PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.
A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.
A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

I.
A Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 17/2021. (I. 27.) számú határozattal (1. melléklet) elfogadott telepítési tanulmánytervben foglalt településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT), valamint helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítás partnerségi egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 29/A. §-a, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel, valamint a településkép érvényesítésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján megtörtént.
2021. február 8-án hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, ezért a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) módosította a veszélyhelyzet előtt hatályos, a Korm. rendeletben szabályozott partnerségi és lakossági fórum egyeztetési eljárásának szabályait, így a lakossági fórum helyett a lakossági egyeztetésre 2021. 03. 02-tól 2021. 03.16-ig elektronikus úton volt lehetőség.
A társadalmasítási folyamat alapján a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak, azok ellen lakossági, illetve hatósági kifogás nem érkezett.
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében eseti meghatározás alapján dönthető el a TSZT és a HÉSZ módosítással kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségessége. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott, megkérdezett felelős közigazgatási szervek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján nyilatkoztak arról, hogy a módosításra vonatkoztatható szempontokat figyelembe véve várható-e jelentős környezeti hatás, illetve annak megfelelően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése. A beérkezett vélemények alapján kizárólag a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága kérte a környezeti értékelés elkészítését a TSZT, HÉSZ módosítás tervdokumentációjának és véleményezési eljárásának részeként.

II.
A Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 18/2021. (I. 27.) számú határozattal (2. melléklet) elfogadott telepítési tanulmánytervben foglalt TSZT, HÉSZ módosítás partnerségi egyeztetése a Korm. rendelet) 29/A. §-a, valamint az önkormányzati rendelet alapján megtörtént.
A Korm. rendelet szerinti lakossági egyeztetésre 2021. 03. 02-tól 2021. 03.16-ig elektronikus úton volt lehetőség.

A társadalmasítási folyamat alapján a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak, azok ellen lakossági, illetve hatósági kifogás nem érkezett.
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében eseti meghatározás alapján dönthető el a TSZT és a HÉSZ módosítással kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségessége. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott, megkérdezett felelős közigazgatási szervek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján nyilatkoztak arról, hogy a módosításra vonatkoztatható szempontokat figyelembe véve várható-e jelentős környezeti hatás, illetve annak megfelelően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése. A beérkezett vélemények alapján a környezet védelméért felelős szervek nem tartották indokoltnak környezeti értékelés elkészítését
A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben és az önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lezajlott, ezért az lezárható.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő–testület és a Városfejlesztési Bizottság tagjainak a következő határozati javaslattal kapcsolatos véleményét.

I. Határozati javaslat:

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 42. § (1) bekezdése alapján a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 17/2021. (I. 27.) számú határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervvel összefüggő településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) és helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítással kapcsolatban úgy határoz, hogy

a) tudomásul veszi, hogy a partnerektől a tervezettel kapcsolatban írásbeli észrevétel nem érkezett; a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak;
b) megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 29/A. §-ában, valamint a településfejlesztési, településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lefolytatásra került, ezzel a partnerségi véleményezési eljárást lezárja, a partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyvet aláírta és gondoskodik a partnerségi egyeztetés véleményezési eljárása eredményének dokumentálásáról és közzétételéről;
c) a Duna-Ipoly Nemzeti Park véleménye alapján a környezeti értékelést elkészítteti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint, a TSZT, HÉSZ módosításának részeként;
d) a jelen döntéssel összhangban született határozatokat, valamint a településrendezési eszközök tervezetének egy-egy papír alapú példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi az állami főépítésznek, a tárgyalásos eljárás megkezdésére vonatkozó kérelemmel egyidejűleg.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. július 30.

II. Határozati javaslat:

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről,

valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése alapján, a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a 18/2021. (I. 27.) számú határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervvel összefüggő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítással kapcsolatban úgy határoz, hogy

a) tudomásul veszi, hogy a partnerektől a tervezettel kapcsolatban írásbeli észrevétel nem érkezett; a tervezett beruházás megvalósítására és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények támogathatóak;
b) a partnerségi véleményezési eljárást lezárja, a partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyvet aláírta és gondoskodik a partnerségi egyeztetés véleményezési eljárása eredményének dokumentálásáról és közzétételéről;
c) a környezet védelméért felelős szervektől beérkezett vélemények alapján környezeti értékelés elkészítése nem szükséges;
d) a jelen döntéssel összhangban született határozatokat, valamint a településrendezési eszközök tervezetének egy-egy papír alapú példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi az állami főépítésznek a tárgyalásos eljárás megkezdésére vonatkozó kérelmével egyidejűleg.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2021. július 30.

Pécel, 2021. május 20.

Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:
1. 17/2021. (I. 27.) számú határozat
2. 18/2021. (I. 27.) számú határozat
3. a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyv
4. a Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó környezeti értékelés eseti eldöntése tárgyában beérkezett vélemények
5. a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó partnerségi egyeztetést lezáró jegyzőkönyv
6. a Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó környezeti értékelés eseti eldöntése tárgyában beérkezett vélemények

Az előterjesztést készítette: Mihályné Zana Nikolett

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel. Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek. Oláh János jegyző

1. melléklet

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

17/2021. (I. 27.) számú határozat:

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás szerint úgy határoz, hogy

a) a Sztankay András és Kóródi János fejlesztők által, a Pécel külterület 0135/7 és a Pécel külterület 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatban benyújtott – a határozat 1. mellékletét képező – telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért és a Pécel külterület 0135/7, valamint a Pécel külterület 0135/8 helyrajzi számú ingatlanokat a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
b) hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában,
c) a tervkészítés a fejlesztők által kiválasztott tervező, Sin Emília egyéni vállalkozó bevonásával készül, melynek tervezési díját a fejlesztők átvállalják, a határozat 2. mellékletét képező háromoldalú tervezési szerződés szerint,
d) jelen döntéssel összhangban elfogadja és aláírja a háromoldalú tervezési szerződést a településrendezési eszközök módosításáról és legkésőbb annak kiegészítéseként, a fejlesztéshez kapcsolódó vállalási kötelezettségekről is megállapodást kell kötni településrendezési szerződés formájában a fejlesztőknek Pécel Város Önkormányzatával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
Oláh János
jegyző

Az eredeti szöveggel mindenben egyező hiteles másolat.
2021 JAN 28
Dátum: .....
Oláh János jegyző nevében és megbízásából:
szervezési ügyintéző

a 17/2021. (I. 27.) számú Rendelet
A. melléklete

SIN EMÍLIA EV.
Nyilvt.sz.: 54823059
kratu.sine@gmail.com
+36 30 566 8620

KRATU
INGATLANRENDEZÉS
TANÁCSADÁS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

PÉCEL VÁROS

A 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú külterületi ingatlanokra vonatkozó

Telepítési tanulmányterv

2020. augusztus hó

Megrendelő: Sztankay András és Kóródi János
magánszemélyek

ALÁÍRÓLAP

Megrendelők:	Sztankay András és Kóródi János magánszemélyek	
Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai jog. szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657 kamarai nyilvánt. szám: 01-2020/057536/007	

2020. augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS ..... - 5 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ..... - 6 -
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA ..... - 7 -
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása ..... - 7 -
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök ..... - 8 -
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai ..... - 8 -
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai ..... - 11 -
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv ..... - 14 -
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv ..... - 15 -
1.3 Területhasználat vizsgálata ..... - 17 -
1.4 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata ..... - 18 -
1.5 Környezetvédelem vizsgálata ..... - 18 -
1.5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek ..... - 18 -
1.5.2 Levegőtisztaság és védelme ..... - 18 -
1.5.3 Zajterhelés ..... - 20 -
1.5.4 Hulladékkezelés ..... - 20 -
1.6 Épített értékek vizsgálata ..... - 20 -
1.7 Közlekedés vizsgálata ..... - 20 -
1.8 Közművizsgálat ..... - 21 -
1.8.1 Víziközművek ..... - 21 -
1.8.2 Energiaközművek ..... - 22 -
1.8.3 Táv – és hírközlés ..... - 22 -
1.9 Fotódokumentáció ..... - 24 -
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE ..... - 25 -
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában ..... - 25 -
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában ..... - 25 -
2.3 A területhasználat vonatkozásában ..... - 25 -
2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban ..... - 25 -
2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban ..... - 25 -
2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban ..... - 26 -

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban ..... - 26 -
2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban ..... - 26 -
3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA ..... - 27 -
3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése ..... - 27 -
4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA ..... - 31 -
4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata ..... - 31 -
4.1.1 A TSZT leíró részének módosítási javaslata ..... - 31 -
4.1.2 A fejlesztési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata ..... - 32 -
4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata ..... - 32 -
4.2.1 A fejlesztési területet ábrázoló SZT tervlap módosítási javaslata ..... - 33 -
5. SZAKÁGI JAVASLATOK ..... - 34 -
5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei ..... - 34 -
5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat ..... - 34 -
5.1.2 A fejlesztési terület telken belüli közlekedési javaslata ..... - 34 -
5.1.3 Közmű infrastruktúra ..... - 34 -
5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások ..... - 35 -
5.3 Táji- természeti és örökségi értékek védelme ..... - 36 -
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ..... - 37 -
6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása ..... - 37 -
6.1.1 Mezőgazdasági térség növekménye ..... - 37 -
6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele ..... - 37 -
6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szinten tartása ..... - 38 -
7. EMLÉKEZTETŐK ..... - 39 -

BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányterv (TT) az ingatlan tulajdonosainak megbízásából készült a Pécel délkeleti részén található, 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkekre vonatkozóan. Az ingatlanok a településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába és övezetbe soroltak, melyek- jelen tanulmány készítésekor- végleges más célú hasznosításra tervezett, művelés alóli kivonás alatt álló sz5 minőségű szántók.

A TT célja a tervezett hasznosítás megvalósítását megalapozó, a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslatának kidolgozása Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntésének előkészítéseként.

A Fejlesztők célja a tulajdonukat képező, 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanokon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása. A telek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett rendeltetés szempontjából kedvezően elszeparáltan és a közlekedési infrastruktúrához kapcsoltan helyezkedik el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a tulajdonosok elsősorban egészségügyi-rekreációs területhasználatban látják az ingatlanban rejlő fejlesztési potenciált.

A telepítési tanulmány készítésének célja a

- az Önkormányzat Képviselő-testülete TSZT, HÉSZ módosítására vonatkozó elvi támogatásának elnyerése a tervezési program ismeretében, KT határozatban foglaltan,
- a Fejlesztők és az Önkormányzat között kötendő, településfejlesztési szempontú településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása,
- a terület-, és településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.
Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak, valamint a változtatás irányának, elemeinek megfelelően készült.

A telepítési tanulmánytervben feltárásra és ismertetésre kerülnek a fejlesztői elképzelések megvalósítását meglapozó feltételek:

terület-, és településtervezési szempontból:

1. KT határozat hozatal a jelen Tanulmánytervben rögzített fejlesztési célok támogatásáról.
2. KT határozat birtokában a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása.

termőföld védelme és BIA egyensúly megtartásának szempontjából:

3. Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítást nem kell végezni.

természetvédelmi szempontból:

4. A Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a különös feltételeket nem állít a tervezett hasznosítással szemben. A tervezett területhasználat megvalósítását beépítésre nem szánt kategóriában jogszabály nem tiltja az ökológiai hálózat puffer területén. A területen védett fajok nem találhatóak. A tájképvédelmi érintettség okán az épületek tájba illesztésének építészeti követelményei a város településképi rendeletében rögzíthetők.

közlekedés infrastruktúra szempontból:

5. A terület közterületi kapcsolata biztosított, ugyanakkor a 0124/3 hrsz-ú út tulajdonosi szempontú rendezése javasolt, mely az Önkormányzat feladatkörébe tartozó szükségesség. A közlekedési kapcsolatok rendezett kialakításának feltételeit TRSZ-ben szükséges rögzíteni.

közmű infrastruktúra szempontból:

6. A fejlesztési terület közműellátását teljes kiépítettséggel, a meglévő hálózatok fejlesztésével közüzemi hálózatról és/vagy egyedileg kell biztosítani TRSZ-ben részletezett feltételek szerint.

Honvédelem védőövezetének érintettségének szempontjából:

7. A Honvédelmi Minisztérium illetékes osztálya -a területükön álló adótornyok védőövezetének érintettsége okán- a tervezett telekhasználatra vonatkozóan elvi hozzájárulást adott azzal, hogy hatósági szakaszban kéri a részletes építészeti tervdokumentációk bemutatását.

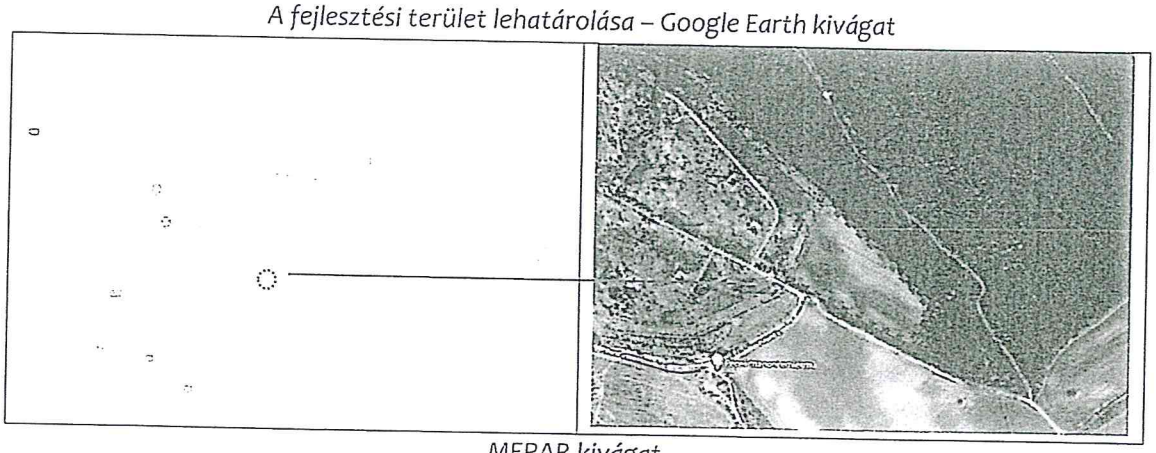
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

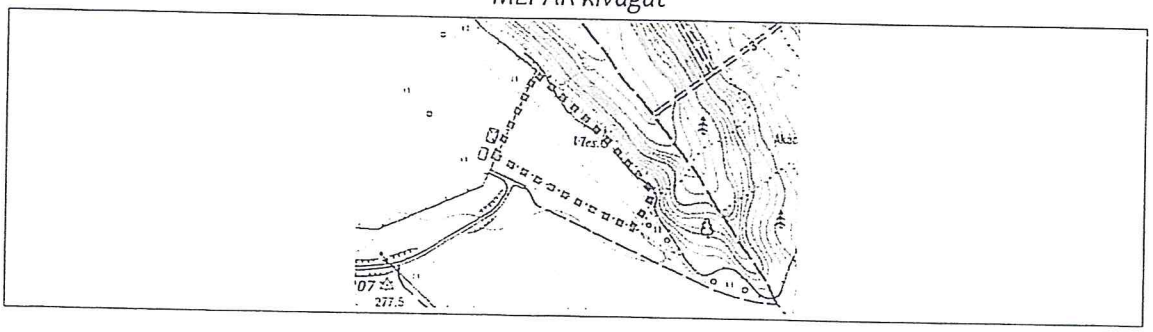
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Sülysáppal, észak-keleti irányban Isaszeggel, észak-nyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal. Térségi elhelyezkedése és településhálózati kötöttsége a budapesti agglomeráció településrendszerének keretében értelmezhető, mivel Pécel a Budapest körüli városi jogállású településekből álló „kertvárosi gyűrű" része.

A tanulmánytervben vizsgált fejlesztési terület a budapesti agglomerációs térség dél-keleti szektorában, az M0 autóúttól keletre található Pécel külterületének középső részén. A fejlesztéssel érintett területet a **0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkek** képezik, melyet megközelíteni a Pécel városközpontja felől a Pihenő utcáról lehet. A terület jelenleg beépítetlen. A fejlesztési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek környezetében igen változatos területfelhasználási egységek jelennek meg. Az érintett területet déli irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, míg nyugati irányból különleges honvédelmi terület, északi és keleti irányból pedig erdőterületek veszik körbe.

A fejlesztési terület lehatárolása – Google Earth kivágat



MEPAR kivágat



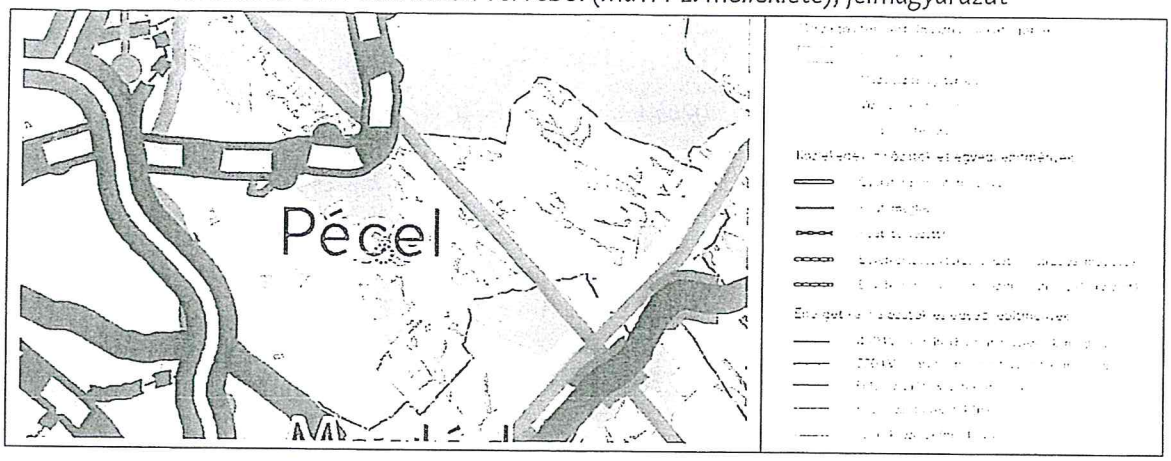
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepció (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelet (TKR)

1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel Város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

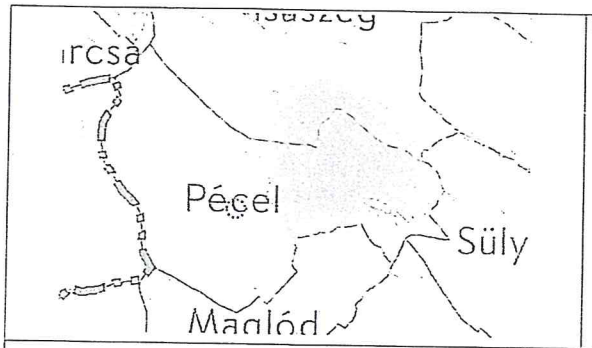
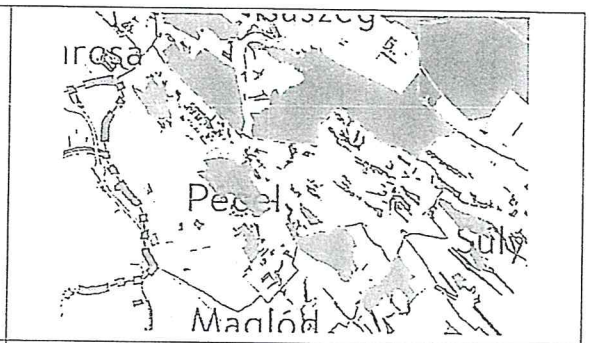
Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat

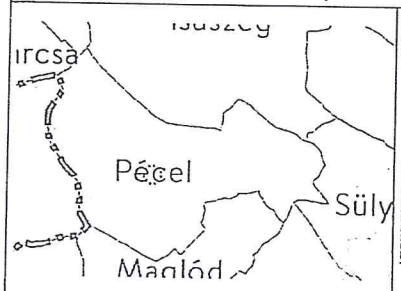
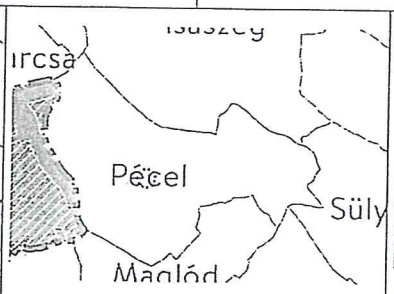
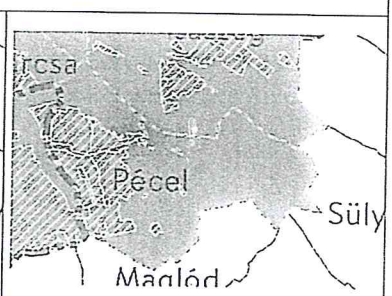


Pécel nyugati határán fut az M0 gyorsforgalmi autóút, mely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati vasútvonal egy állomással érinti. A Rákos-patak mentén található az országos kerékpárútvonal tervezett nyomvonala is. A Város területének keleti részén 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut, míg nyugatról 220 kV-os átviteli távvezeték határolja. A település nyugati részét keresztülszelve észak-déli irányban földgázszállító vezeték és kőolajszállító vezeték nyomvonalát jelöli a terv. Meglévő termékvezeték és földgázszállító vezeték nyomvonala a város keleti részén is elhalad.

