

A határozat M-1 jelű melléklete

Pécel Város Településszerkezeti tervi telülvizsgálata és módosítása 2014-ben történt, melyet a Képviselő testület a 320/2014.(X.9.) önkormányzati határozattal elfogadott. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

Jelen településszerkezeti tervi leírás a változással érintett területfelhasználási változásokat ismerteti.

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRASA**1.1. A területfelhasználás****1.1.1. A település területfelhasználási egységei**

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

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

4. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - b) Közműelhelyezési, hírközlési területek

- c) Zöldterületek, (Zkp, Zkk---)
- d) Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
- e) Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
- f) Vízgazdálkodási területek (V)
- g) Különleges beépítésre nem szánt területek
 - temető területe - (Kbt)
 - hulladékkezelő, -lerakó területe - (Kbhull)
 - honvédelmi terület - (Kbhon)

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén többségében a teljes családi házas beépítési forma felel meg, ezért a jelenlegi falusias lakóterületi kategóriáinak egy része tervezett területfelhasználás módosítással kertvárosias és kisvárosias területi kategóriába került átsorolásra, ahol intenzívebb beépítést megengedő lakóépületek is elhelyezhetők. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

Jelenleg lakóterületi tartalék áll rendelkezésre kertvárosias lakóterület fejlesztésre a falusias lakóterületek mellett kijelölt területen, mely a településszerkezeti terven jelenik meg. Napjainkban mintegy ~400 db beépítetlen építési telek áll rendelkezésre.

Az önkormányzati szándéka:

- A város népesség növekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A város településközponti vegyes területén hatályos lakásszám kialakításának felülvizsgálata.

A tervmódosítással érintett területek tervezett más irányú felhasználása azonban nem sért sem építészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.

Lakóterületfejlesztési szándékok:

A 13 számú terület: Lke (kertvárosias lakó) terület ~1,4 ha → Lf (falusias lakó) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A Maglódi út külső szakaszának két oldalát kertvárosias lakóövezetből falusias övezetbe sorolása. A terület Lke-SZ/1 övezetből Lf-SZ/1 övezetbe kerül. Ez a településszerkezeti terv módosítását is igényli. (Hrsz: 4049-4055, 3205, 3980/3, 3980/6)

További lakóterületfejlesztésre vonatkozó módosítások elsősorban az egyes lakó övezetekben történő lakásszámok felülvizsgálatára és a beépítési mód felülvizsgálatára vonatkoznak melyek az alábbiak:

- A 6. számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.
- A 10 számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.
- A 11. számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.
- A 12 számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.
- A 14 számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.
- A 15 számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.
- A 19 számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.

Az alábbi területeken szabályozási vonal helyének meghatározása vagy törlése történik és szerkezeti tervi módosítást nem igényel.

A 18. számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.

A 21. számú terület: Területfelhasználás változást nem érint.

A 20. számú terület: A településszerkezeti terven a helyi gyűjtőút két szakaszának összekötése és szabályozási vonal helyének meghatározása történik.

A tervmódosítás keretében további lakó területet fejlesztések a kialakult lakó és településközpont vegyes területen történnek, melyek a szabályozási tervben és helyi építési szabályzatban realizálódnak.

1.1.2. b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A tervmódosítás keretében megállapítható, hogy a város rendelkezik a főbb településközponti funkciókat magába foglaló központtal, de továbbfejlesztésre szorul és a további intézményi lehetőségek a mai intézményterületeken nem oldhatók meg, ezért új fejlesztési területeket igényelnek.

A módosítás területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új intézmények létesítésének elvi lehetősége. A tervezett intézményfejlesztési célú területhasználati és övezeti besorolások az önkormányzat részéről konkrét elhatározáson és megvalósítási szándékon alapulnak.

Településközpont fejlesztési szándékok:

5. számú terület:

A Pécel 3206/6, 3206/8, 3206/9, 1485/8, 1473/4, 1473/3 hrsz.-ú területein lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű terület kialakítás településközponti vegyes övezetben.

A város önkormányzata és a terület tulajdonosai tárgyalásokat folytatnak az épületek hasznosításáról, melynek keretében az önkormányzat oktatási intézményeinek bővítési lehetőségeit is hivatott biztosítani. Lakás kialakítás csak nagyon korlátozottan, max. a szintterület 10%-án tervezett. A területfejlesztés egyfajta városi alközpontfejlesztés irányába haladna melynek keretében, oktatási intézményt, orvosi rendelőt alakítanának ki kapcsolódó funkciókkal.

