönyvet, településképi rendeletet és településrendezési eszközt vagy azok módosítását a polgármester az önkormányzat honlapján a Korm. rendelet szerint teszi közzé.

6. Záró rendelkezések

7. § E rendelet 2021. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásoknál is alkalmazni kell.

PÉCEL VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
JÓVÁHAGYOTT TERV-LAP