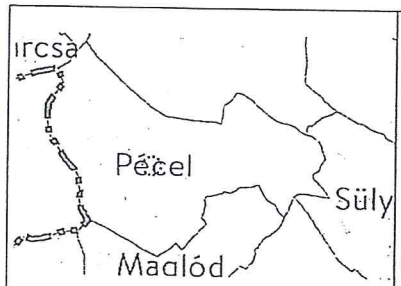
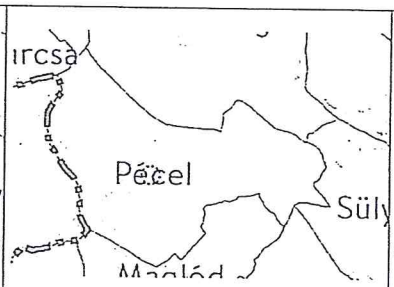
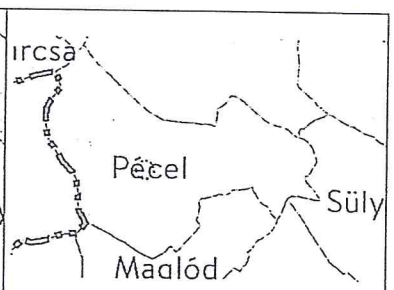
A fejlesztési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

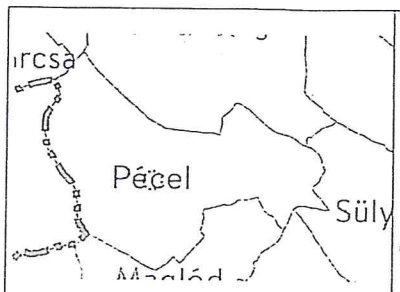
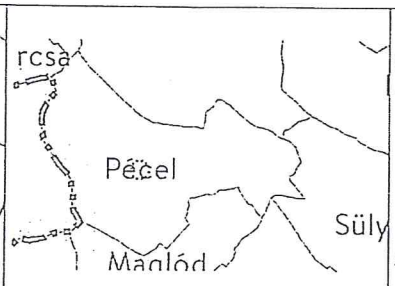
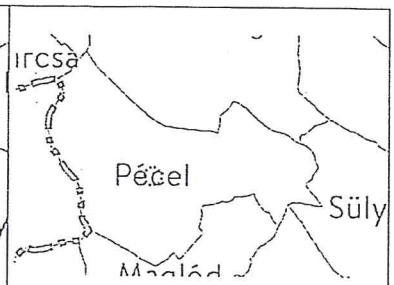
Pécel érintettsége az országos övezetekkel:

	
*Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. **melléklet**)*	*Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. **melléklet**)*

		
*Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. **melléklet**)*	*Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. **melléklet**)*	*Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. **melléklet**)*

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	*Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból*	*Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból*

		
Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	*Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból*	*Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból*

Országos Övezeti Terv övezetei	*Település érintettsége*	*Fejlesztési terület érintettsége*
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	*IGEN*	*IGEN*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	IGEN	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	NEM
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a fejlesztési területet az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, a Honvédelmi és katonai célú terület övezete és a Tájképvédelmi terület övezete érintik.

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

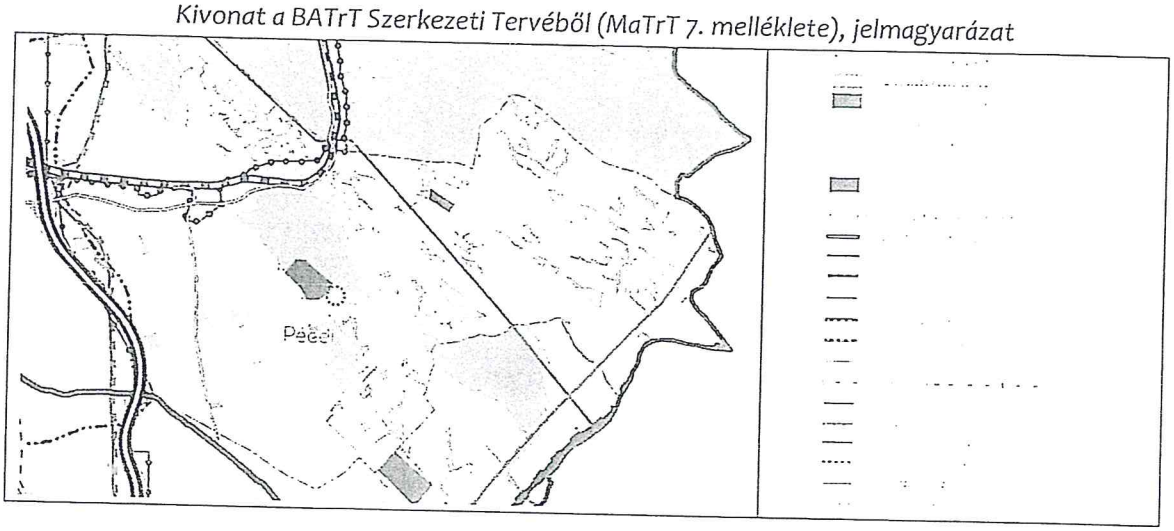
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a fejlesztési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

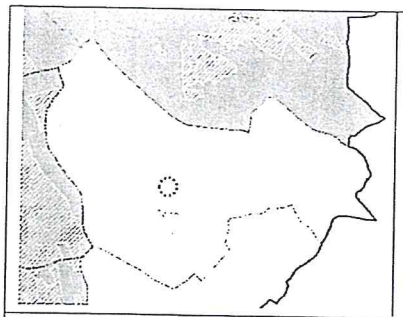
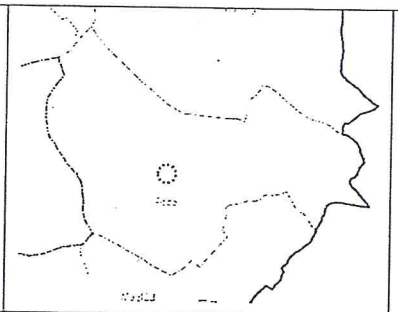
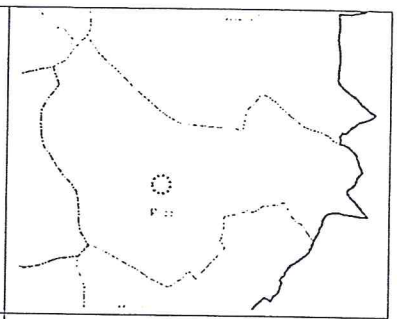
A települést érintő közlekedési és energetikai hálózati elemek:

- M0 gyorsforgalmi út
- 31. sz. főút

- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Földgázelosztó vezeték (nagynyomású)
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

A fejlesztési területet a településen áthaladó közlekedési és energetikai hálózati elemek nem érintik.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	*Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból*	*Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból*

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	*Település érintettsége*	*Fejlesztési terület érintettsége*
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

A fejlesztési terület a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel nem érintett.

Az OTrT és a BATrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;"

Az OTrT és a BATrT a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető."

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)

„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 településkép 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 településkép 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."

1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

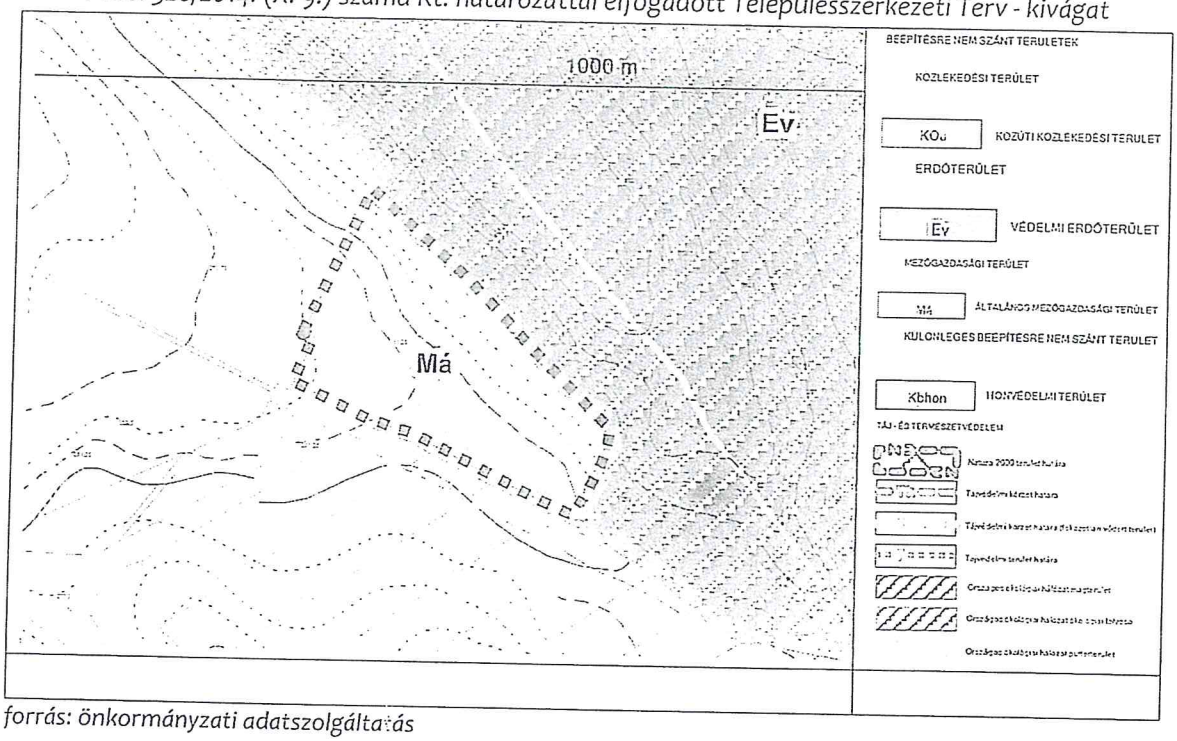
Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a fejlesztési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.

A fejlesztéssel érintett területet nyugati irányból különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület (Kbhon) határolja, északról és kelet felől (Ev) – Védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg délről további Általános mezőgazdasági területek (Má) veszik körbe.

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület északi és keleti határvonalán fut végig a Tájvédelmi körzet (Tájképvédelmi terület) határa. A fejlesztési terület közepéig a Tájvédelmi terület határa nyúlik be. A két telek teljes területét lefedi az Országos ökológiai hálózat pufferterülete.

A fejlesztési terület megközelítését jelenleg a 0124/3 hrsz-ú (Köu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Pihenő utca adja, mely Pécel városközpontjából dél-keleti irányba haladva kb. 2,5 km-re kifelé található külterületen.

Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv

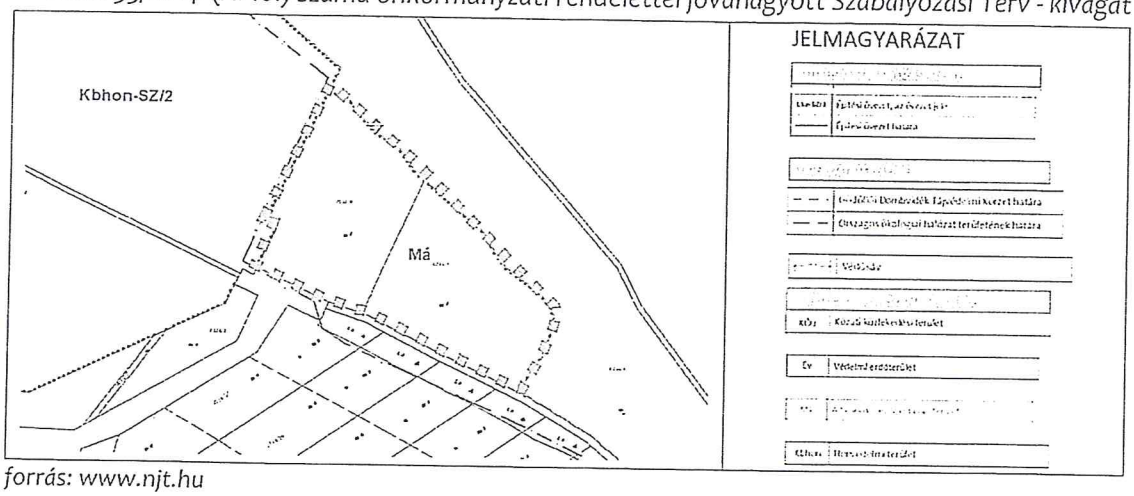
Pécel Város képviselő testülete a 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a fejlesztési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

A területet északról és keletről Ev védelmi erdőterület övezet határolja, délről pedig további Má jelű általános mezőgazdasági övezet veszi körbe. Nyugati oldalról beépítésre nem szánt honvédelmi terület (Kbhon-SZ/2) határolja.

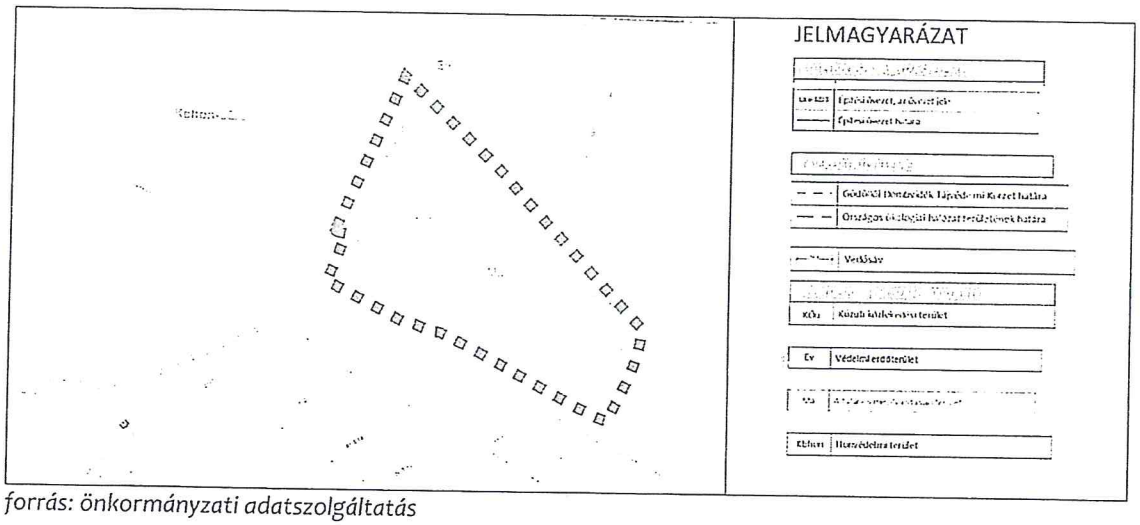
Észak és kelet felől a fejlesztési terület a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határával határos. A területtől nyugati és déli irányba található az országos Ökológiai Hálózat puffer területének határa, mely a fejlesztési területet teljes egészében magába foglalja. A terület továbbá honvédelmi létesítmény 1000 méteres védősávján belül helyezkedik el.

A területet csak déli irányból lehetséges megközelíteni, a 0124/3 hrsz-ú Köu jelű közúti közlekedési terület, Pihenő utca irányából. A fejlesztési terület Pécel külterületén a városközponttól dél-keleti irányba kifelé kb. 2,5 km-re található.

Pécel 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv - kivágat



forrás: www.njt.hu



forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

A fejlesztési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

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 humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,

c. 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, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,

d. csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

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

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, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,

b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz" szükséges lakóépület a „külterületi 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.

1.3 Területhasználat vizsgálata

A fejlesztéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település középső részén fekszik. A területet északról és keletről erdőterületek határolják, délről mezőgazdasági területek, nyugatról honvédelmi területnek kijelölt beépítetlen területek.

A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi telkek képezik a maguk összesen 2,93 hektárnyi szántóként nyilvántartott területével. A terület a hatályos TSZT alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába tartozik.

A Földhivatali nyilvántartás szerint a tulajdoni lapokon szereplő ingatlanok művelési ága és minőségi osztálya az alábbiak szerint alakul:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (m2)	Terület (ha)
0135/7	szántó	5	14 595 m²	1,46 ha
0135/8	szántó	5	14 658 m²	1,47 ha
Összesen:			29 253 m2	2,93 ha

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű földterületeket, azaz az 1-4 minőségi osztályba sorolt szántó termőterületeket.

Összeségében elmondható, hogy a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú telkek 2,93 hektárnyi területe Sz5 minőségi osztályba sorolt **átlagosnál nem jobb minőségű** termőföldként nyilvántartottak, melyek termelésből való kivonása folyamatban van.

1.4 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A fejlesztéssel érintett területet európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint.
A területet azonban teljes egészében lefedi az országos Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és Tájképvédelmi terület övezete részlegesen érinti. A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület északi és keleti határvonalán fut végig a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa.

1.5 Környezetvédelem vizsgálata

1.5.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.
Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². A Rákos-patak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú.
A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.
A tervezési területen belül, valamint annak közvetlen környezetében felszíni vizek nem találhatók és talajszennyezés, valamint felszín alatti vizeket érintő szennyezőforrás sincs.

1.5.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.)

VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO^2, PM_{10} tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor a fejlesztési területre nem ad értékelhető adatot, ugyanis csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg.
Pécelen és környékén sem állandó, sem időszakos légszennyezettség mérés nem történik. A területhez legközelebb eső mérési pontok Százhalombattán, Budapesten, valamint Cegléden találhatók.
Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területen nem található légszennyező pontforrás.
Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább a Pesti út - Rákos utca - Isaszegi út mellett, továbbá a Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A település levegőminőségére legnagyobb hatással a szomszédos fővárosban és M0 autóúton keletkező károsanyag kibocsátás van.

Diffúz légszennyezés

További légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés állapítható meg. A fűtési eredetű károsanyag emisszió inverziós időszakban a települést befedi.
Jelentős légszennyező forrás a felületi poremisszió, mely elsősorban a laza feltalajú mezőgazdasági területekről és a növényzettel nem fedett felületekről származik.

1.5.3 Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.
A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. Az M0-ás autóút vonalas zajforrásnak tekinthető, mely eleve nagy forgalmú, így az útszakasz közvetlen környezetében mindenképpen magas a közúti forgalomból adódó zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró a Pesti út - Rákos utca - Isaszegi út vonalán. Hasonló szakaszok találhatók a Maglódi úton is. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő, illetve az iparterület városszéli elhelyezkedése révén is kevésbé zavarók.
A jelenlegi fejlesztési terület környezetében zajterhelés nem jelentkezik, mivel a főbb közlekedési útvonalak a területtől távolabb találhatók.