7. számú terület:

A területre vonatkozó övezeti előírás módosítása tervezett Vt településközpont vegyes övezeten belül többlakásos (35) társasház kialakítása céljából. A tervezési területet (1331 hrsz.) Vt településközpont vegyes területbe tartása javasolt, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen a lakó célú hasznosításra is.

8. számú terület:

Lf (falusias lakó) terület ~1,5 ha → Vt (településközpont vegyes) terület területfelhasználásba és övezetbe kerül. (383/2, 383/3, 387/5, 383/5, 383/1 hrsz.)

Fejlesztői igény:

- 6 csoportos óvoda kialakítása
- minimum 6 db. 8 lakásos társasház kialakítása 3szintes épületekkel, mélygarázzsal.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz)

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

1.1.2.d. Különleges területek (K)

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

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

A tervezett módosítások közül a 24. sz. módosítási szándék érint korábban közpark fejlesztésre kijelölt területet. A belterület déli szegélyén kijelölt közpark terület szakmai szempontból egy hibás döntés volt, mivel periférikus elhelyezkedéséből és szűk vonzásköréből kifolyólag a rekreációs funkcióját nem tudta volna ellátni, ezért a helyén beépítésre nem szánt egyéb terület kerül kialakításra. A tervezett többi módosítások zöldterületet nem érintenek.

1.1.3. b. Erdőterületek (E)

A település területén erdő az elsődleges rendeltetési célja szerint: védelmi, gazdasági és közjóléti erdő területfelhasználásba sorolja a terv.

A tervezett módosítások meglévő erdőterületet nem érintenek. Az egyéb más módosítások során előálló biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálása céljából kerülnek a tervben új erdőterületek kijelölésre.

1.1.3. c. Mezőgazdasági területek (M)

A tervezett területfelhasználás módosítások meglévő mezőgazdasági területet nem érintenek.

Mezőgazdasági célú módosítások:

Újtelep 1. völgy (Királyvölgy) rendezése.

A hatályos terv szerinti a területen kijelölt különleges és erdőterületek településszerkezeti és szabályozási módosítása - általános védett mezőgazdasági terület céljára. Ezen belül a szabályozási tervben egy új Má-tt jelű természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete kerül meghatározásra. A hibajavítás módja és tartalma, tekintettel a megoldás komplikáltságára többször egyeztetve lett az érintett szervezetekkel, így a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi osztályával, Pest Megye Főépítészével és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával, és eszerint a ezen egyszerűsített eljárásban rendezendő a hibajavítás.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

A település vízgazdálkodási területbe sorolt térségi jelentőségű felszíni vízfolyása a Rákos-patak.

Pécel Város vízgazdálkodással összefüggő területei a folyóvizek és az állóvizek medre és parti sávja.

A terv módosítása során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások nem történtek.

1.1.3. e Természetközeli területek

Meglévő és tervezett természetközeli területek besorolású terület nincs a településen.

1.1.3. f. Beépítésre nem szánt különleges területek

Olyan területek, amelyek funkciójukat tekintve egyediek, más területfelhasználási egységbe nem sorolható, jellemzően nem beépített vagy beépítésre szántak. Pécel város közigazgatási területén ilyen a

- temető területe – Kbt
- hulladékkezelő, -lerakó területe – Kb hull
- honvédelmi terület – Kbhon
- tájképvédelmi tanyás terület – Kbt

Különleges területfejlesztési terület:**16. számú terület:**

Újtelep 1. völgy (Királyvölgy) rendezése: Hibajavításként a kihirdetett településszerkezeti tervben különleges területként kijelölt terület megszűnik, és a településszerkezeti terv javítása során az egész terület - a kihirdetett terv szerinti különleges és erdőterületek is - általános mezőgazdasági terület lesz, és ezen belül a szabályozási tervben egy új Má-tt jelű természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete kerül meghatározásra.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

A tervezett módosítások természeti értékvédelem alatt álló területet nem érintenek és a tervmódosítások során a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra.

