

A határozat M-1 jelű melléklete

Pécel Város Településszerkezeti tervi felülvizsgálata 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.

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.

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
Hétfélgázás 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

3. 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 tervmódosítás keretében új lakó területet nem jelöl ki a településszerkezeti terv.

1.1.2. b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A tervelőzmény alapján megállapítható, hogy a város folyamatosan gondoskodik az intézményterületeinek fejlesztéséről, bővítéséről.

A növekvő lakóterületi fejlesztések következtében megjelenő igények további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé.

Településközpont vegyes fejlesztési szándékok:

1. módosítási terület: A tervezett házi orvosi és ügyeleti orvosi rendelő Pécel belterületének északi városrészén a Petőfi út mentén található a településközpontban.

Önkormányzati szándék szerint a terület 0,27 ha-os területrészen elsősorban településközponti /intézményi funkciók kerülnek elhelyezésre. A területen jelenleg két épület található, egy iroda, és egy üzemi épület. Az egyik épület bontása után az orvosi rendelő megvalósulhat.

A 2295/1 hrsz-ú ingatlant a jelenleg hatályos (jóváhagyott) településszerkezeti terv Kkm jelű „különleges közmű” területbe sorolta. A tervmódosítás keretében a terület településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba sorolása tervezett.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gks, Gp)

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 módosítás zöldterületet nem érint.

1.1.3. b. Erdőterületek (E)

A tervezett módosítás erdőterületet nem érint.

1.1.3. c. Mezőgazdasági területek (M)

A tervezett módosítás mezőgazdasági területet nem érint.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

A terv módosítása vízgazdálkodási területeket nem érint.

1.2 Tájrendezés és természetvédelem

A tervezett módosítás természeti értékvédelem alatt álló területet nem érint és a tervmódosítás során a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok megfogalmazása nem vált szükségessé.

1.3 A zöldfelületi rendszer

A tervezett módosítás a település kialakult zöldfelületi rendszerében alapvető változást nem hoz.

1.4 Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

A további részterületekre vonatkozó változtatási szándékok a település műemlékeit, egyéb védett, vagy védendő épített értékeit nem érintik, azokra nincsenek hatással.

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

1.4.2. A település védendő régészeti értékei

A 2016 évi településrendezési eszközök alapján a területet régészeti lelőhely nem érinti.

1.5 A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

A tervezett változások közúti közlekedésre nincsenek jelentős hatással. A tervezési terület melletti közterületen (Petőfi utca területén, mint a város egyik gyűjtőútján) 12 db. parkolóhely kerül kialakításra.

1.6 A közműellátás

A tervezett változások közműellátásra nincsenek hatással. A terület teljes közművel rendelkezik.

A területen áthaladó 20 kV-os távvezeték védőtávolsága az építési hely kijelölése során figyelembe veendő!

1.7 A Környezetvédelem

A tervezett módosításnak a termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata nincs. A meglévő környezetállapot fenntartása, illetve javítása érdekében a tervben már előírt intézkedések megtartása és betartatása szükséges.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület m ²	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
4. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1	2700 m ²	2295/1	Kkm beépítésre szánt különleges közmű terület	Vt településközpont vegyes terület
4. Összesen:		2700 m ²			

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

TERÜLETI MÉRLEG (Településszerkezeti terv alapján)					
Területfelhasználás	2015 évi területfelhaszn. kiinduló állapot (ha)	2016. évi változásai (ha) (egyszerűsített és teljes eljárás módosításai)	2016. évi TSZT területfelhaszn. (ha)	2017 évi területfelhaszn. (ha)	2017. évi TSZT területfelhaszn. (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)	37,729	+1,5	39,22		39,22
Kertvárosias lakóterület (Lke)	152,28	-1,23 +3,53	154,581		154,581
Falusias lakóterület (Lf)	288,43	-1,5 , +1,23 +0,29	288,45		288,45
Hétvégiházaz	1,99	---	1,99		1,99