1.5.4 Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított. A közszolgáltató szelektíven gyűjti a zöldhulladékot, a csomagolási hulladékot és lehetőséget nyújt házhoz menő lomtalanításra is évi egy alkalommal. **A fejlesztési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.**

1.6 Épített értékek vizsgálata

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület jelenleg beépítetlen szántóterület. A telkek a város belterületétől és épített környezetétől távol esnek, Pécel városközpontjától kb. 2,5 km-re dél-keleti irányba. **A telkeken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlanok helyi védelemmel nem érintettek.**

1.7 Közlekedés vizsgálata

A település Budapesttel szilárd burkolatú közúti összeköttetésben egyetlen útpályával áll (a XVII. kerülettel - Pesti út), és további egy-egy úttal Maglóddal, (Maglódi út) ami egyben a 31. sz. főúttal is összeköt. Pécel fontosabb közlekedési csomópontjai mind a települést érintő országos utak csomópontjai, miközben e meghatározó csomópontok közül egy nincs, egy pedig csak részben van a település közigazgatási területén. Mindkettő az M0-hoz kapcsolódik, az előbbi a Pesti út és az M0, az utóbbi a 31. sz. főút és az M0 csomópontja. A város legfontosabb belső csomópontja a Pesti út és a Maglódi út körforgalma a település központjában. A Pécelt Budapesttel összekötő vasúti pálya a település egyetlen kötöttpályás elérhetősége. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőúthálózat. Pécelen külön pályán kiépített, vagy burkolaton

felfestéssel elkülönített kerékpárút nincs. A gyalogút hálózat hossza 41,7 km, aminek 98,7 %-a burkolt járda.

A fejlesztési területet a belterület felől jelenleg csak 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető Pihenő utcáról lehet megközelíteni földúton. A területet északi-déli, illetve keleti oldala felől további szántóföldeket összekötő földutak veszik körbe, de az ezeken való elérhetőség valójában nem releváns.

1.8 Közművizsgálat

Miután az ingatlanok az épített környezettől igen távol találhatók, így a közművesítettség mértéke a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület vonatkozásában nem értelmezhető. Közvetetten a Pihenő utca felől, valamit a Péceli Trianoni Emlékmű környezetében található villamos energia hálózat, egyéb tekintetben teljesen ellátatlan.

1.8.1 Víziközművek

Vízellátás:

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m³ (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302 nem lakossági. A kitermelt és a hálózatból kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A fejlesztési terület vonatkozásában megállapítható, hogy semmilyen ivóvíz-vezetékhálózat nem érinti.

Csapadékvíz-elvezetés:

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákos-patak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el.

A fejlesztési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, a vizek a természetes domborzati lejtést követe folynak a vízgyűjtő területek felé.

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak.

A fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

1.8.2 Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a Budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnyomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnyomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnyomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnyomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.

Villamosenergia ellátás:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kétrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A fejlesztési terület vonatkozásában csak közvetetten, távolabb a Pihenő utca felől, valamit a Péceli Trianoni Emlékmű környezetében található villamos energia hálózat. Magán az érintett ingatlanokon villamosenergia ellátás nincs.

1.8.3 Táv – és hírközlés

Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.

A fejlesztési területen, illetve annak környezetében azonban nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat.

E-KÖZMŰ

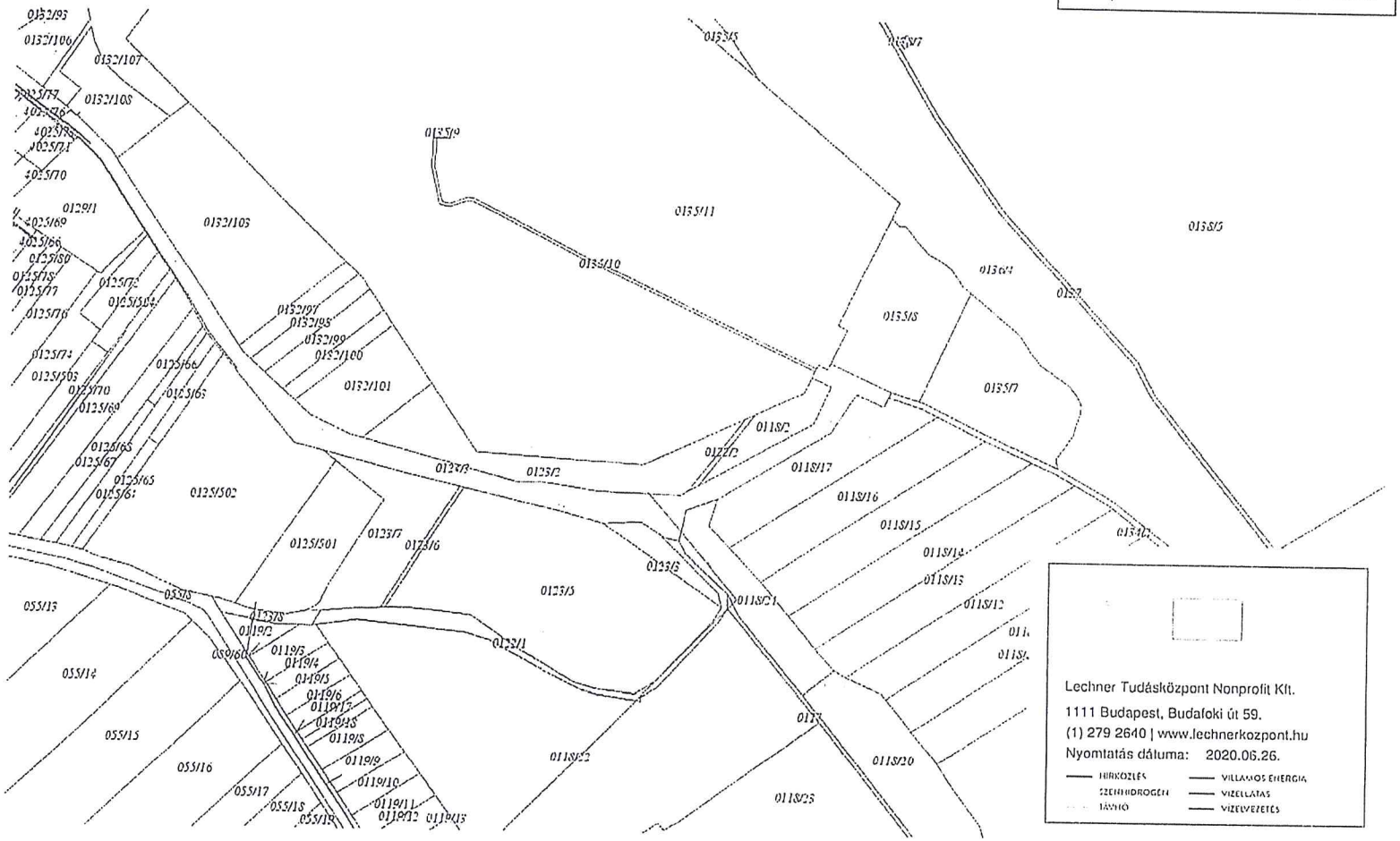
Pécel, külterület 0135/7, /8 hrsz

Megjegyzés: Közművizsgálat légifotóra illesztve

É

0 50 100 150m

M = 1:5000

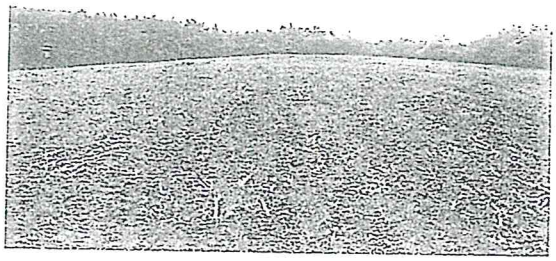


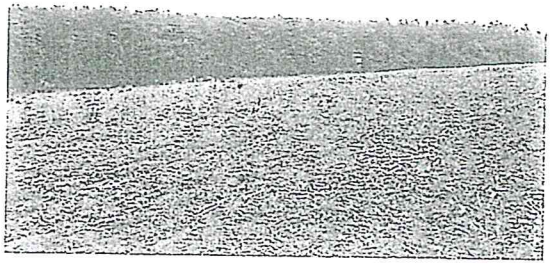
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu
Nyomtatás dátuma: 2020.06.26.

- HIRKÖZLÉS
- SZÉNHIDROGÉN
- TÁVHŐ
- VILLAMOS ENERGIA
- VÍZELLÁTÁS
- VÍZELVEZETÉS

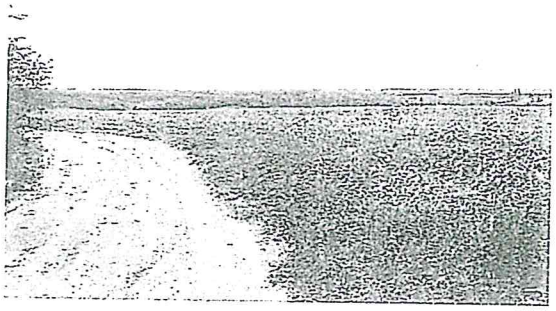
1.9 Fotódokumentáció

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület beépítetlen szántóterületei





A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület felé vezető földutak



2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A fejlesztési területet az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térség térségi övezetbe sorolt, mellyel a területre jelenleg hatályos övezeti rendszer összhangban van.
A módosítás során a fejlesztési területnek beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

<u>A hatályos TSZT:</u>
Az ingatlanok a hatályos előírások alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába soroltak, mely ugyanakkor nem felel meg a tervezett beruházásnak, így a tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében mindenképp szükséges Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása.

<u>A hatályos HÉSZ:</u>
A hatályos HÉSZ a fejlesztési területre Má jelű általános mezőgazdasági övezetet határoz meg. Az övezet ugyanakkor nem felel meg a tervezett fejlesztésnek, így a TSZT-hez hasonlóan szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása is.

2.3 A területhasználat vonatkozásában

A fejlesztéssel érintett területet a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi telkek képezik a maguk összesen 2,93 hektárnyi szántóként nyilvántartott területével. A földhivatali adatok alapján a terület átlagosnál rosszabb minőségű termőföld.

2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A fejlesztéssel érintett területet európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet) és országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint.
A területet az országos Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és a Tájképvédelmi terület övezete érinti, mely a tervezett létesítmények elhelyezhetőségét nem tiltja, azonban felhívja a figyelmet az épületek építészeti megjelenésének tájba illesztési követelményeire.

2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A fejlesztéssel érintett területeken, illetve azok közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű negatív környezeti hatást eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a

levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú fejlesztési terület jelenleg beépítetlen szántóterület. A telkeken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlanok helyi védelemmel sem érintettek.

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlanokat Pécel belterülete felől jelenleg csak 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető földútban végződő Pihenő utcáról lehet.

2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A fejlesztési terület az épített környezettől távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában nem értelmezhető, a terület nem közművesített.

3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A fejlesztési területen a tulajdonosi szándék szerint egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a település és a tágabb térség számára is előnyöket hordozó felhasználás biztosítása a cél. A telek a lakott területekhez közel, ugyanakkor a tervezett funkciók szempontjából kedvezően, elszeparáltan és közlekedési infrastruktúrához kapcsoltan helyezkedik el. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenleg mezőgazdasági terület 2,93 hektárnyi területén egészségügyi-rekreációs célú hasznosításban képzelhető az ingatlanokban rejlő fejlesztési potenciál kiaknázása.

Környezetalakítási javaslat:

A tervezett fejlesztés célja, hogy az átlagosnál rosszabb minőségű mezőgazdasági terület helyén az egészségügyi és a rekreációs igényeket egyaránt kielégítő új funkcionális elemek kerüljenek kialakításra, mely ezáltal a város és közvetlen környezete számára is hiánypótló szolgáltatásokat nyújtana.

A beépítési javaslat alapja egy az idősek gondozását és egészségügyi ellátását szolgáló, rekreációs, kulturális és vendéglátási igényeiket is kielégítő komplex funkciók előtérbe helyező rehabilitációs központ kialakításának terve. A kialakított fejlesztési területen az idősek otthonát egy összesen 100 fő elhelyezésére alkalmas apartman házak, valamint egy főépület és rendezvényterem alkotná. Az otthon zavartalan működését segítően egy egészségügyi szolgáltatásokkal és sürgősségi betegellátást is támogató magánklinika állna rendelkezésre. A főépület és a rendezvényteremhez kapcsoltan vendéglátó rendeltetés jönne létre, valamint az ingatlan tulajdonosa számára egy önálló lakó rendeltetés kialakítása biztosított.

A fejlesztési terület 2,93 hektáros területén legfeljebb 10% beépítés megengedett. Az épületek elhelyezése során fontos szempont a meglévő domborzati viszonyokhoz való alkalmazkodás, a tervezett funkciók közterületi kiszolgálásának biztosíthatósága, a tájba és a meglévő környezetbe való illeszkedés.

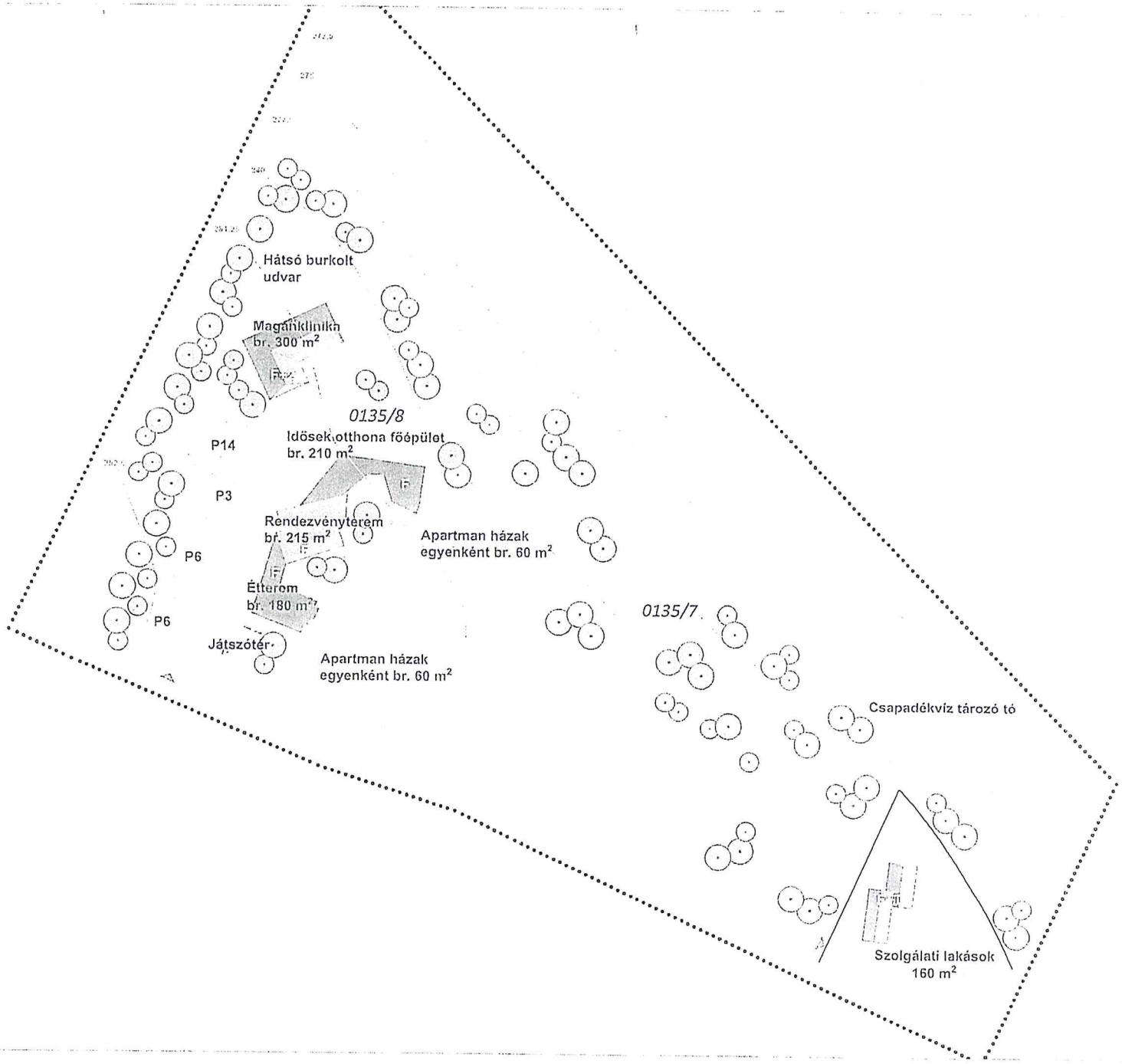
A fejlesztési terület telkekkel történő felaprózása nem indokolt, ezért a javasolt telekminimum értéke 13 500 m², így a terület legfeljebb két nagyobb telekre osztható az idősek otthona számára, továbbá egy darab 1600 m2-es telek kialakítására van lehetőség a tulajdonos, használó számára szolgáló lakó rendeltetés céljából.

Teljes terület: 29 253 m² - 10%: 2925 m².

A környezetalakítási javaslaton szereplő épületegyütteseben:

- 300 m² klinika, szumma: 160 m² szolgálati lakás
- 1860 m² apartmanház folyosóval együtt
- 605 m² főépület, melyben 210 m² id. otthona, 215 m² fedett rendezvénytérrel és 180 m² vendéglátó étterem kaphat helyet,

Összesen: 2925 m²



Pécel Város
A 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú külterületi ingatlanokra vonatkozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
M 1:1000

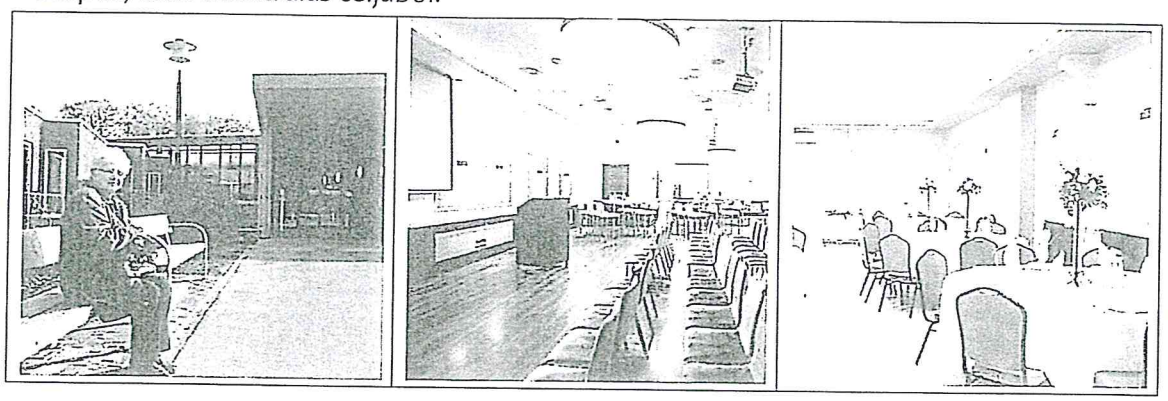
JELMAGYARÁZAT:

- Fejlesztési terület
- 0136/4 Helyrajzi szám
- F+2 Szintszám
- Tervezett épületek
- Útburkolat
- Kapubehajtó
- Parkoló
- Terasz burkolat (apartman)
- Terasz burkolat (étterem)
- Burkolt felületek
- Veteményes kert
- Fásítás
- Szintvonal, szintszám
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár

Idősek otthona, rendezvényterem, étterem

A fejlesztési terület északibb részén egy bruttó 210 m²-es idősek otthona épület kiépítése tervezett, melynek elhelyezkedése közel a klinika épületéhez valósulhat meg. Az épület földszintes, lapos tetős kialakítású, napelemekkel felszerelt. A központi épület lehetőséget ad a gondozásra szoruló idősek ellátására, illetve napközi foglalkoztatásra is kiválóan alkalmas. Az otthon minőségi igényeket is kielégítene. A központi épülethez kapcsolódóan déli irányból egy br. 215 m²-i rendezvényterem került ábrázolásra, mely lehetőséget biztosítana az otthonban lakók számára kulturális programok, rendezvények, koncertek, színházi események megtartására és a szórakozás egyéb formáira. Az épülethez délről hozzá csatlakozva egy terasszal rendelkező br. 180 m²-es étterem kiépítése javasolt, ami egyrészt a látogatók étkezési lehetőségét biztosítja, másrészt további rendezvények kedvelt helyszíne is lehet. Az étterem mellett egy kis játszótér biztosíthatja majd az oda látogató fiatal korosztály kikapcsolódási lehetőségét.