1.3. A zöldfelületi rendszer

A tervezett módosítások a település kialakult zöldfelületi rendszerében alapvető változást nem hoznak. A belterület déli szélén lévő közpark fejlesztésre kijelölt területét átsorolása a meglévő zöldfelületi rendszert nem érinti, mivel a területen közpark nem került és nem is került volna kialakításra.

1.4. Az örökségvédelem**1.4.1. A település védendő épített értékei**

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ műemléki nyilvántartása szerint Pécel Város területén 4 db. műemlék védelem alatt álló épület található.

A település jelenleg nem rendelkezik külön helyi értékvédelmi rendelettel, a védelmemre javasolt helyi épületeket, építményeket a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat helyi védelmemre kijelölt védett épített értékeként nevesíti.

A művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint az országos és helyi védelem objektumai.

Jelen tervmódosítás műemléket, műemléki környezetet, de a hatályos településszerkezeti, és szabályozási tervlapon ábrázolja ezeket.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyet, illetve helyi védelem alatt álló értéket a tervmódosítás a 10. számú módosítási területet érinti.

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

A módosítással érintett területek közúti fejlesztési igényei:

5. Pesti út menti terület

A terület megközelítése legkedvezőbben a Pesti úton tervezett körforgalmú csomóponttól alakítható ki. A Határ útnak a terület menti szakaszán a 16 m széles közterületen min. 6,0 m széles útpálya építendő ki.

7. 1331 hrsz. terület

A telek közúti kapcsolata a Szt. Imre körút. A tervezett beépítés garázsai, a magassági viszonyokhoz igazodva a Szt. Imre körút felől közelíthetők meg.

8. Temető utca - Szőlőhegy utca közötti terület

A terület középső részén tervezett beépítés közúti kapcsolatát a Hegyalja utca meghosszabbításával lehet kialakítani, min. 12 m szabályozási szélességgel.

13. A Maglódi út külső szakasz menti terület

A terület a Maglódi út lakott területen kívüli szakasza mellett van, már az érvényben levő TSZT szerint is belterületbe vonva. A Maglódi út érintett szakaszán közvilágítás van, járda kiépítése szükséges a lakott területi kialakításhoz.

20. Baptista temető melletti közterület

A telket érintő gyűjtőút a Temető utca 16 m széles közterületének biztosítása szükséges.

1.6. A közműellátás

5-ös számú terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet a Pesti út irányából rendelkezik jelenleg közműcsatlakozásokkal. A telkek különálló közműellátását a Határ utca irányából lehet megoldani a meglévő Határ utcai közművezetékek továbbépítésével.

A tervezési terület számára a teljes közműellátást a tömbön belül továbbra is biztosítani kell. A teljes tömbön belül mára a közműhálózatok kiépültek, minden jelenlegi létesítmény közműellátása megoldott.

6. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területeken a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet övező utcákban mindegyik közműág hálózata rendelkezésre áll. A tervezett módosítási igény hatására többlet beépíthető szintterület nem létesül, ebből következően a területeken várható közműigény sem növekszik a jelenleg érvényeshez képest.

A terület teljes kiépülése esetén 113 m³/nap vízigény, 107 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 392 nm³/h földgázigény valamint 937 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 274 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 490 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

7. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet határoló utcák irányából a prognosztizált közműigények várhatóan biztosíthatóak lesznek.

A terület teljes kiépülése esetén 7,8 m³/nap vízigény, 7,4 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 27 nm³/h földgázigény, valamint 65 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezne. Előírás

szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 19 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 45 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

A tervezési terület számára a teljes közműellátást a helyszínrajzokon belül továbbra is biztosítani kell. A helyszínrajzokon a közműhálózatok kiépültek, minden jelenleg meglévő létesítmény közműellátása megoldott.

8. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A terület közműellátása az Ibolya utca valamint a Hegyalja utca meghosszabbítása irányából új ágvezetéseken keresztül biztosítható. A terület teljes kiépülése esetén 83,9 m³/nap vízigény, 79,7 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 291 nm³/h földgázigény, valamint 699 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 127 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 490 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

10. módosítási terület: A tömbön belül a tervezett övezetmódosítással érintett telkek számára a teljes közműellátást kell biztosítani. A telkekkel határos Kölcsény utca irányából a prognosztizált közműigények várhatóan biztosíthatóak lesznek.