Üdülőtérület (Üh)					
Településközpont terület (Vt)	100,36	+2,3	102,65	+0,27	102,92
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	99,19	-2,3 -0,15	96,78		96,78
Különleges beépítésre szánt területek (K)	26,91	+2,0	28,91	-0,27	28,64
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	16,38	-0,29	16,309		16,309
Zöldterületek (közkeret) (Zkk)		+0,219 ha			
Védelmi erdőterületek (Ev)	641,02	-53,92 0,75+2,4 ha erdő	541,35		811,15
Gazdasági erdőterületek (Eg)	142,95		188,7		
Közzétérítési erdőterület(Ek)	<u>77,95</u> 861,92		<u>+77,95</u> 811,15		
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2644,56	+53,92, +14,56 -3,53, -2,0 -0,15, -2,4 -0,219, -0,75	2704		2704
Vízgazdálkodási területek (V)	14,49		14,49		14,49
Különleges beépítésre nem szánt terület: (Kb)	64,012	-14,56	49,45		49,45
Közúti közlekedési terület (KÖu)	40,42	+0,15	40,57		40,57
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	15,0 ha		15,0 ha		15,0 ha
ÖSSZESEN:	4363,65	0	4363,65		4363,65

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

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. Pécel Trt módosítás területi mérlege:

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

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

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

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

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

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

- Városias települési térség

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi övezetek érintik:

- Országos vízminőség védelmi terület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

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

4.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A településszerkezeti terv tervezett beépítésre nem szánt (1 számú) módosítási terület összesen 0,27 ha-on a beépítésre szánt területfelhasználáson belüli változás történik. Ezen terület a BATrT-ben települési térség területfelhasználású kategóriába van.

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

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

Az alábbiakban a települési térség re vonatkozó igazolást mutatjuk be:

Települési térség	
OTrT 6.§ (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: (2. mod.ter.) 2 ha	2,0 ha
A TSZT- ben 2017 évi módosításkor igénybe vett terület: 0 ha	0,0 ha
A TSZT- ben 2014-2016 igénybe vett terület aránya.	20,09%
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága $(20,649 - 2,15 - 2) =$	16,49 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem éri el az igénybe vett terület aránya!	

A módosítási szándékok BATrT 5.§(2)-(4) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított.

A módosítási szándékok BATrT 5.§(5) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt vegyes terület jelentős része hibajavításnak minősül és összterületük nem haladja meg az 5 ha-t. (mintegy: 2700 m²) és közúti megközelítésük biztosított.

A módosítási szándékok BATrT 5.§(6) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt vegyes terület nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel a módosítási szándék ezen beépítésre szánt területen belül változik.

4.1.2. A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+

erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	+	--
vízgazdálkodási térség	+	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) (Az ökológiai hálózatot beépítésre szánt területfelhasználási változás nem érinti.)	+	--
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI adatszolgáltatása alapján jó termőhelyi adottságú szántóterületet Pécel közigazgatási területén egy helyen tart nyilván.	+	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (NÉBIH adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti terv módosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.)	+	--
tájékepi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	--
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)	+	+
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	+	+

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	--
mezőgazdasági térség	X	--
vízgazdálkodási térség	--	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (FÖMI adatszolgáltatás alapján)	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (NÉBIH adatszolgáltatás alapján)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete OTrT megszüntette, de az OTrT szerinti térségi övezetként Erdőtelepítésre javasolt terület övezete néven szerepel eltérő területi lehatárolással. Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatszolgáltatás alapján mutatjuk be.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	--	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