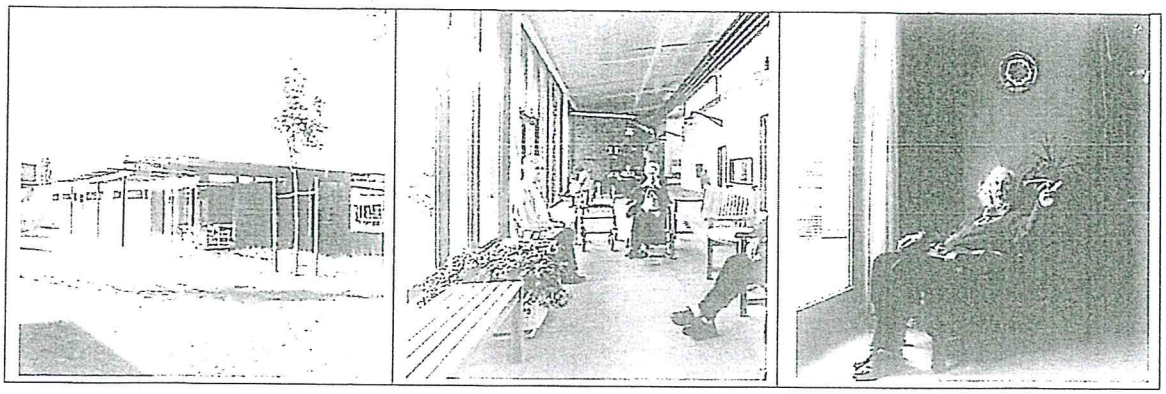
előképek, csak illusztrálás céljából:



Apartman házak

A telkek területén kelet-nyugati irányba futó bruttó 60 m²-es alapterületű apartmanházak, az idősek otthona lakóit elhelyezni kívánó funkcionális épülettömegek. Az apartman házak kb. 5 fő kényelmes befogadására alkalmasak. Az apartman házak önállóak, ugyanakkor minden épületet összekötően egy egybefüggő folyosó jelenti a kapcsolatot maguk a házak, és az idősek otthonának főépülete között is, amely az idősgondozáshoz szükséges ellátás zavartalan működését hivatott biztosítani. Ez az építészeti megoldás kínál egybetartozó, de mégis kellően elszeparált teret a használók számára. A nyugdíjas lakók számára minden apartmanhoz tágas terasz tartozik, valamint egy kialakított veteményes kert, melyeknek a gondozása kellemes kikapcsolódásként vagy akár terápiaként is szolgálhat.

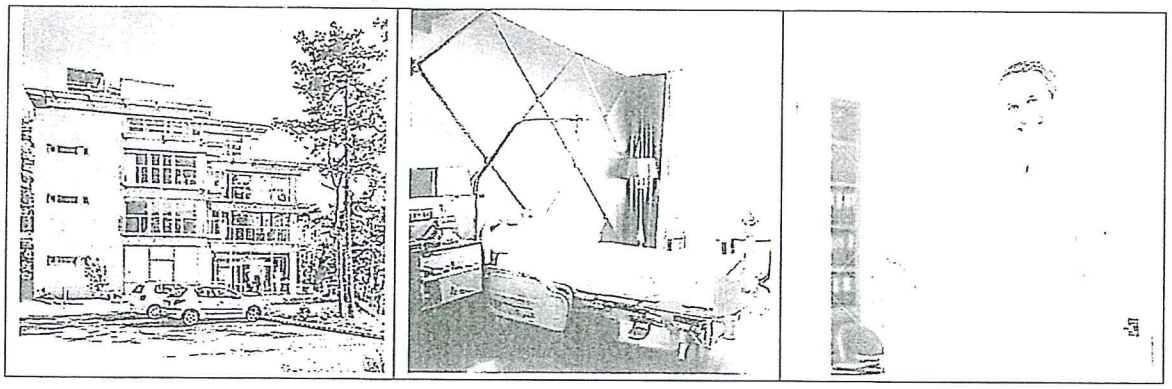
előképek, csak illusztrálás céljából:



Egészségcentrum – magánklinika

A terület nyugati oldalán a belső kiszolgáló út mellett kapott helyet egy br. 300 m²-i F+2 szintes egészcentrum, mely az otthon lakói és magánjellegű betegellátást szolgál. A magánklinikának hátsó udvar is kialakításra került a gyors és sürgős ellátást kiszolgálóan.

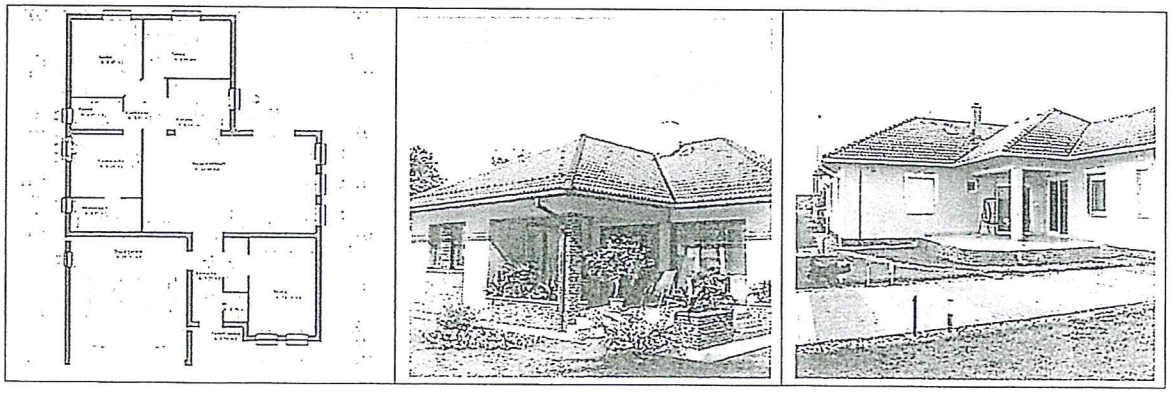
előképek, csak illusztrálás céljából:



Önálló lakórendeltetés

Az ingatlan keleti végében biztosított a tulajdonos kérésére önálló lakófunkciójú ingatlan megteremtése. Az 1600 m²-es telek területén 10%-os beépítés mellett 160 m²-es lakás építhető fel.

előképek, csak illusztrálás céljából:



4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során a 0135/7 és a 0135/8 hrsz-ú ingatlanok beépítésre nem szánt Má – Általános mezőgazdasági területnek beépítésre nem szánt, különleges beépítésre nem szánt Kb-REü – Egészségügyi-rekreációs területfelhasználási kategóriába való sorolása tervezett.

4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A fejlesztéssel érintett 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú területen a Fejlesztői elképzelések szerint a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosításával biztosítható az egészségügyi és rekreációs igényeket kiszolgáló új funkciók létrejötte. A területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználást egy új területfelhasználási kategóriába, a különleges beépítésre nem szánt Egészségügyi-rekreációs terület (Kb-REü) területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.
A változások hatására az Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriára vonatkozó területi mérleg és az új Kb-REü területfelhasználási kategória szerinti területi mérleg is változik.
A fejlesztési területet lefedő pufferterület határa jelenleg a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok déli határvonalán fut végig. A módosítás során az ökológiai hálózat pufferterületének határa nem változik, ez azonban nem befolyásolja a fejlesztés megvalósítását. Az ingatlanokon és környezetükben védett fajok nem találhatók, így a tervezett fejlesztés azok természetközeli élőhelyeit és kapcsolatait nem veszélyezteti.
A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének leíró és rajzi munkarészének módosítása is szükséges miután a módosítás során új területfelhasználási kategória kerül kijelölésre.

4.1.1 A TSZT leíró részének módosítási javaslata

A Településszerkezeti Tervi leírás az alábbi szöveggel szerint pontosul, illetve egész ki:

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) Zöldterületek (Zkp, Zkk)
c) Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
d) Mezőgazdasági terület (Má)
e) Vízgazdálkodási terület (V)
f) Különleges beépítésre nem szánt területek

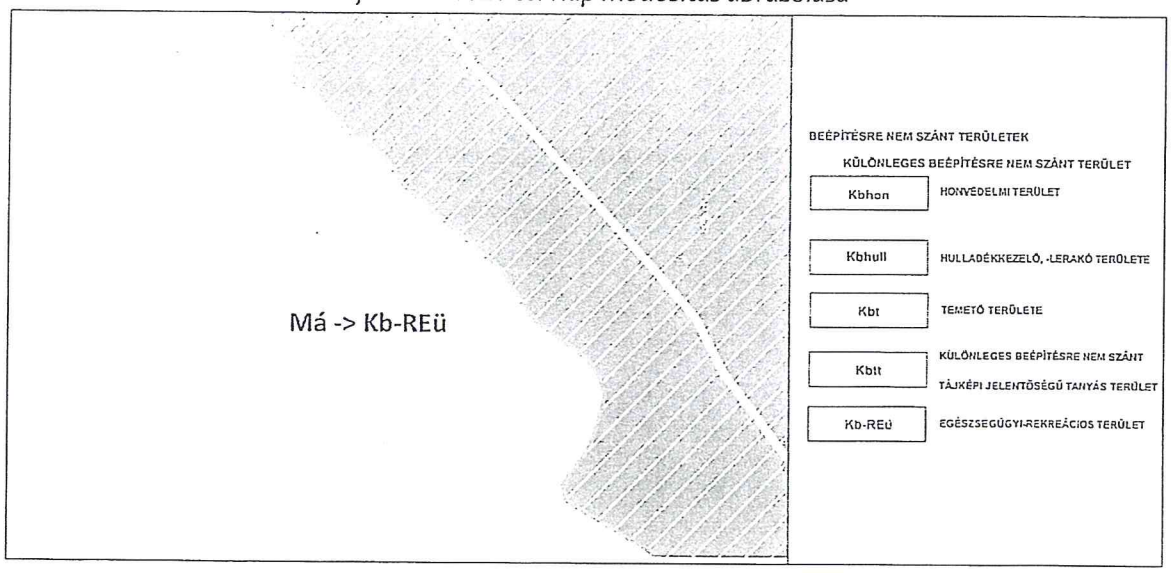
- honvédelmi terület – (Kbhon)
- hulladékkezelő, -lerakó területe – (Kbhull)
- temető területe – (Kbt)
- különleges beépítésre nem szánt tájképi jelentőségű tanyás térség – (Kbtt)
- egészségügyi – rekreációs terület – (Kb-REü)

A Kb-REü, azaz különleges beépítésre nem szánt egészségügyi- és rekreációs területfelhasználási kategória az egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika, vendéglátás), továbbá a tulajdonos és használó számára önálló lakó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló terület.

A közművesítettség mértéke és módja: teljes közüzemi és/vagy egyedi

4.1.2 A fejlesztési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata

A javasolt TSZT tervlap módosítás ábrázolása



4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is. Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban a különleges beépítésre nem szánt Kb-REü/1 – Egészségügyi rekreációs terület jelű övezet bevezetése javasolt.

Az új Kb-REü/1 jelű övezet javasolt előírásai a következők:

A HÉSZ 182.§-a az alábbival egészül ki.

182. § A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

a. Kbt jelű különleges temető területe,

b. Kbhull jelű különleges hulladéklerakó terület,

c. Kben jelű különleges szabadidő- és energiapark területe,

d. Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület

A HÉSZ-ben rögzítendő Kb-REü/1 jelű övezet javasolt paraméterei és előírásai:

190. § (A) A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület:
esősorban egészségügyi-, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika, vendéglátás), és a tulajdonos, használó számára szolgálti lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

190. § (B) A Kb-REü/1 jelű övezet javasolt beépítési jellemzői:

a. a telek beépítési módja: szabadonálló,

b. az övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 10 000 m²,

c. a beépítettség maximuma: legfeljebb 10 %,

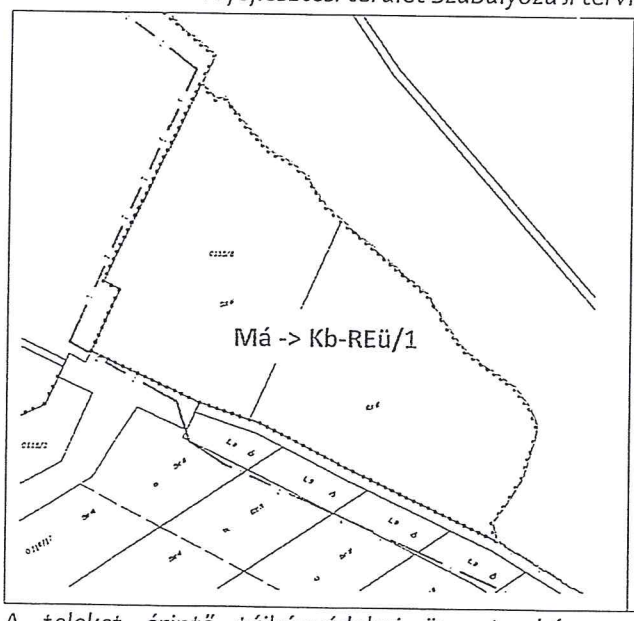
d. a telek legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani,

e. az épületmagasság legfeljebb 10,5 méter,

f. az előkert mérete 5 méter, az oldal és hátsókert mérete 10 méter, kivétel a Tájvédelmi körzet határával való csatlakozás esetén, amely esetben attól számítottan 25 méter.

4.2.1 A fejlesztési területet ábrázoló SZT tervlap módosítási javaslata

A fejlesztési terület Szabályozási tervlapon lévő javasolt módosítása



JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS

KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület
Zkk	Közkert területe
Zkp	Közpark területe
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közjóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kbhon	Honvédelmi terület
Kbhull	Hulladékkezelő, -lerakó területe
Kbt	Temető területe
Kbtt	Beépítésre nem szánt tájképi jel. tanyás terület
Kb-REü	Egészségügyi- és rekreációs terület

A teleket érintő tájképvédelmi övezet okán az épületek tájképbe illesztéséről, építészeti megjelenítésének követelményeiről a településképi rendeletben van mód rendelkezni.

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

A tervezett tárgyi fejlesztés a meglévő közúti közlekedés-hálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 2,5 km-re déli irányba, a Péceli Trianoni Emlékmű felé vezető Pihenő utcáról lehet megközelíteni. A 0124/3 hrsz-ú út tulajdonosi szempontú rendezése ugyanakkor javasolt, mivel az jelenleg a Magyar Honvédség, azaz a Magyar Államkincstár tulajdonában áll. Amennyiben az Önkormányzat tulajdonba kívánja venni az utat –miután több, települési kiszolgáló út is nyílik róla, tehát a település közlekedési hálózatának szerves részét képezi- az Önkormányzatnak kell kezdeményeznie, kérelmeznie annak rendezését.

5.1.2 A fejlesztési terület telken belüli közlekedési javaslata

A területre tervezett magánklinika és idősek otthona épülete észak felé haladva közelíthető meg a telken belüli kiszolgáló útról. A kiszolgáló útról leágazva érhető el a klinika mögött található hátsó burkolt udvar. Az út nyomvonala keleti irányba halad tovább, egy visszafordító kanyarral hurkot képezve az apartman házak körül. Az út legkeletibb pontján található leágazás vezet az ingatlan tulajdonosa számára kialakított saját telek és lakóház felé. A tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról az OTÉK 4. számú melléklete rendelkezik. A parkolók kialakítása telken belül, felszíni parkolók kialakításával biztosítható, nyugat felől a főépületekhez közel.

5.1.3 Közmű infrastruktúra

Miután a közműellátó gerincvezetékek távol esnek a fejlesztési területtől, ezért a fejlesztési terület viziközmű ellátását közüzemi hálózatról kell biztosítani a meglévő hálózatok fejlesztésével. Ez esetben nagyon komoly együttműködés szükséges a közműszolgáltatókkal, illetve a városvezetéssel a közműkontingensek elosztása és a hálózatbővítési hozzájárulás mértékének meghatározása kapcsán. A vízellátás a 0124/3 hrsz-ú Pihenő utcáról továbbvezetett vízhálózatról biztosítható.
Az energia (elektromos) ellátást a Pihenő utca felől tovább vezetett és az ELMŰ vezetékről történő leágazással és/vagy alternatív energiatermelő (napelem) berendezések telepítésével biztosítható, melynek műszaki berendezései lapostetős épületek kialakítása esetén a tető felületen is elhelyezhetők. Az ingatlanok burkolt felületein és tervezett belső kiszolgáló úton keletkező csapadékot telken belüli „vizes zöldfelületen" javasolt felfogni,

ahonnan fokozatos vízszivárogtatással vezethető el az elöntéseket követően felgyülemlett csapadékvíz mennyiség. A fejlesztési terület szennyvízellátása a közüzemi hálózatra kötötten biztosítandó konkrét engedélyezési tervi szintű közmű igények ismeretében.

5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny" területnek számít. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A fejlesztési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházás esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni. Az 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanok új területhasználata, a kialakítandó új egészségügyi-rekreációs funkciók, létesítmények megjelenése, valamint azok forgalomvonzó hatásánál fogva kismértékű negatív hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. A rekreációs funkciójú terület azonban dús, állandó fedettséget biztosító növényállomány kialakítását feltételezi, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a korábbi diffúz porterhelés megszűnésével jár.

A fejlesztés hatására megnövekszik a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés, mely növekmény azonban sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyezteti és nem korlátozza. Az esetleges környezeti terhelés az utak menti növényzet fejlesztésével csökkenthető.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő

szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

5.3 Táji- természeti és örökségi értékek védelme

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A korábbi intenzív egybefüggő szántóföldi hasznosítással szemben a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanon egy gazdaságilag jövedelmező és egyben a táji környezet számára is előnyöket hordozó, a környező tájszerkezethez szervesen kapcsolódó, kedvező hatással bíró felhasználás biztosítása a cél.

A területeken átlagosnál nem jobb Sz5 minőségű szántóterületeken beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A javasolt TSZT alapján a beépítésre nem szánt Egészségügyi-rekreációs terület kijelölése nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.

A módosítás során a területet lehatároló országos Ökológiai hálózat pufferterületének és a Tájképvédelmi terület (Tájvédelmi terület) övezetének folytonossága nem sérül.

A fejlesztési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény. A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket sem.

6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület beépítésre nem szánt különleges területre történő hasznosítását településrendezési szempontú előírások nem szabályozzák. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

6.1.1 Mezőgazdasági térség növekménye

A kijelölt fejlesztési terület összesen 2,93 hektár nagyságú mezőgazdasági térségi terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt mezőgazdasági térségen belül marad.

MATrT 11. §

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;"

Miután a törvény az elsődleges mezőgazdasági rendeltetés mellett egyéb, így a különleges beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazását sem tiltja, így a tervezett területfelhasználási mód változással a mezőgazdasági térségnek számító területfelhasználások aránya ennek következtében nem változik a településen.

BATrT 40. § *„(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át."*

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategória alkalmazása nem tiltott és beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett nem beépítésre szánt különleges terület kijelöléssel érintett terület minőségi osztály szerinti eloszlása Sz5. vagyis átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében

„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni."

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szinten tartása

Miután a nem beépítésre szánt mezőgazdasági területnek, szintén nem beépítésre szánt különleges egészségügyi rekreációs területfelhasználási célú hasznosítása javasolt, így a területnövekmény és a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartása biztosított.

Az Étv 7.§ „(3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint " újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet."

FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
Beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

Budapest, 2020. augusztus hó

Gmail

Emília Sin <kratu.sine@gmail.com>

Pécel, előzetes, hivatalos eljáráson kívüli egyeztetés, állásfoglalás megkérése

Jakabné Papp Anita őrgy. <anita.papp@hm.gov.hu> 2020. július 31. 13:02
Címzett: Milla Sin <kratu.sine@gmail.com>

Tisztelt Címzett!