A telkeken jelentkező 2,7 m³/nap vízigény, 2,6 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 9,5 nm³/h földgázigény, valamint 23 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 6,7 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 21 kW-ra mérséklődik.

11. módosítási terület:

A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A tervezett módosítással érintett terület telkei már beépültek, új közműfogyasztó jelentkezése nem várható. A módosítás a kialakítható szintterületet csökkenti, így a terület a jelenlegi közműhálózatról továbbra is ellátható marad.

12. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területeken a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet övező utcákban mindegyik közműág hálózata rendelkezésre áll. A tervezett módosítási igény hatására többlet beépíthető szintterület nem létesül, ebből következően a területeken várható közműigény sem növekszik a jelenleg érvényeshez képest.

A terület teljes kiépülése esetén 23 m³/nap vízigény, 22 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 81 nm³/h földgázigény, valamint 194 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 57 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 136 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatában ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

13. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A terület közműellátása az Maglódi út irányából új ágvezetéseken keresztül biztosítható.

A terület teljes kiépülése esetén 14,4 m³/nap vízigény, 13,7 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 50 nm³/h földgázigény, valamint 120 kW villamosenergia fogyasztás

jelentkezne. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 35 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 84 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatában ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

14. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A terület közműellátása a Faiskola utca és Határ utca irányából biztosított.

A terület teljes kiépülése esetén 10,4 m³/nap vízigény, 9,9 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 36,2 nm³/h földgázigény, valamint 86,8 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 25,3 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 60,8 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatában ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

15. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani. A terület közműellátása a Faiskola utca és Határ utca irányából biztosított.

A terület teljes kiépülése esetén 22,2 m³/nap vízigény, 21,1 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 77 nm³/h földgázigény, valamint 185 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 54 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 129,5 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatában ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

16. módosítási terület: A tervezett beépítésre nem szánt területen elméletileg a hiányos közműellátásból csak a villamosenergiát kellene biztosítani, de a területen elérhető a vízellátás is, ezért a HÉSZ előírása alapján amennyiben egy telken keletkező napi szennyvízmennyiség 5 m³/nap felső határát, aminek átlépését követően az addigi szigorúan zárt tároló medencébe gyűjthető szennyvizet zárt szennyvízelvezető hálózatra kell cserélni. A prognosztizált közműigények a következők lesznek.

A terület teljes kiépülése esetén 10,2 m³/nap vízigény, 9,6 m³/nap elvezetendő szennyvíz, valamint 84,7 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 59,3 kW-ra mérséklődik.

Várhatóan a tervezés távlatában ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

17. módosítási terület: Az átereszek 3,5 m maximális szélességének fenntartása javasolt. Az áteresz általában valójában kocsibehajtóként üzemel. Nem indokolt a parkolás lehetőségének lehetővé tétele az átereszek felett. Az átereszek nyílt árkok felett létesülnek, ami így az árok tároló és szikkasztó funkcióját akadályozza.

18. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen továbbra is a teljes közműellátást kell biztosítani. A terület közműellátása az Apaffy utcáról kiépített új ágvezetéseken keresztül biztosítható.

A terület teljes kiépülése esetén 3,3 m³/nap vízigény, 3,1 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 11,3 nm³/h földgázigény, valamint 27,2 kW villamosenergia fogyasztás várható. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 7,9 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 19 kW-ra

mérséklődik.

19. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területeken a teljes közműellátást kell biztosítani. A területet határoló Előd vezér utca irányából mindegyik közműág hálózata rendelkezésre áll. A tervezett módosítási igény hatására többlet beépíthető színterület nem létesül, ebből következően a területeken várható közműigény sem növekszik a jelenleg érvényeshez képest.

A terület teljes kiépülése esetén 3,9 m³/nap vízigény, 3,7 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 13,6 nm³/h földgázigény, valamint 32,6 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 9,5 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 22,8 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatában ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

20. módosítási terület: Felszín alatti vízhálózat és szennyvízhálózat halad a kereszteződésben, valamint középvezetékű villamosenergia légvezeték.

21. módosítási terület: Közműhálózatot nem érint.

22. módosítási terület: Közművonzata nincs.

23. módosítási terület: A tervezett útszabályozáson kívül a telken keresztül halad egy középvezetékű légvezeték, ami a Maglódi úton egy transzformátort köt be. A telek hasznosíthatóságát a légvezeték a továbbiakban is jelentősen korlátozni fogja.