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

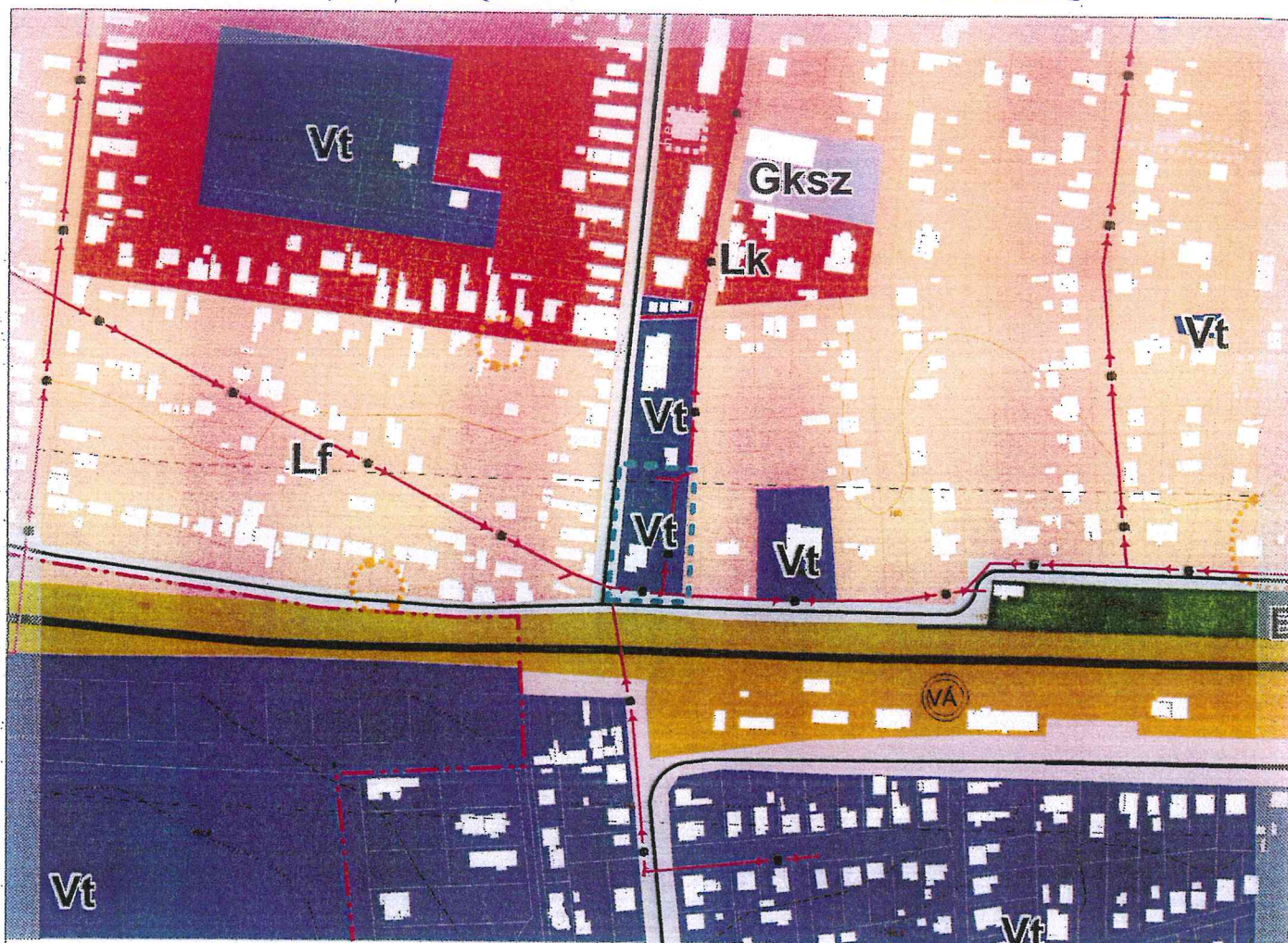
Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Indoklás:

Új beépítésre szánt területet jelen tervmódosítás nem tartalmaz.



- belterület határa
 KÖZLEKEDÉS
 települési mellékút (gyűjtőút)
 országos törzshálózati vasútvonal
 MŰVI ÉRTÉKVÉDELME
 helyi jelentőségű védett érték
 helyi értékvédelmi terület határa
 EGYÉB
 vasútállomás
 védősáv, védőterület
 22 kV-os elektromos vezetékek
 módosítással érintett terület határa

- LAKÓTERÜLETEK:
 kisvárosias lakóterület
 falusias lakóterület
 VEGYES TERÜLET:
 településközpont vegyes terület
 GAZDASÁGI TERÜLETEK:
 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
 ERDŐ TERÜLET
 védelmi erdőterület
 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:
 közútterület
 vasút terület

MEGBÍZÓ		TERVEZŐ		
PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA		PESTTERV		
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZELEGES MÓDOSÍTÁSA 2295/1 hrsz. TERÜLET		PESTTERV KFT. 1085 BUDAPEST, KÖFARAGÓ U. 9.	Tel.: (06-1) 267-0508, 267-7070 Fax.: (06-1) 266-7561	E-mail: pestterv@pestterv.hu Honlap: www.pestterv.hu
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA		PROJEKT VEZETŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TT/01-4921	
		TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	MAKKAI KRISZTINA, TT/01-4921	
M=1:4.000				
TSZT/M3				
2017. szeptember hó		ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	SCHUCHMANN PÉTER	
A TERVEZÁLLÁS ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT EG CSAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CELRA HASZNÁLHATÓ!		Pécel bel- és kölerületi digitális adatok NKI Kht.		

A TERV PÁZSALLÁS ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁRA KÉSZÜLT
EZ CSAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CELRA HASZNÁLHATÓ

Pécel bel- és köllerületi digitális adatai NKP Kht.