Pécel, 0135/7, /8 hrsz-ú telken (a beépítésre nem szánt kategóriát megtartva) egészségügyi, rekreációs területbe történő átsorolás és a területen 100 férőhelyes idősek otthona, ahhoz kapcsolódó szolgáltatásként sürgősségi egészségügyi ellátás, vendéglátás, rekreációs rendeltetési célú épületek elhelyezése tárgyában megküldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam, és annak műszaki részletezettsége alapján, szakhatósági állásfoglalást kiadni nem áll módomban. Szakhatósági állásfoglalás kiadásának (előzetes állásfoglalás esetén is) - elengedhetetlen feltétele a részletes műszaki dokumentáció csatolása.

Megkeresése alapján - figyelembe véve az abban leírtakat, és az előzményeket - a továbbiakról tájékoztatom:

Tárgyi területre vonatkozóan - a rendelkezésemre álló információk alapján - egészségügyi, rekreációs területbe történő átsorolás és a területen 100 férőhelyes idősek otthona, ahhoz kapcsolódó szolgáltatásként sürgősségi egészségügyi ellátás, vendéglátás, rekreációs rendeltetési célú épületek építésének elvi akadályát nem látom.

Amennyiben tárgyi témában részletes műszaki dokumentációval alátámasztott szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordul Hatóságomhoz, az az előírásoknak megfelelően elbírálásra kerül.

Tájékoztatásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. 46. § (2) bekezdése alapján, az 55. § (1) bekezdésében és 57. §-ában meghatározottakra való figyelemmel, és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. pontja táblázatának 46. sorában meghatározott feladatkörömre való tekintettel adtam ki.

Kérem, hogy a zavartalan ügyintézés érdekében a kérelem elbírálásához szükséges dokumentumokat (szakhatósági állásfoglalás kérelem és részletes műszaki dokumentáció), valamint adatait (cégnév, székhely, elérhetőségek) a hatosagihivatal@hm.gov.hu e-mail címre szíveskedjék megküldeni.

Tisztelettel:

Jakabné Papp Anita őrnagy

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Honvédelmi Hatósági Osztály

1055 Budapest Balaton u. 7-11.

Email: anita.papp@hm.gov.hu

HM tel.: 22-679

FELJEGYZÉS

Tervező személyesen egyeztetett a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékes előadójával (Mike Eszter) 2020. július 23-án a tervezett fejlesztéssel kapcsolatosan. Az előadó az egyeztetésen hivatalos adatszolgáltatást adott át a telket érintő védelmek ábrázolásáról.

Megállapításra került, hogy védett ürge faj nem érinti a területet és az ökológiai háló puffer területének érintettsége nem tiltja a tervezett fejlesztés megvalósítását. Mindezek mellett a DINPI képviselője nem tartja szerencsésnek az érintett terület bolygatását, mely véleménye szerint a forgalom megnövekedését eredményezné. Elvi állásfoglalásukat személyes bejárás megtételéhez kötötték.

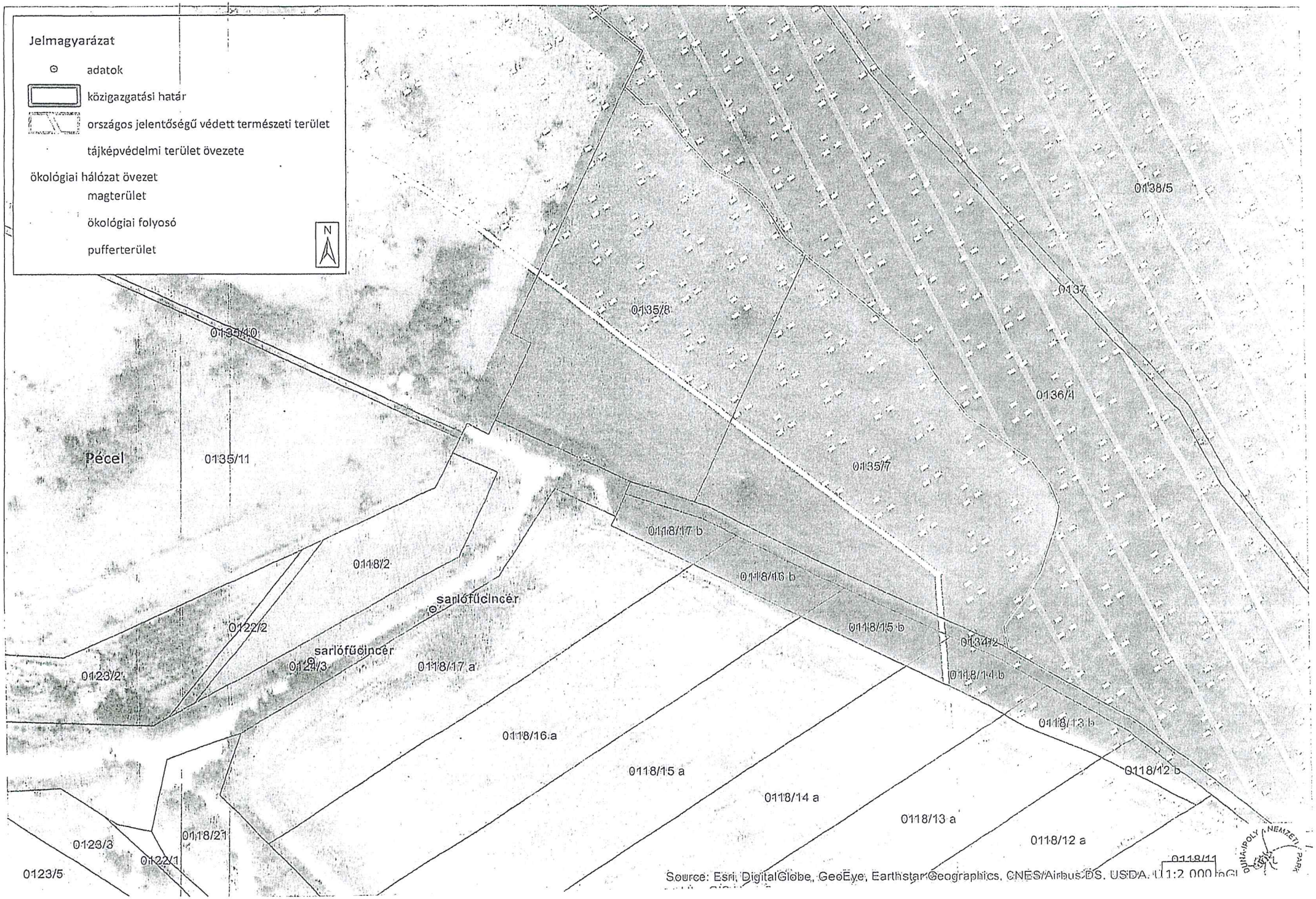
Az egyeztetést követő héten történt bejárás után megállapítást nyert, hogy védett növény vagy állat fajok nem találhatóak a területen, így jogszabályi akadálya nincs a tervezett fejlesztésnek, azonban továbbra is fenntartják azon véleményüket, hogy nem tartják kedvezőnek a beépítetlen terület fejlesztését és alkalmasabbnak vélik a területtől délebbre eső területek ez irányú fejlesztését. (szóbeli, telefonos visszajelzés alapján).

Tervezői megjegyzés: A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, jogszabályi előírás nem tiltja annak megvalósítását. A tervezett beépítés 10% alattira tervezett és a forgalom jelentős megnövekedésével nem jár. A környezet egyébként is kedvelt kiránduló hely a 100 méteren belül található trianoni emlékmű és kilátó hely okán.

Feljegyzést össze állította: Sin Emília vezető településrendező tervező

Melléklet: Természetvédelmi érintettséget ábrázoló térkép

Készült, Budapest, július 31.


Jelmagyarázat
adatok
közigazgatási határ
országos jelentőségű védett természeti terület
tájképvédelmi terület övezete
ökológiai hálózat övezet
magterület
ökológiai folyosó
pufferterület
N
Pécel
0135/10
0135/11
0135/8
0135/7
0136/4
0137
0138/5
0118/17 b
0118/16 b
0118/15 b
0134/2
0118/14 b
0118/13 b
0118/12 b
0118/11
0118/2
sarlófűcincér
sarlófűcincér
0122/2
0124/3
0118/17 a
0123/2
0118/16 a
0118/15 a
0118/14 a
0118/13 a
0118/12 a
0118/21
0123/3
0122/1
0123/5
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community
1:2 000
DUNAPOLY NEMZETI PARK

a 17/2021. (I. 28.) számú [illegible]
[illegible]

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt

név:	Pécel Város Önkormányzata
székhely:	.....
adószám:	.....
telefon:	.....
e-mail:	.....
képviselő:	Horváth Tibor. polgármester

mint megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),

másrészt

név:	Sztankay András magánszemély
Személyig.száma:	05357CE.
Anyja neve:	Tóbiás Ildikó
Címe:	2119 Pécel, Árpád utca 17/A.
telefon:	0630/240 0800
e-mail:	a.szatankay@gmail.com

mint finanszírozó (továbbiakban: **Finanszírozó**)

harmadrészt

név:	SIN EMÍLIA egyéni vállalkozó
Cím:	1038 Budapest, Róza köz 3/A, A./6.
Adószám:	76318807-1-41
bankszámla szám:	11773030-00915564 OTP Bank

mint tervező (továbbiakban: **Tervező**),

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNY

1. A szerződő Felek a mai napon megállapodnak abban, hogy Megrendelő „elvállalja **Pécel, külterület 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó** eseti TSZT, HÉSZ módosítás" tárgyú megrendelése alapján Tervező elvállalja a településrendezési tervdokumentáció elkészítését a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva ...../2021.(I.....) számú határozatában rögzítettek szerint, valamint annak határidőre történő átadását Megrendelő részére a településrendezési szerződés végrehajtásának céljából.

2. A TSZT, HÉSZ eseti módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trj. rendelet) eljárási és tartalmi követelményei, valamint Pécel Város közigazgatási területére hatályos településrendezési eszközeinek figyelembe vételével készül.

3. A TSZT, HÉSZ eseti módosítása a Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja értelmében tárgyalásos eljárásban kerül lefolytatásra, melynek rendjét a Korm. rendelet 42. §-a rögzíti. A partnerségi egyeztetést az Önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetésről szóló szabályzata alapján folytatja le.

4. A tervdokumentáció tervezési díját számla ellenében Finanszírozó teljesíti a melléklet szerint.

5. Tervező kijelenti, hogy a munka elvégzéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezik. Tervező a jelen szerződés 1. pontjában megnevezett tervdokumentációt a jelen szerződés mellékletében meghatározott tartalommal és példányszámban adja át a Megrendelőnek. A teljesítés módja: dokumentált közvetlen átadás, vagy a Felek megállapodása szerint elektronikus kézbesítés vagy postai feladás.

6. A településrendezési tervek módosításának szakmai ellenőrzését Király Noémi főépítész látja el.

7. A HÉSZ módosítás tervdokumentációja teljesítésének helye: a Megrendelő székhelye.
A teljesítések határideje: a melléklet szerint.
Tervező jogosult a megjelölt határidők előtt is teljesíteni, ebben az esetben a Megrendelő köteles a terveket átvenni. Megrendelő az átvett terveket az átvételtől számított 5 napon belül szakmailag ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a terveket kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül. A teljesítési határidőt és tervszállítási-, fizetési ütemeket a szerződés melléklete rögzíti.

8. Tervezési díj bruttó 620.000,- Ft, azaz bruttó hatszázhúszezer forint.

9. Finanszírozó előleget nem fizet. A tervezési díj a Tervező teljesítésének, részteljesítésének Megrendelő által történő elismerésével válik esedékessé. Megrendelő az elkészült dokumentum átvételéről Finanszírozót köteles haladéktalanul tájékoztatni.
Megrendelő a szerződés (rész) teljesítésének elismeréséről (teljesítési igazolás) vagy az elismerés megtagadásáról a Tervező (rész) teljesítésétől vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozik. Nyilatkozat hiányában 8 napon túl a teljesítés elismertnek tekintendő.

10. A szerződésszerű (rész) teljesítést követően az ellenszolgáltatás teljesítése átutalással történik. Tervező a teljesítést elismerő állásfoglalás alapján a tervezési díj összegéről számlát állít ki, amelyet Finanszírozó az átvételtől számított 15 napon belül egyenlít ki kamatmentesen oly módon, hogy az összeget átutalja a Tervezőnek a számlában megjelölt számlaszámára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén Finanszírozó késedelmi kamatot fizet a Tervezőnek. A késedelmi kamat mértéke a Ptk. alapján számítandó.

11. Tervező a tervdokumentációkat a hatályban lévő és a tervezésre vonatkozó előírások (szabvány, szabályzat stb.) figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentációk ennek megfelelnek, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű.
A szabványok, szabályzatok, hatósági előírások stb. tervezés során történő esetleges megváltoztatása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Tervező a tervdokumentáció(ka)t az új előírások rendelkezéseinek megfelelően készítse el. Ebben az esetben a Tervező akkor jogosult a változtatásból eredő többletmunka díjára és a teljesítési határidő módosítására, ha a tervdokumentáció(k) módosítására a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárás lezárását követően kerül sor.
Szerződő Felek jelen szerződést ebben az esetben módosíthatják.

12. Megrendelő a településrendezési eszköz készítéséhez tárgyalásos véleményezési eljárást folytat le a Trj. szerint.

13. Megrendelő adatszolgáltatásként a Trj. 28/A. § (3) bekezdésben részletezett adatokat legkésőbb a szerződés aláírását követő 8 napon belül, illetőleg további döntéseket igénylő kérdésekben a döntést követő 8 napon belül Tervező rendelkezésére bocsátja.

14. Ha a tervdokumentációk elkészítéséhez jelen szerződésben, illetve a Trj. 28/A. § (3) bekezdésben nem részletezett egyéb adatszolgáltatás, vagy intézkedés válik szükségessé, Megrendelő a Tervezőtől kapott felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg a szükséges intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.

15. Megrendelő és Finanszírozó jogosult a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a Tervező kezdeményezésére és értesítésére konzultációkon, tervbírálatokon részt venni és az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni.

16. **A felhasználás joga**

16.1 A Tervező által elkészített tervdokumentáció alátámasztó munkarészei a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) 1.§ (2) bekezdése k) pontja értelmében szerzői jogvédett. A Tervező az Szjt. 4. § (1) bekezdése és 30. § (1) bekezdése alapján a szerzői joggal kapcsolatos vagyoni jogok jogosultjának tekintendő a fenti szellemi alkotások vonatkozásában.

16.2 Jelen szerződés alapján minden további feltétel bekövetkezése nélkül a Tervező által elkészített tervdokumentációk beszerzés és/vagy közbeszerzés kiírásához korlátlanul felhasználható.

16.3 Jelen szerződés alapján elkészült tervek alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeinek tulajdonjoga a Megrendelő általi átvétellel és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetésével a Megrendelőre száll át és azok felhasználási jogát is megszerzi. Tervező tudomásul veszi, és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a megvalósítás érdekében a terveket megváltoztató módosítása szükséges– és annak elvégzését a Tervező megfelelő határidőben nem vállalja – úgy Megrendelő a szükséges módosítás elvégzésére más tervezőt bízhat meg.

16.4 Tervező jelen szerződés aláírásával az Szjt. 43. § (1) bekezdésének megfelelően abszolút kizárólagos felhasználási engedélyt ad a tervek Megrendelő általi átvételét és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a Megrendelőnek a jelen szerződésben meghatározott tervezési munkákra vonatkozóan.

16.5 Tervező jelen szerződés aláírását követően további felhasználási engedélyt nem adhat a tervdokumentációk felhasználására.

16.6 Tervező jelen szerződés aláírását követően nem jogosult a tervdokumentációkra vonatkozóan bármilyen tartalmú felhasználási szerződés megkötésére.

16.7 Tervező kijelenti, hogy korábban nem kizárólagos felhasználási engedélyt nem adott, illetve amennyiben korábban a Tervező nem kizárólagos felhasználási engedélyt adott harmadik személynek, az nem maradt fenn.

16.8 Tervező a jelen szerződésben meghatározott műre, a tervdokumentációkra a Megrendelőnek kizárólagos felhasználási engedélyt biztosít.

16.9 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Megrendelő jelen szerződés aláírásával jogot szerez arra, hogy a felhasználási engedély keretein belül Megrendelő a tervek Megrendelő általi átvételét és Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a felhasználás jogát részben, vagy egészben harmadik személyre (személyekre) átruházhatja és az őt megillető felhasználási engedély keretein belül harmadik személynek felhasználási engedélyt szabadon adhat (Szjt 46.§(1) bekezdés).

16.10 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a felhasználási engedély kiterjed a mű átdolgozására és többszörözésére is (Szjt. 47. § (1) bekezdés).

16.11 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a mű többszörözésére adott engedély a Megrendelőnek jogot ad arra, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja (Szjt. 47. § (2) bekezdés).

16.12 A felhasználási szerződés alapján megadottnak kell tekinteni a Tervező hozzájárulását ahhoz, hogy a Megrendelő a mű tartalmáról a felhasználás céljának megfelelő módon a nyilvánosság számára tájékoztatást adjon (Szjt. 10. § (3) bekezdése).

16.13 A felhasználási engedély szerinti felhasználást Megrendelő akkor kezdheti meg (a felhasználási engedély hatálya akkor áll be), ha a jelen felhasználási szerződés alapján Tervező részére a díjazás megfizetésre került, a felhasználáshoz semmilyen más feltétel bekövetkezése nem szükséges. A felhasználási engedély hatályának beállásáról haladéktalanul, de legkésőbb a hatály beállásától számított kettő munkanapon belül Tervező igazolást köteles kiadni Megrendelő részére.

16.14 Felek kijelentik, hogy a tervezési díj magában foglalja a szerzői jogdíjakat.

17. Tervező a Megrendelő és Finanszírozó által szolgáltatott adatokat és információkat köteles bizalmasan kezelni és azokat más célra, mint a Megrendelő által megrendelt szolgáltatás csak a Megrendelő írásos hozzájárulásával használhatja fel, kivétel a Tervező által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk, illetve információ-rendszer.
A tervek munkaközi anyagai, munkapéldányai és tervezetei üzleti titokként kezelendők, azok tartalma nem hozható nyilvánosságra, nem adható át harmadik személy részére csak a Szerződő Felek hozzájárulása esetén.
Az elkészült tervek és dokumentációk egyeztetési példányai nyilvánosak. A nyilvánosságra hozott anyag nem tartalmazhat a jogszabály vagy a Megrendelő és Finanszírozó által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat.

18. A Tervező jogosult altervezők igénybevételére, de az igénybevett altervezőért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

19. Tervező köteles a Megrendelőt és Finanszírozót tevékenységéről és a tervezés menetéről kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy közreműködésének igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények a tervek módosítását teszik indokolttá. A Tervező köteles tájékoztatni a Megrendelőt az általa kezdeményezett egyeztetések, állásfoglalások eredményéről.

20. Megrendelő és a Finanszírozó a szerződéstől bármikor elállhat, kötelesek azonban a tervkészültségi állapotnak megfelelő teljesítési igazolás kiállítására, melyet Tervező a Finanszírozó felé végszámla benyújtásával érvényesíthet.

21. A teljesítési rész-, vagy véghatáridő késedelmes teljesítése esetén Tervező a nettó tervezési díj 2 százalékának megfelelő napi kötbért köteles megfizetni Finanszírozónak. A kötbér összegéről Finanszírozó számviteli bizonylatot állít ki. A kötbér összegét Tervező köteles megfizetni a Finanszírozó által kiállított számviteli bizonylatra, legkésőbb a tervezői számla kifizetési napjáig történő megfizetéssel.

22. A jelen szerződés, valamint az ennek alapján átadott tervdokumentációk módosítása, kiegészítése érvényesen csak cégszerű aláírással ellátva történhet.