25. módosítási terület: A tervezett beépítésre szánt területen a teljes közműellátást kell biztosítani.

A terület teljes kiépülése esetén 24,1 m³/nap vízigény, 22,9 m³/nap elvezetendő szennyvíz, 55,7 nm³/h földgázigény, valamint 401,1 kW villamosenergia fogyasztás jelentkezik. Előírás szerint a termikus- és villamosenergia igény 30 %-át megújuló energia hasznosításával szükséges előállítani, így a földgázhálózatról csak 39 nm³/h igény kielégítése válik szükségessé, míg a villamosenergia közhálózatról vételezett mennyiség 281 kW-ra mérséklődik. Várhatóan a tervezés távlatáig ezeknek az igénynek csak a 20 százaléka jelentkezik.

28. módosítási terület: Közművonzata nincs.

1.7. A Környezetvédelem

A tervezett módosításoknak a termőföldvédelmi, valamint levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata nem jelentős. A meglévő környezetállapot fenntartása, illetve javítása érdekében a meglévő intézkedések megtartása és betartatása szükséges.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

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

- M0 autópálya, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m, 250-250 m
- országos közutak védőtávolsága: tengelytől mért 50-50 m
- vasút (Budapest- Hatvan vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- a Barátság kőolajvezetékek védősávja (10-10 m)
- nagyközépnymású földgázvezeték és Barátság kőolajvezeték közös védősávja (65 m)
- 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték védősávja (14-14 m)

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- szennyvíztisztító védőterülete (300 m-es sugár)
- temetőn belül a koporsós temetést korlátozó védősáv

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
- országos jelentőségű természetvédelmi területként „ex-lege védett” lápok (Rákospatak mente) és földvár (Várhegy)
- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület és ökológiai folyosó, puffterület alövezetek: OTrT)
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe (OTrT)
- országos jelentőségű védett és fokozottan védett terület
- Gödöllői Tájvédelmi Körzet

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- országos védelem alatt álló épületek és műemléki környezetük
- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- Helyi művi védelem épületei

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben lévő tavak partéleitől 6 m szélességű sáv szabadon kell hagyni.
- Honvédelmi célokat szolgáló adótorony (1000 m), és a nagytarcsai honvédelmi célú anyagraktára (1000 m).

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Pécel a településrendezési eszközökön kívül, külön rendeletben kezeli a sajátos jogintézmények korlátozásait.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

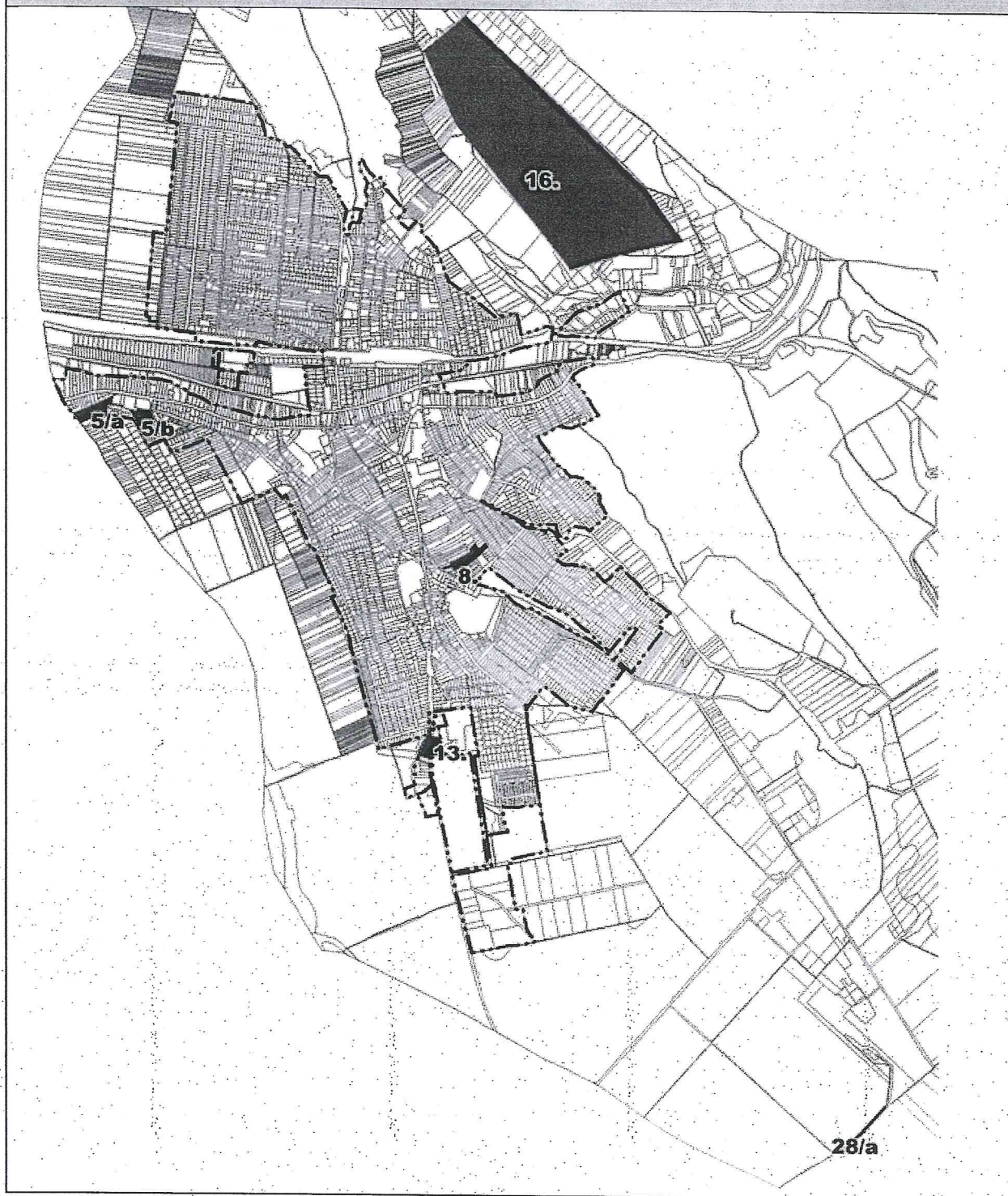
2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS -ELSŐ MEGKERESÉS EREDMÉNYE ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERTI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	---	---	---	---	---
1. Összesen:-					
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	5.	2,3	3206/6, 3206/8, 3206/9, 1485/8, 1473/4, 1473/3 hrsz.	(Gksz) kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	Vt Településközpont vegyes terület
	8.	1,5	383, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6 hrsz.	Lf falusias lakóterület	Lk Kisvárosias lakó terület
	13.	1,23	4049-4055, 3205, 3980/3, 3980/6 hrsz.	(Lke) kertvárosias lakóterület	Lf falusias lakóterület
2. Összesen:		5,03 ha			
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
3. Összesen:					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	16./a	14,56	----	Kb-tt (Különleges tájképvédelmi tanyás terület)	Má-tt mezőgazdasági természetvédelmi terület
	16/b	53,92	----	Kb-tt (Különleges tájképvédelmi tanyás terület)	(Eg) gazdasági erdő terület
	28/a BIA	0,75	077/8 hrsz.	(Má) mezőgazdasági terület	(Ev) védelmi erdő terület
4. Összesen:		69,23			
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		74,26			

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(egyszerűsített eljárás keretében a településszerkezeti tervet érintő módosításai területek bemutatásával)

1. ábra



3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

2017 évi tervmódosítás (Egyszerűsített eljárás keretében)			
Területfelhasználás	2015 évi területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2016. évi változásai (ha)	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	37,729	+1,5	39,22
Kertvárosias lakóterület (Lke)	152,28	-1,23	151,05
Falusias lakóterület (Lf)	288,43	-1,5 +1,23	288,16
Hétvégiházas üdülőterület (Üh)	1,99		1,99
Településközpont terület (Vt)	100,36	+2,3	102,66
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	99,19	-2,3	96,89
Különleges beépítésre szánt területek (K)	26,91	---	26,91
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	16,38	---	16,38
Zöldterületek (köz kert) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)	641,02	-53,92 +0,75 (bia)	541,35
Gazdasági erdőterületek (Eg)	142,95		188,7
Közzélzeti erdő terület (Ek)	+77,95 861,92		+77,95 808,75
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2644,56	+53,92 +14,56 -0,75 (bia)	2712,29
Vízgazdálkodási területek (V)	14,49		14,49
Különleges beépítésre nem szánt terület: (Kb)	64,012	-14,56	49,45
Közúti közlekedési terület (KÖu)	40,42		40,42
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	15,0		15,0
ÖSSZESEN:	4363,65	0	4363,65