23. A jelen szerződés melléklete a szerződés részét képezi.

24. Kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Megrendelő részéről:	Király Noémi főépítész tel: ..... e-mail: ..... tel: .....
Finanszírozó részéről:	..... tel..... e-mail: .....
Tervező részéről:	Sin Emília vezető településrendező tervező tel: 06/30-566-8620 e-mail: kratu.sine@gmail.com

25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései – az irányadók.

26. Jelen szerződés a melléklettel együtt 6 oldalon, 4 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a Megrendelőt, 1 példány a Tervezőt és 1 példány a Finanszírozót illeti meg.

Fentiek tanúsításaként Felek jelen szerződést akaratuk kölcsönös és egybehangzó kifejezéseként – a szerződés áttanulmányozása, értelmezése és megértése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2021. január .....

.....
Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

Budapest, 2021. január ....

.....
Sin Emília egyéni vállalkozó
Tervező

Pécel, 2021. január ....

.....
Sztankay András
Finanszírozó

A TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK, SZÁLLÍTANDÓ PÉLDÁNYSZÁMOK – *TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS*

1. Partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés lefolytatására Tájékoztató a változás irányáról és mértékéről (Telepítési Tanulmányterv)	
Vállalási határidő:	szerződéskötéstől számított 10. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás
Véleményezési idő államigazgatási szerveknek	21 nap
Véleményezési idő a partnereknek	Helyi rendelet szerint
1. **teljesítési ütem**	**díj nem kerül felszámolásra**
2. Tárgyalásos eljárás tervdokumentációja véleményezésre A partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés terviratainak és az eljárás lezárásáról szóló határozat csatolásával.	
Vállalási határidő:	A határozat kézhezvételétől számított 21. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás Megrendelő és Finanszírozó részére
2. **teljesítési ütem**	**bruttó 550 000,- Ft**
3. Jóváhagyott tervdokumentáció	
Vállalási határidő:	A jóváhagyásról szóló iratok kézhezvételétől számított 7. nap
Pld. számok:	3 -3 pld. CD és papír alapú-, 2 -2 pld CD és papír alapú dokumentáció a Finanszírozó részére
3. **teljesítési ütem**	**bruttó 70 000 Ft**
	összesen: bruttó: 620 000,- Ft

2. melléklet

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

18/2021. (I. 27.) számú határozat:

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás szerint úgy határoz, hogy

a) Az PETIK Bt. (továbbiakban: Fejlesztő, képviselő: Ocsovay Péter, székhely: 2119 Pécel, Honvéd u. 15., cég-jegyzékszám: 13-06-014187) fejlesztő által benyújtott – a határozat 1. mellékletét képező – telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési célokkal egyetért és a Pécel 0292/1, valamint a Pécel, 0292/2 helyrajzi számú külterületi ingatlanokat a fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
b) hozzájárul ahhoz, hogy Pécel Város településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata önálló véleményezési eljárás keretében kerüljenek módosításra a telepítési tanulmánytervben rögzített változtatási szándékok vonatkozásában,
c) a tervkészítés a fejlesztő által kiválasztott tervező, Sin Emília egyéni vállalkozó bevonásával készül, melynek tervezési díját a fejlesztő átvállalja, a határozat 2. mellékletét képező háromoldalú tervezési szerződés szerint,
d) jelen döntéssel összhangban elfogadja és aláírja a háromoldalú tervezési szerződést a településrendezési eszközök módosításáról és legkésőbb annak kiegészítéseként, a fejlesztéshez kapcsolódó vállalási kötelezettségekről is megállapodást kell kötni településrendezési szerződés formájában a fejlesztőnek Pécel Város Önkormányzatával.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: azonnal

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

2021 JAN 28.

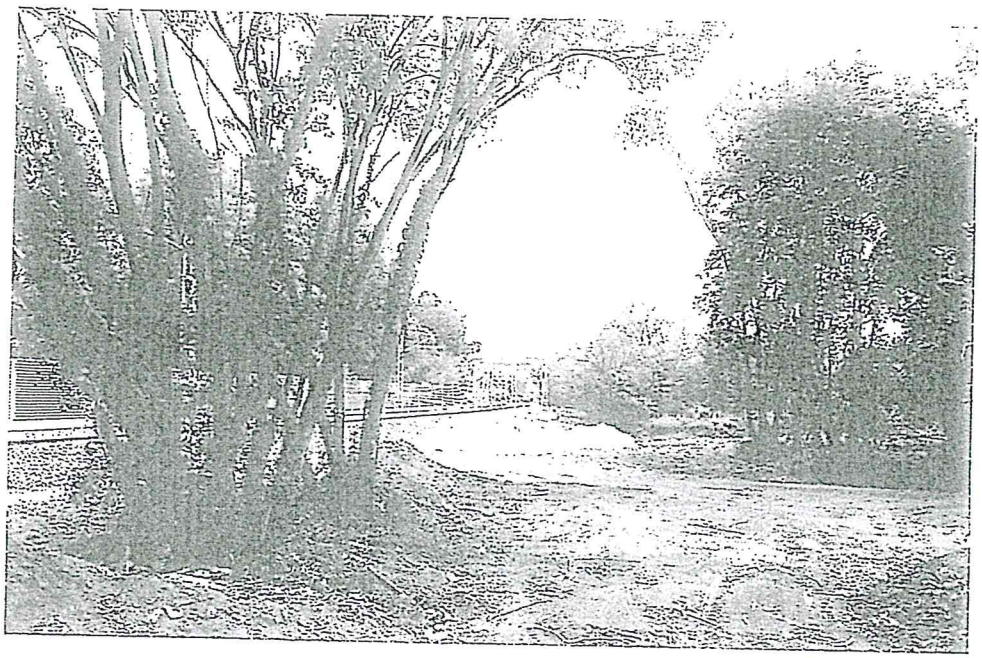
o- 18/2021 (I 27.) rendelet kiegészítése a
szabályzatban

SIN EMÍLIA EV.
Nyilvt.sz.: 54823059
kratu.sine@gmail.com
+36 30 566 8620

KRATU
INGATLANRENDEZÉS
TANÁCSADÁS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

PÉCEL VÁROS

A 0292/1 HRSZ-Ú 0292/2 HRSZ-Ú KÜLTERÜLETI INGATLANOKRA VONATKOZÓ



Telepítési tanulmányterv

2020. december hó

ALÁÍRÓLAP

Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	
	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítészmérnök kamarai szám: K 01-5171 TK 01-5171, TR 01 5171	
	Juhász Gergely András tájrendező és kertépítő mérnök	

2020. december hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS ..... - 5 -
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ..... - 6 -
1. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA ..... - 7 -
1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása ..... - 7 -
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök ..... - 8 -
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai ..... - 8 -
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai ..... - 11 -
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv ..... - 16 -
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv ..... - 17 -
1.3 Területhasználat vizsgálata ..... - 18 -
1.4 Telek vizsgálat ..... - 19 -
1.5 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata ..... - 24 -
1.6 Környezetvédelem vizsgálata ..... - 27 -
1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek ..... - 27 -
1.6.2 Levegőtisztaság és védelme ..... - 27 -
1.6.3 Zajterhelés ..... - 29 -
1.6.4 Hulladékkezelés ..... - 29 -
1.7 Épített értékek vizsgálata ..... - 29 -
1.8 Közlekedés vizsgálata ..... - 29 -
1.9 Közművizsgálat ..... - 30 -
1.9.1 Víziközművek ..... - 30 -
1.9.2 Energiaközművek ..... - 31 -
1.9.3 Táv – és hírközlés ..... - 31 -
1.10 Fotódokumentáció ..... - 33 -
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE ..... - 35 -
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában ..... - 35 -
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában ..... - 35 -
2.3 A területhasználat vonatkozásában ..... - 35 -
2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban ..... - 35 -
2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban ..... - 36 -

2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban ..... - 36 -
2.7 A közlekedéssel kapcsolatban ..... - 36 -
2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban ..... - 36 -
3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA ..... - 37 -
3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése ..... - 37 -
4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA ..... - 40 -
4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata ..... - 40 -
4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata ..... - 41 -
5. SZAKÁGI JAVASLATOK ..... - 45 -
5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei ..... - 45 -
5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat ..... - 45 -
5.1.2 A tervezési terület közlekedés fejlesztési javaslata ..... - 45 -
5.1.3 Közmű infrastruktúra ..... - 45 -
5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások ..... - 46 -
5.3 Táji – természeti és örökségi értékek védelme ..... - 47 -
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE ..... - 48 -
6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása ..... - 48 -
6.1.1 A települési térség növekménye ..... - 48 -
6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele ..... - 49 -
6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása ..... - 49 -
6.1.4 Véderdő kijelölése ..... - 50 -
6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok ..... - 50 -
6.1.5.1 A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai ..... - 51 -
7. EMLÉKEZTETŐK ..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmányterv (TT) Pécel észak-keleti részén található, 0292/1 hrsz-ú külterületi ingatlan természetbeni állapotait valóságban tükröző hasznosításának jogszabályi megalapozásának érdekében készül. A településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő átsorolás szükséges azért, hogy építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. Az átsorolásához a telket érintő természetvédelmi védettség (ökológiai folyosó) felülvizsgálata szükséges. A Tulajdonos továbbá a nyugat felől határos telekszomszéddal közös jogi birtokhatár pontosítását is tervezi a közös megegyezés szerint a természetbeni használatnak megfelelően.

A TT célja a hatályos településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ) módosítási szükségességének feltárása és a módosítási javaslat kidolgozása Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntésének előkészítéseként.

A terület régóta telephelyként működik. A telektől északra fekvő Budapest-Hatvan vasútvonal korszerűsítése idén nyáron került befejezésre, melynek keretében zajvédőfal építése történt a telekhatárra, véglegesen megszüntetve ezzel a telek mezőgazdasági, beépítetlen területi jellegét. A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapotok, és a valós területhasználat miatt már nincs létjogosultsága.
A telepítési tanulmány készítésének célja a Tulajdonos és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) településfejlesztési szempontú megalapozása, valamint – a szerződés létrejötte esetén – a terület-, és településrendezési eszközök javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépíthetőségére az Önkormányzat Képviselő-testülete elvi támogatását adja KT határozatban foglalt felhatalmazással.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 15. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.
Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak, valamint a változtatás irányának, elemeinek megfelelően készült.

A telepítési tanulmánytervben feltárásra és ismertetésre kerülnek a tulajdonosi elképzelések megvalósítását megalapozó

terület-, és településtervezési feltételek:

1. KT határozat hozatal a jelen Tanulmánytervben rögzített módosítási célok támogatásáról.
2. A telket érintő ökológiai hálózat folyosójának pontosításának kezdeményezésére (telek érintettségének megszüntetése) lehetőség van a magasabb rendű jogszabályok által. Az egyeztetés a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával a TT készítése során megtörtént, de a hivatalos pontosítás csak a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során foganatosítható.
3. A TT tartalmának beépítése a folyamatban lévő teljes közigazgatási területre készülő felülvizsgálati tervbe. A javasolt változtatások a TSZT, HÉSZ módosítási dokumentáció részét képezhetik majd, melyek elfogadása által válik a telek beépíthető, gazdasági tevékenységre alkalmas építési telekké.
4. A 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészletek határrendezése a jelenlegi természetbeni használat szerint.

termőföld védelme és BIA egyensúly feltételek:

5. A tervezési területet érintő, átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési ágú terület igénybevétele a termőföld védelméről szóló jogszabályi előírások szerint lehetséges.
6. A beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű véderdő kijelölési kötelezettség van, ami nem egyenlő BIA egyenleg szabályból eredő, szinténaz újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben biztosítandó biológiai aktivitás érték szintentartásával. Az erdőkijelölések mértékének nem kell összeadódniuk, azok egymást lefedően tervezhetők.

közlekedés infrastruktúra feltételek:

7. A terület közlekedési kapcsolata jelenleg is biztosított, a 0292/1 hrsz-ú ingatlan az Isaszegi útról kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során korszerűsítve lett, melynek keretében zajvédő fal csillapítja a zaj-, és rezgésterhelést, a környezeti és közlekedési konfliktusok megelőzése végett.

közmű infrastruktúra feltételek:

8. A tervezési területre tervezett hasznosításnak megfelelő, hiányos közművesítettségi mérték szerint közművesítettség biztosítását egyedi közműpótlóval kell kialakítani.

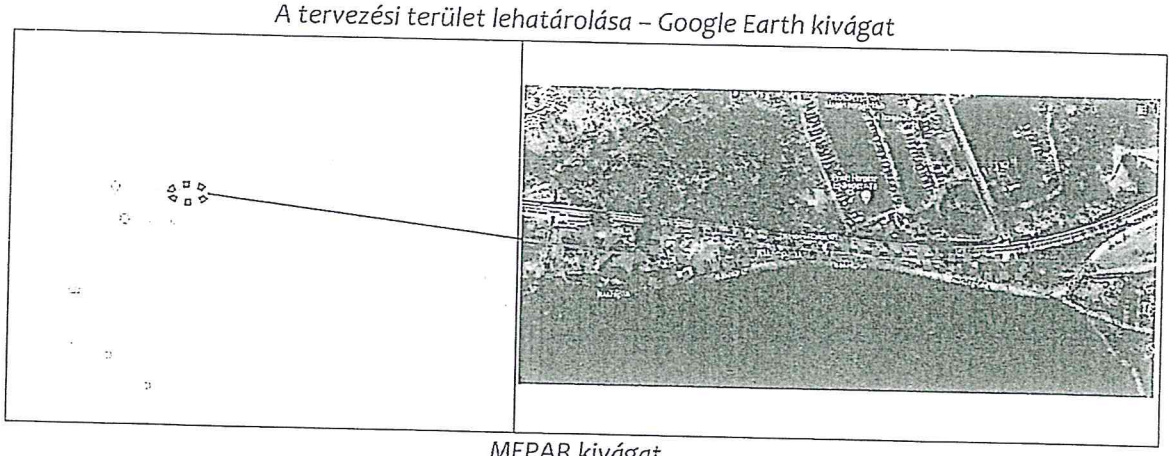
1. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1 Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

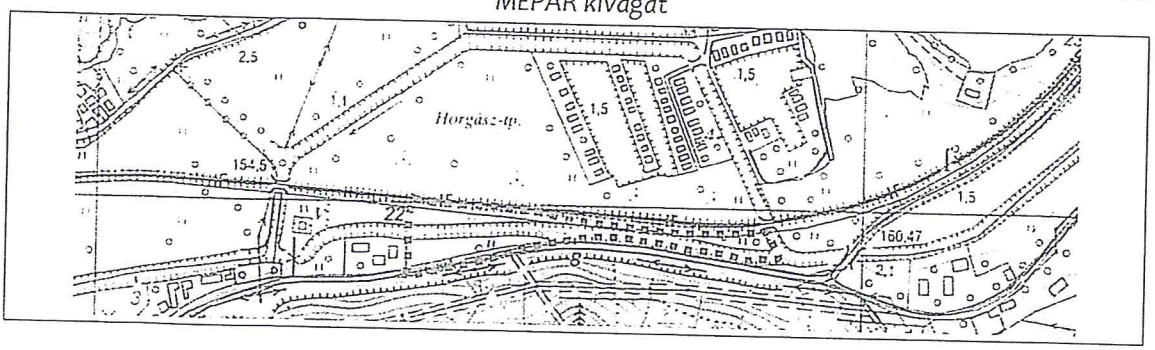
Pécel a budapesti agglomeráció részeként a belső elővárosi gyűrű keleti oldalán helyezkedik el, Pest megye területén. A város közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régió és a Gödöllői járás része. Határa öt településsel érintkezik, nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Sülysáppal, észak-keleti irányban Isaszeggel, észak-nyugati irányban Nagytarcsával, délről pedig Maglóddal. Térségi elhelyezkedése és településhálózati kötöttsége a budapesti agglomeráció településrendszerének keretében értelmezhető, mivel Pécel a Budapest körüli városi jogállású településekből álló „kertvárosi gyűrű" része.

A tanulmánytervben vizsgált tervezési terület a város észak-keleti részén, Pécel vasútállomástól keletre található, Pécel külterületén a vasúti nyomvonal és az Isaszegi út között elterülő részén. A vizsgálattal érintett területet a **0292/1 hrsz-ú telek** képezi, melyet megközelíteni Pécel városközpontja felől az Isaszegi útról lehet. A terület jelenleg telephelyként működik. A tervezési terület mezőgazdasági besorolású telek, melynek északi szomszédságában a vasúti nyomvonal és horgász telephelyek, déli irányból az Isaszegi út és erdőterületek jelennek meg. Az érintett területet nyugati és keleti irányból hasonló mezőgazdasági területek határolják, de a két szélén a Rákos-patak nyomvonala veszi körbe.

A tervezési terület lehatárolása – Google Earth kivágat



MEPAR kivágat



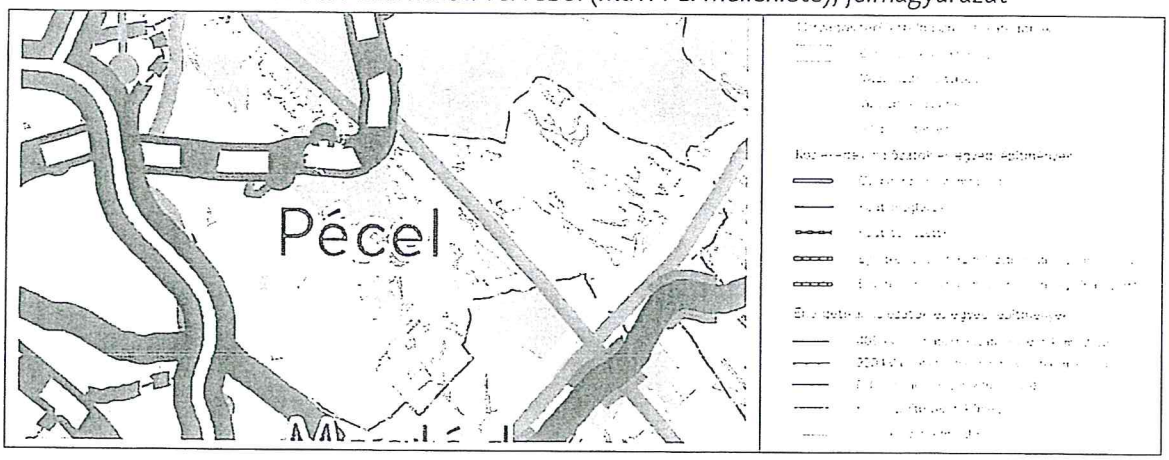
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pécel Város 328/2019. (X. 11.) számú Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepció (TFK)
- Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Pécel Város 31/2017. (XII. 20.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelet (TKR)

1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Pécel Város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt.