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1, A BATrT Szerkezeti terv és a Péceli Trt módosítás területi mérlege:

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

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A településszerkezeti terv beépítésre szánt területi a (5,8,13 számú)módosítási területen összesen 5,03 ha-on a beépítésre szánt területfelhasználáson belül változnak. Ezen területek a BATrT-ben városias települési térség területfelhasználású kategóriába vannak.

PMTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek jelentős része,- amely beépítésre szánt kategórián belül változik, a városias

települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik, és a beépítésre nem szánt területfelhasználási igények az előírt határértékeket nem haladják meg. A beépítésre nem szánt területeken a változásokat a hibajavításként végrehajtott 16. számú módosítási terület generálta.

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

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

Települési térség	
OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
- BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek	1016,15 ha
BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%) Települési térségek a városias települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség: $1016,15 + 16,30 \text{ ha} = 1032,45 \text{ ha} \times 0,02$	20,649 ha
A TSZT- ben 2014 évi módosításkor igénybe vett terület: 2,15 ha	2,15 ha
A TSZT- ben 2016 évi módosításkor igénybe vett terület (teljes e.):	2,0 ha
A TSZT- ben 2016 évi módosításkor igénybe vett terület (egyszerűsített e.):	0 ha
A TSZT- ben 2014-2016 igénybe vett terület aránya.	20,09%
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága ($20,649 - 2,15 - 2 =$)	16,49 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem éri el az igénybe vett terület aránya!	
Magas zöldfelületi arányú települési térség	
BATrT 5.§. (8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület, b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.	16,30 ha
- beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület	4,89 ha
- beépítésre nem szánt terület	11,41 ha
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre szánt különleges területbe sorolt területek nagysága:	0,84 ha
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre szánt különleges területbe sorolt területek aránya:	5,16%
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre nem szánt területek nagysága:	15,46 ha
A TSZT-ben a Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre nem szánt területek aránya:	94,84%
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel a 70-30% -os arány biztosított!	
Erdőgazdálkodási térség	
OTrT 6.§ (2) a) - Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet. (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt	

területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.	
- BATrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	858,87 ha
- Az erdőgazdálkodási térség 85%-ának megfelelő területnagyság	730,039 ha
A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő és természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága: 57,80 ha (Ek), 137,53 ha (Eg) 559,43 (Ev)/	754,78 ha
- A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek aránya:	87,88 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 85%-ot meghaladó az erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba és természetközeli területbe sorolt területek aránya!	
- A TSZT-ben erdő és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága	808,02 ha
- 77,95 ha (Ek), 142,95 ha (Eg) 587,1 (Ev)/	
- BATrT Szerkezeti tervében erdő területfelhasználású térségén belül a TSZT-ben bármely területfelhasználásba sorolható terület nagysága:	128,83 ha
- A TSZT-ben a 2016 évi módosításkor igénybe vett terület: -53,92 ha	53,92 ha
- A TSZT-ben bármely további területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság(128,83-53,92=	74,91 ha

Országos Erdőállomány Adattár	
OTrT 7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
- Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő (védelmi, gazdasági, vagy közjóléti elsődleges rendeltetésű) területek nagysága védelmi erdő:713,34 ha gazdasági erdő:31,5 ha egyéb részlet:44,23 ha	789,09 ha
- Az adattári erdőterület 95%-ának megfelelő területnagyság	749,63 ha
A változások országos erdőadattár szerinti erdőterületet nem érint, ezért a vonatkozó igazolást a 2014 felülvizsgálatban szereplő adatok alapján közöljük:	
- A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	753,18 ha
- A TSZT-ben az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	95,44 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az adattári erdőterületbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya!	

Mezőgazdasági térség	
BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	
- BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2438,67 ha
- A mezőgazdasági térség 90%-ának megfelelő területnagyság (mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület céljára)	2194,8 ha
- A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (mindkét eljárás módosítását figyelembe véve)	2373,96 ha
- A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya:	97,34 %
- A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 90%-ot meghaladó a térségbe	

eső mezőgazdasági területek aránya!	
– A mezőgazdasági térség 10%-ának megfelelő területnagyság (bármely területfelhasználás céljára)	243,86 ha
A TSZT-ben mezőgazdasági és természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága Mg: 2713,04 ha	2713,04 ha
A TSZT-ben a 2016 évi módosításkor igénybe vett terület (a hibajavítással többlet keletkezett): ---	0 ha
– A TSZT-ben bármely területfelhasználásra igénybe vehető területnagyság(a teljes eljárás változásából adódóan): $243,86 - (5,75) =$	238,11

Építmények által igénybevett térség	
OTrT 6.§ (1) f) az építmények által igénybe vett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható. (2) f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
BATrT Szerkezeti tervében építmények által igénybevett térségbe sorolt területek	33,29 ha
– A TSZT-ben a BATrT szerinti építmények által igénybevett térség honvédségi terület, ennek megfelelően a településszerkezeti terven Kbhon (a belterülettől délkeletre) illetve Má (Nagytarcsa mellett, a 3102. jelű út mentén) területfelhasználási egységekbe lettek sorolva.	33,29
A TSZT megfelel az építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe sorolásnak.	
Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 8.§ (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.	
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet a település területét nem érinti!	
A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.	
A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszteréről a NEBIH-nek kellett volna adatot szolgáltatni, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Kijelenthető, hogy a település nem érintett a OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak. (Részleges információ a FÖMI honlapról származik)	
Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter érintettség	
OTrT 8.§ (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.	
Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszteréről a NEBIH-nek kellett volna adatot szolgáltatni, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Kijelenthető, hogy a település nem érintett a OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet a település területét nem érinti!	

A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	+	--
vízgazdálkodási térség	+	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat(DINPI adatszolgáltatás alapján) Az ökológiai hálózatot beépítésre szánt területfelhasználási változás nem érinti.) (Az ökológiai hálózat területét a kizárólag beépítésre nem szánti változások érintik. Ezek a területek Erdő és mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek, tehát új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az ökológiai hálózat területén, a településszerkezeti terven.	+	+
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján jó termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén egy helyen tart nyilván.	+	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (NÉBIH adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti terv módosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek. Az érintettség a 16. számú módosítási területen látható. A módosítás az adatszolgáltatás alapján történt.	+	--
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján) (A 16. számú beépítésre nem szánt módosítási terület érinti a tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet, mivel a terület védelme érdekében történő módosítás történik, a tájkép védelme érdekében a hész a területre külön előírást alkalmaz.)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	+	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	+	--

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	-	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	X	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	-	--
erdőgazdálkodási térség	X	X

mezőgazdasági térség	X	X
vízgazdálkodási térség	--	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	X
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FOMI adatszolgáltatás alapján)	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (NÉBIH adatszolgáltatás alapján) Az érintettsége hibajavításból ered. 16. sz.mód ter.	X	X
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete) erdőtelepítésre alkalmas terület övezete OTrT megszűntette, de a z OTrT szerinti térségi övezetként Erdőtelepítésre javasolt terület övezete néven szerepel eltérő területi lehatárolással. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FOMI adatszolgáltatás alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területeket nem érinti.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	--	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	-	--
honvédelmi terület övezete	-	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az OTrT szerint kettő, a BATrT alapján szintén kettő különböző térségi övezet érinti.

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

5, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásértékek főbb összesített adatai:

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg és kompenzáció:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	Biológiai aktivitás-érték szorzó	tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás-érték szorzó	Biológiai aktivitás-érték változás
5.	2,3	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági	0,4	Vt Településközpont terület	0,5	0,23
8.	1,5	Lf Falusias lakóterület	2,4	Lk Kisvárosias lakó terület	1,2	-1,80
13.	1,2	Lke kertvárosias lakó terület	2,7	Lf Falusias lakóterület	2,4	-0,37
28/a.	0,7	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Ev védelmi erdőterület	9	3,97
Biológiai aktivitásérték változás összesen:						2,03

Megjegyzés: A táblázatban szereplő területfelhasználás változások eredményeként előálló biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálására a táblázat utolsó (28/a. sz. módosítási szándék) sorában szereplő erdőterület átsorolás szolgál.

A módosítások egyenlege pozitív, így kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.