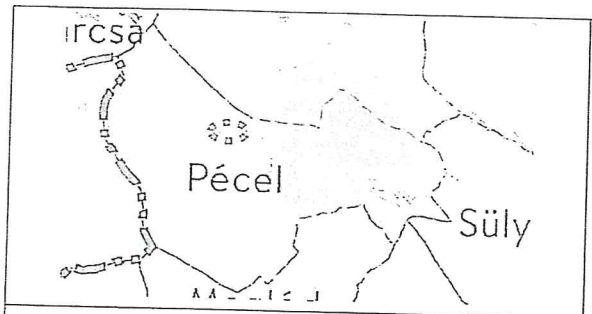
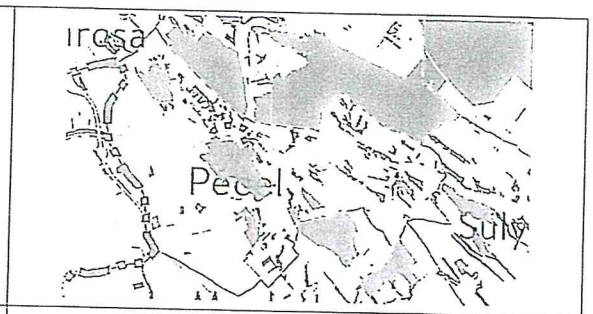
Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat

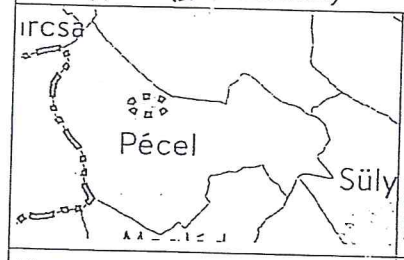
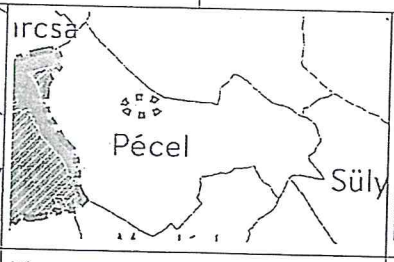
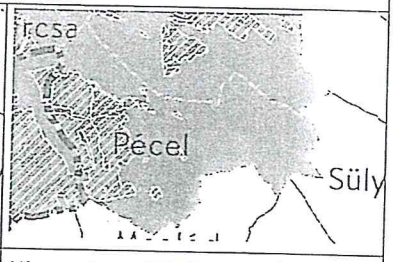


Pécel nyugati határán fut az M0 gyorsforgalmi autóút, mely a települést dél-nyugati részen kismértékben érinti is. A Város déli határában a 31. sz. főút található, mely szintén csak érintőlegesen kapcsolódik a közigazgatási területéhez. A várost nyugat-keleti irányban átszelő országos törzshálózati vasútvonal egy állomással érinti. A Rákos-patak mentén található az országos kerékpárútvonal tervezett nyomvonala is. A Város területének keleti részén 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték fut, míg nyugatról 220 kV-os átviteli távvezeték határolja. A település nyugati részét keresztülszelve észak-déli irányban földgázszállító vezeték és kőolajszállító vezeték nyomvonalát jelöli a terv. Meglévő termékvezeték és földgázszállító vezeték nyomvonala a város keleti részén is elhalad.

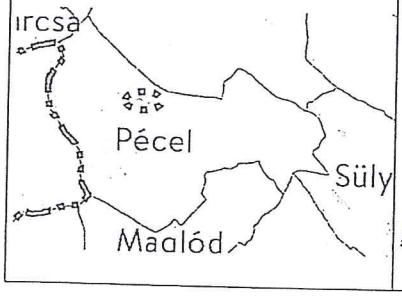
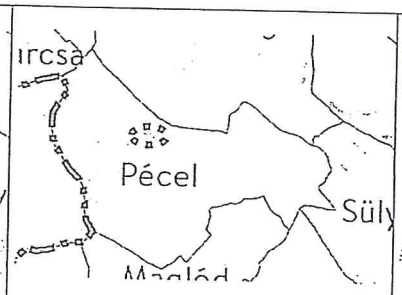
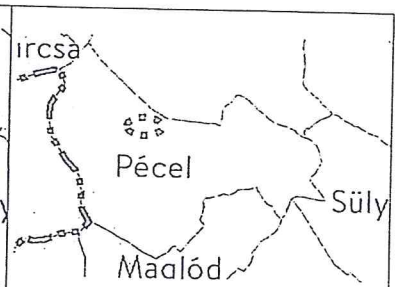
A tervezési terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek északi határán fut az országos vasúti törzshálózati vasúti pálya meglévő nyomvonala.

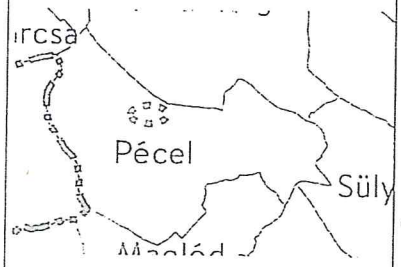
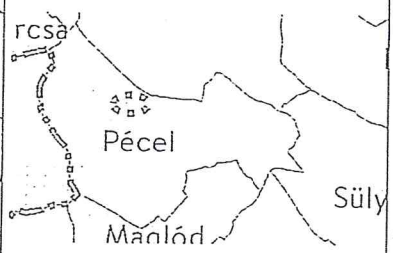
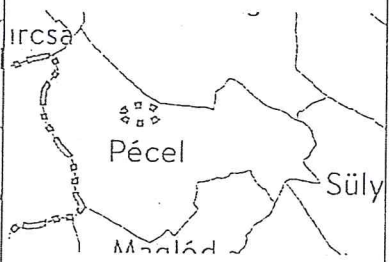
Pécel érintettsége az országos övezetekkel:

	
Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)	*Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)*

		
Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)	*Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)*	*Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)*

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége a településnek:

Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	*Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból*	*Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból*
		
Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	*Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból*	*Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból*

Országos Övezeti Terv övezetei	*Település érintettsége*	*Tervezési terület érintettsége*
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	IGEN
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	IGEN	**IGEN**
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	IGEN	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	**IGEN**
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	**IGEN**
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Pécel Város területét a fent jelzett 6 országos térségi övezet érinti, míg a tervezési területet az **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**, a **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**, a **Tájképvédelmi terület övezete** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete** érintik.

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

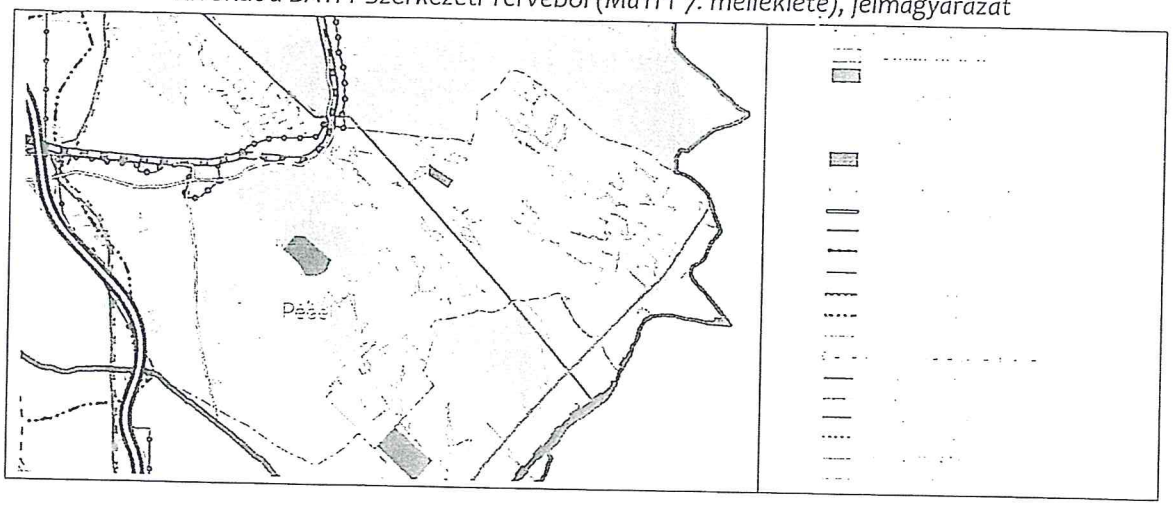
1.2.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a tervezési terület **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

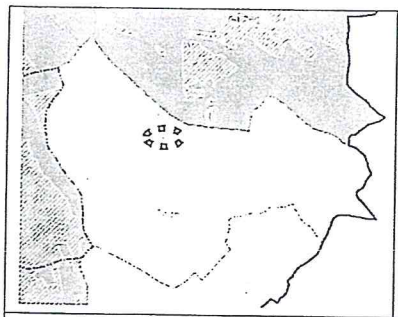
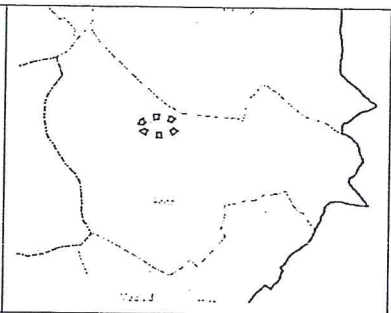
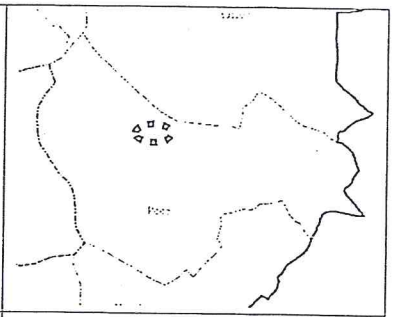
A települést érintő közlekedési és energetikai hálózati elemek:

- M0 gyorsforgalmi út
- 31. sz. főút

- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya
- Országos kerékpárútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Földgázszállító vezeték
- Földgázelosztó vezeték
- Földgázelosztó vezeték (nagynyomású)
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

A tervezési területet a városon áthaladó közlekedési és energetikai hálózati elemek közül az **országos törzshálózati meglévő vasúti pálya érinti**, mely északi határvonalán halad.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége a településnek:

		
Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	*Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból*	*Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból*

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	*Település érintettsége*	*Tervezési terület érintettsége*
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

A tervezési terület a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel **nem érintett**.

Az OTrT és a BATrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT):

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;"

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

MATrT (HARMADIK RÉSZ – BATrT):

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.
...
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul."
...
„39. § (1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet."

A települési térség növekménye

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait."
...

Az OTrT és a BATrT a tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírása:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben 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 veszélyezteti.

(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 körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi 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, továbbá az erőművek 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."

...

„44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési eszközökben 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."

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)

„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 településkép 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 településkép 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."

Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint)

„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.

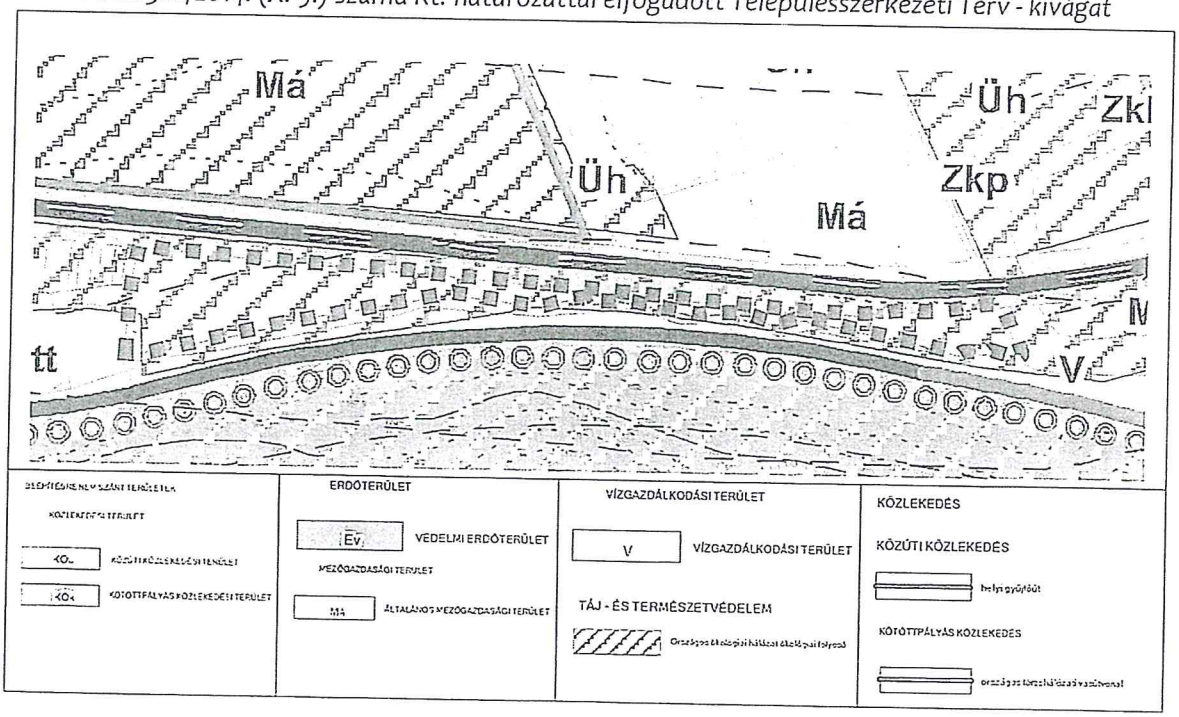
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

Pécel Város képviselő testülete a 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal fogadta el a város Településszerkezeti Tervét, mely a tervezési területet beépítésre nem szánt Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolja.
A tervezéssel érintett területet északi és déli irányból beépítésre nem szánt Kötöttpályás közlekedési terület (KÖk), valamint Közúti közlekedési terület (KÖu) határolja, nyugat felől (Má) – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt területek, míg keletről a Rákos-patak menti Vízgazdálkodási terület (V) képezi határát.
A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásiránya mentén lett lehatárolva. A tervezéssel érintett terület a Tájvédelmi terület övezetébe szintén belenyúlik.
A tervezési terület közúti megközelítését jelenleg a 0289/4 hrsz-ú (KÖu) Közúti közlekedési terület területfelhasználású Isaszegi út adja, mely Pécel városközpontjából keleti irányba haladva kb. 1,0 km-re kifelé található külterületen. Az országos közúttal párhuzamosan tervezett térségi/kistérségi kerékpárutat jelöl a hatályos Településszerkezeti Terv. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Kötöttpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan között közlekedő személy és gyorsvonatok menetrendszerűen közlekednek. A vasútállomás Pécel belterületén, a tervezési területtől a városközpont felé nyugatra haladva kb. 1,3 km-re található.

Pécel 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv - kivágat



1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv

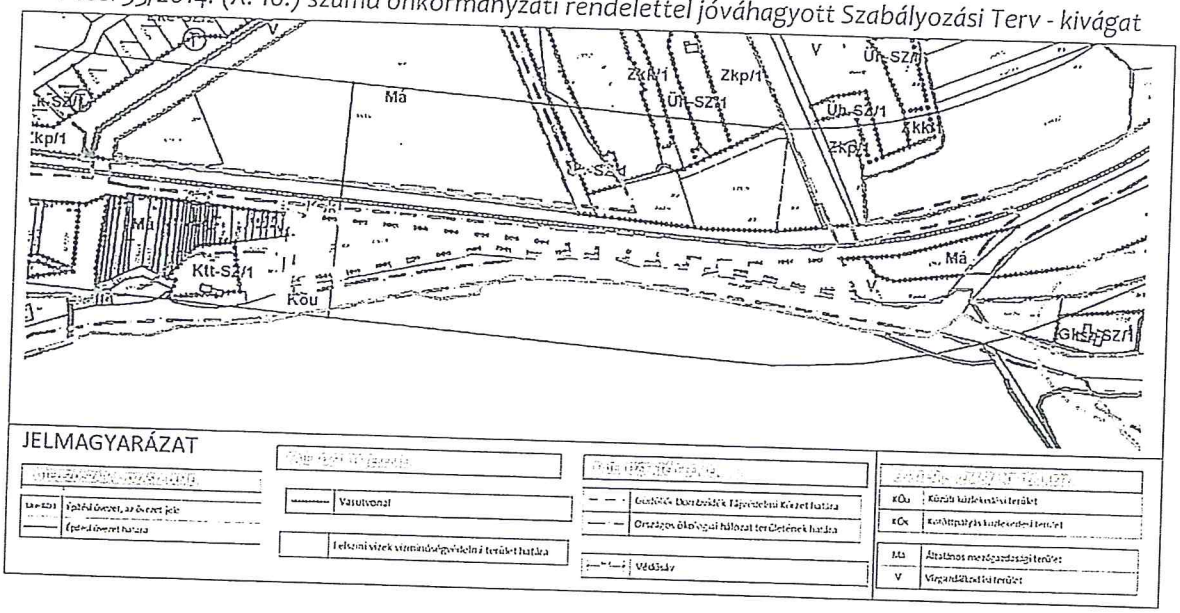
Pécel Város képviselő testülete a 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a tervezési területet Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

A területet északról és délről KÖk és KÖu jelű Kötöttpályás közlekedési terület, valamint Közúti közlekedési terület övezet határolja, nyugatról pedig további Má jelű általános mezőgazdasági övezet veszi körbe. Keleti oldalról beépítésre nem szánt Vízgazdálkodási terület (V) határolja.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület teljes egészét lefedi az Országos ökológiai hálózat területének ökológiai folyosója, mely a Rákos-patak eredeti – ma már megváltozott – folyásiránya mentén lett lehatárolva. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik. A terület továbbá a vasútvonallal párhuzamosan húzódó 100-100 méteres védősávján belül helyezkedik el.

A területet csak nyugati-keleti irányból lehetséges megközelíteni, a 0289/4 hrsz-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület, Isaszegi út irányából. A tervezési terület Pécel külterületén a városközponttól keleti irányba kifelé kb. 1,0 km-re található. A területet északról a 0296 hrsz-ú (KÖk) Kötöttpályás közlekedési terület határolja, melyen a Budapest-Hatvan vasútvonal található.

Pécel 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv - kivágat



<u>A tervezési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:</u>

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 humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,

c. 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, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,

d. csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.

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

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, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,

b. a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz" szükséges lakóépület a „külterületi 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."

1.3 Területhasználat vizsgálata

A tervezéssel érintett terület Pécel külterületi részén, a település központjától keleti irányba fekszik. A területet északról és délről közlekedési területek határolják, vasúti, valamint közúti közlekedési területek. Nyugatról mezőgazdasági területek, keletről pedig a Rákos-patak területének kijelölt ingatlan.

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 9011 négyzetméternyi rétként nyilvántartott területével.

A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan. Az építkezés idén nyáron fejeződött be, melynek eredményeként a növényállomány jelentős része megsemmisült a tereprendezés miatt ami a nehézgépjárművek mozgatása és parkoltatása miatt vált szükségessé. A faállomány a Rákos-patak egykori ága mentén maradt meg.

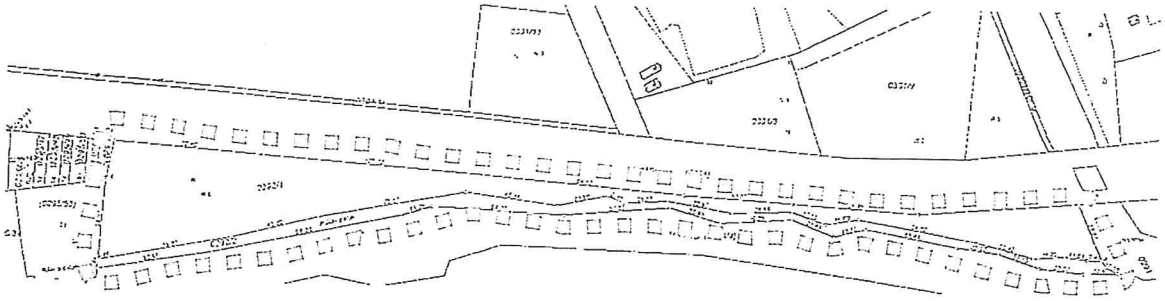
1.4 Telek vizsgálat

A 0292/1 hrsz-ú telek 0,9011 hektárnyi területe R5 minőségi osztályba sorolt **átlagosnál gyengébb minőségű rétként** van nyilvántartva, melyet délről a Rákos-patak korábbi nyomvonalának fenntartott 0292/2 hrsz-ú telek, kelet felől a patak természetbeni medrével megegyező 0291 hrsz-ú, míg nyugatról a 0295/52 és 0295/53 Sz4 minőségi osztályba tartozó ingatlanok, északról a vasút telke veszik körbe.

A felvonulási területként történő telekhasználatot követően az illetékes földhivatal felé benyújtott végleges más célú hasznosítási kérelem elfogadásra került a 15337-3/2020 számú határozat tanú bizonysága szerint, így a tervezett hasznosításnak földvédelmi szempontú akadálya nincs.

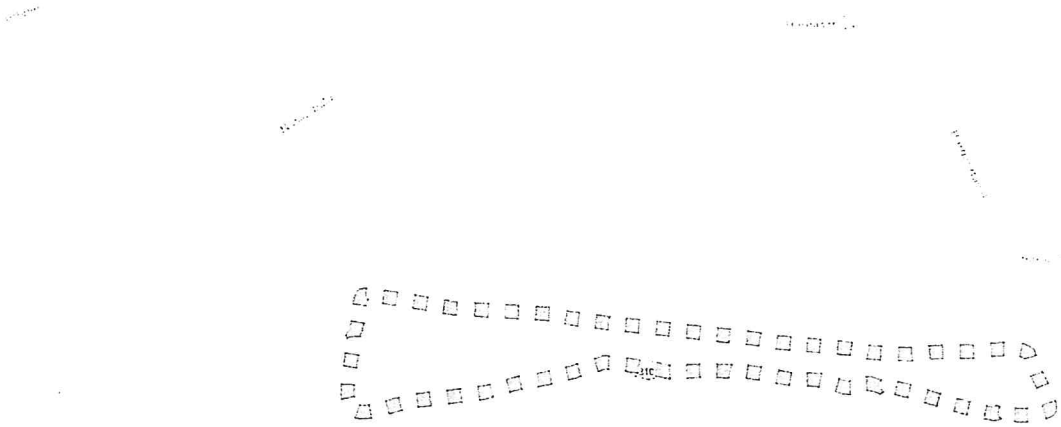
A Rákos-patak egykori ágának tulajdonosa az Önkormányzat, aki a tervezett fejlesztések államigazgatási szakmai szempontú támogatása esetén hajlandó eladni a telek gondozása és fenntartási költségeinek „kiváltása" reményében.

Térképmásolat – forrás: Földhivatal Online



A Rákos-patak folyásának nyomvonalát ábrázoló térkép kivágat a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság nyilvántartása szerint.

forrás:vízügyi geoinformatikai portál , hibrid térkép



Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:792885/4/2020

2020.06.24

PÉCEL Szektor : 61

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Széljegy: 10254/2010 2010.05.19

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8740 (m2) törlő határozat:999948/1996.01.03
Földrészlet területe változás előtt: 8322 (m2) törlő határozat:351/2002. 2002.09.25.

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. rét	5	9011	17.21		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 49228/2000.07.13

törlő határozat: 49228/2000.07.13

jogcím: földrendezés
jogállás: tulajdonos
név: RÁKOSVÖLGYE MEZŐGAZDASÁGI ÉS IPARI SZÖVETKEZET
cím: 1173 BUDAPEST XVII.KER Pesti út 474
törzsszám: 10107359

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 33818/2005.01.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13

törlő határozat: 33818/2005.01.31

jogcím: részaránykivitel
jogállás: tulajdonos
név : Szűcs Géza Pálné
sz.név: Szever Mária Terézia
szül. : 1943
a.név : Zavaros Mária
cím : 2119 PÉCEL Napsugár utca 76.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/2005.01.31
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Baranyi Éva
szül. : 1974
a.név : Alexa Éva
cím : 1173 BUDAPEST Pesti utca 164.III/22.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49228/2000.07.13

Önálló szöveges bejegyzés 14/2892 sz. részarány terhére kiadott föld.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:792885/4/2020

2020.06.24

PÉCEL Szektor : 61

Külterület 0292/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 351/2002. 2002.09.25.

Önálló szöveges bejegyzés térkép kiigazítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 792894/4/2020

2020.06.24

PÉCEL Szektor : 53

Külterület 0292/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3445 (m2) törlő határozat:999948/1996.01.03
Földrészlet területe változás előtt: 3015 (m2) törlő határozat:30596/2001.01.08

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett Rákos-patak	0	2590	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35988/1992.06.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1
törzsszám: 15730538

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30596/2001.01.08

Önálló szöveges bejegyzés területcsökkenés, 425 n.méter beolvadt a 0295/53 és 0295/55 hrszbe.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:15337-3/2020 Ügyintéző: Molnár Balázs Telefon: (28) 514-305	Tárgy: termőföld végleges más célú hasznosítása Hiv. szám: Melléklet :

HATÁROZAT

Baranyi Éva (2119 Pécel, Honvéd u 15. szám alatti lakos) kérelmére a Pécel város külterületén elhelyezkedő, 0292/1 helyrajzi szám alatt felvett, 9011 m² térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföldön az engedély nélküli tevékenység (telephely üzemeltetése) folytatásához

hozzájárulok,

A jelen határozat, illetőleg a benne foglalt engedély kiadása a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában foglaltakkal egyezően történt. A talajvédelmi hatóság az alábbi előírásokat tette:

- A végleges más célú hasznosításra tervezett ingatlan megközelítőleg 85 % nagyságú területén (7660 m³) feltöltés miatt mentésre érdemes humuszos talajanyag nem található.
- A fennmarad, kerítés menti 1351 m² nagyságú területrészen a talaj felső rétege antropogenitás és sekély humuszos szintvastagság miatt a *feltételesen mentendő* kategóriába tartozik. Mentése nem kötelező, azonban ha a beruházó a felső átlagosan 10 cm vastagságú talajréteg lementése és hasznosítása mellett dönt, a lementett feltalajt csak helyben lehet felhasználni.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelmezett termőföld más célú hasznosításáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján számított 963.760 Ft, azaz kilencszázhatvanháromezer-hétszázhatvan forint egyszeri földvédelmi járulékot és 2.891.280 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázkilencvenegyezer-kettőszáznyolcvan földvédelmi bírságot állapítok meg, melynek megfizetésére a kérelmezőt kötelezem. A járulék teljes összegének megfizetése jelen határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes, melyet a mellékelt készpénz átutalási megbízáson vagy átutalással a

Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali bírság és egyéb közp.bev.
10023002-01040092-00000000

elnevezésű számlaszámra kell befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeként a földvédelmi járulék megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetés, vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozás. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az ingatlanügyi hatóságnak előzetesen írásban be kell jelenteni, melynek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Jelen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, így nem mentesít a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének

kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználás engedély nélkülinek minősül, amelyért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

Az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve, hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó (tulajdonos) a termőföldet minőségi osztályának megfelelően hasznosította.

A földhasználó köteles a termőföld engedélyezett más célú felhasználásáig a hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanon a növényzet gondozását rendszeresen elvégezni, ha ez az ingatlan más célú hasznosításának megfelelő terület felhasználást nem akadályozza vagy korlátozza.

A beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A kivitelezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező és erdő művelési ágú földet a természetbeni állapotának megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-hoz (2100 Gödöllő, Ady E. sétány 60.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30 000 forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

Indokolás

Baranyi Éva péceli lakos kérelemmel fordult a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6-hoz (továbbiakban: Hivatal), hogy a Hivatal engedélyezze a Pécel külterület 0292/1 hrsz-ú, 9011 m² térmértékű, 17,21 Ak értékű 5. minőségi osztályú szántó művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását telephely kialakítása céljára. A kérelmező a Hivatal pénztárába történt pénzbefizetéssel teljesítette a 30.000 forint eljárási díj megfizetését.

A Hivatal földvédelmi eljárás keretében a 2020. július 30-án helyszíni szemlét tartott a területen, melyről a 15337-2/2020 számon felvett jegyzőkönyvben az alábbi megállapításokat rögzítettük:
A kérelmezett terület Pécel város külterületén, a települést Isaszeggel összekötő út mellett helyezkedik el. A vizsgált ingatlan sík fekvésű, feltöltött terület. A tulajdonos földhivatali engedély nélkül telephelyet alakított ki.

A Hivatal 15337/2020. számú végzésébe foglalt megkeresésre a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00936-2/2020. számú nyilatkozatában előadta, hogy a megküldött, *BBT-Pécel_0292/1hrsz_vmch/2020* munkaszámú talajvédelmi terv (készítette: Dr. Joó Katalin talajvédelmi szakértő, ny. sz.: 009/2019) alapján a rendelkező részben részletezett előírásokat tette.

Az igénybevételre tervezett termőföld minőségét összevetve Pécel város törzskönyvi adataival megállapítottam, hogy a fenti ingatlan esetében a tervezett tevékenység átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint.

A benyújtott és az eljárás során keletkezett iratok, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján tisztázott tényállásra és az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény (a továbbiakban: Tfvt.) 1. sz. melléklet 1. pontja alapján a terület végleges más célú hasznosítása után fizetendő földvédelmi járulék részletezése a következő:

rét	/5/	9011 m²	17,21 Ak: 17,21 x 56.000 = 963.760

A Tfvt. 24. § (1) f) pontja szerint földvédelmi bírságot (a továbbiakban: bírság) köteles fizetni az, aki a termőföldet engedély nélkül hasznosítja más célra. A földvédelmi bírság összege a Tfvt. 2. számú mellékletének 2.5. a) pontja alapján az engedély nélkül igénybe vett területre vonatkozó földvédelemi járulék háromszorosa, azaz 2.891.280 forint.

A határozat a Tfvt. 5. §, 7. §, 9-13. §, 21-23. §,26§ 43. §-aiban és 1. és 2. számú mellékletében, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 23. §, 27. § és 28. §-aiban, valamint az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 62. § és 62/A. §-aiban , valamint a 30/2015 FM 2§.3.B. pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tfvt. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Gödöllő, 2020. augusztus 13.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pazsiczki Imre
osztályvezető

A kiadmány hiteléül:

Pest Megyei Kormányhivatal Jog.

Molnár Balázs
kiadmányozó

A határozat hivatalos iratként – tértivevénnyel – kézbesítésre kerül:

1./ Baranyi Éva 2119 Pécel, Honvéd u 15.
2./ Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

A határozat véglegessé válása után:

3./ Polgármesteri Hivatal 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
4./ Irattár

1.5 Táj – és természetvédelem, zöldfelület vizsgálata

A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

A területet azonban teljes egészében lefedi az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és érinti a Tájképvédelmi terület övezete is. A tervezéssel érintett terület a felszíni vizek vízminőség védelmi területébe szintén belenyúlik.

A vizsgálat terület területhasználata megváltozott az idők során. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek okán a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárulását adta az ökológiai háló pontosítására, melynek eredményeként a vizsgált terület ökológia hálózati érintettsége megszűnik.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/ 5401-1/2020.
Tárgy: Pécel, 0292/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet pontosítás
Hiv.sz.: -
Ü.int.: Mike Eszter
Mell.: 1 db A/4 M= 1:3000 térkép

Sin Emília
vezető településrendező tervező

KRATU
Ingatlanrendezés, Tanácsadás, Településtervezés
kratu.sine@gmail.com

Tisztelt Sin Emília!

Pécel Város 0292/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó ökológiai hálózat pontosításának kezdeményezése érdekében megküldött telepítési tanulmányterv alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tárgyi terület a Rákos-patak egykori medre mentén, a Budapest-Aszód vasútvonal és az Isaszegi út között található. Az út és vasút közötti terület a fűzes, nyáras növényállomány miatt került az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetbe. Ezen természeti, ökológiai értékek a területhasználat következtében megszűntek, a benyújtott tanulmánytervben részletezett természetbeni állapotok a valóságnak megfelelnek. A természeti értékek degradálódása, megszűnése miatt az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet pontosítását elfogadhatónak tartjuk. Az ökológiai folyosó övezet törlését az alábbi ingatlanokat érintően, a melléklet térkép szerint az adatbázisunkban átvezettük:
0289/4, 0292/1-2, 0296, 0295/47-53, 0295/55, 0295/141-142, 0295/131-138, 0295/37-40, 0295/121-122, 0297/35, 0295/113-118, 0295/31, 0295/103-110, 0295/25-26, 0295/60, 0293/103, 0293/40-41 hrsz.

Állásfoglalásunkat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 22. §, 23. § (2) bekezdése, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § és 39. § alapján adtuk ki.

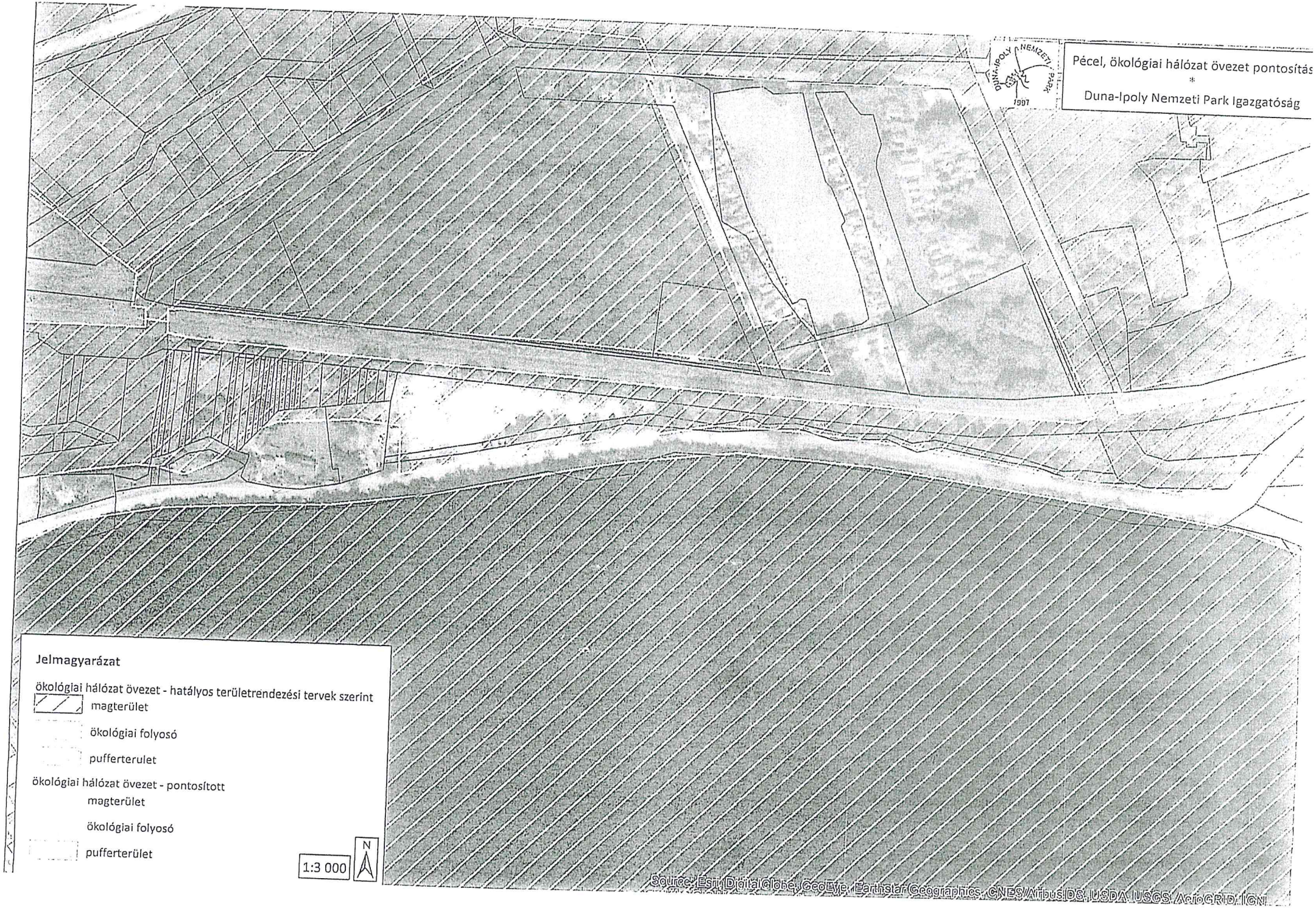
Budapest, 2020. november 19.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (kratu.sine@gmail.com)
2. Irattár


Pécel, ökológiai hálózat övezet pontosítás
*
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
DUNA-IPOLY NEMZETI PARK
1997
Jelmagyarázat
ökológiai hálózat övezet - hatályos területrendezési tervek szerint
magterület
ökológiai folyosó
pufferterulet
ökológiai hálózat övezet - pontosított
magterület
ökológiai folyosó
pufferterület
1:3 000
N
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN

1.6 Környezetvédelem vizsgálata

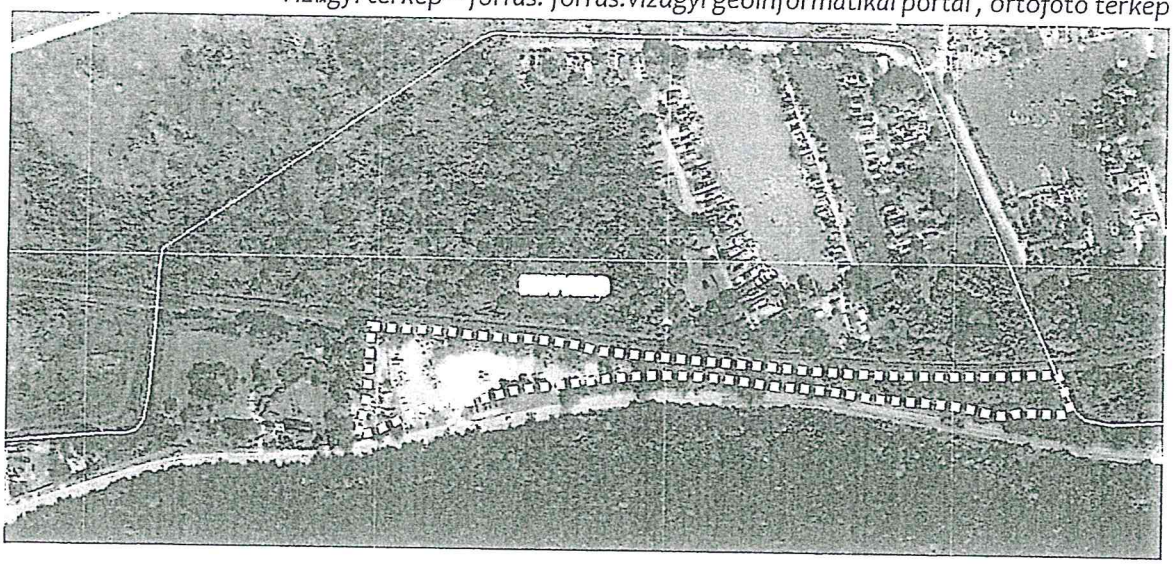
1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny településnek minősül.

Pécel felszíni vízfolyásokban nem bővelkedik, területét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak szeli át. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². A Rákos-patak vízjárása ugyanakkor szeszélyes, hóolvadáskor, az egyre gyakoribb nagyobb nyári zivatarok alkalmával medre megtelik, szárazabb időben viszont alacsony vízhozamú. A település területére a barnaföldek és a csernozjom barna erdőtalajok jellemzők.

A tervezési területen belül felszíni vízfolyás nem található, ellenben a Rákos-patak eredeti nyomvonalának kijelölt 0292/2 hrsz-ú telek a déli határon párhuzamosan halad. Mint az a Vízügyi Igazgatóság adataiból is látszik, a patak meder északi irányba lett elterelve a horgásztavak felé, így a nyomvonala a tervezési terület nyugati határán, a vasúti pálya alatt észak felé halad el, majd a tervezési terület keleti szélén tér újra vissza. A közvetlen környezetben a felszíni-, és felszín alatti vizeket, valamint a talajt érintő szennyezőforrás nincs.

Vízügyi térkép – forrás: forrás:vízügyi geoinformatikai portál, ortofoto térkép



1.6.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik. Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO^2, PM_{10} tekintetében. A zónába sorolás ugyanakkor csak a zónán belüli átlagot jeleníti meg. Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a 0292/1 hrsz-ú tervezési területen és közvetlen környezetében nem található légszennyező pontforrás. Közlekedési eredetű levegőszennyezés leginkább Maglódi út közvetlen környezetében tapasztalható, azonban a 3103-as számú közútnak az Isaszegi úti szakasza – mely a tervezési terület mellett halad el – a kelet-pesti agglomeráció települései között fontos összekötő út, így a forgalmasabb út légszennyezése érinti a területet. A telítetlen szénhidrogének pedig közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. További

légszennyező forrásként a szilárd és folyékony tüzelőanyag felhasználásából eredő diffúz légszennyezés említhető meg.

1.6.3 Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza.
A város zaj- és rezgésterhelése leginkább a gépjárműforgalomból és a vasúti közlekedésből tevődik össze. A Budapest – Hatvan vasúti pálya vonalas zajforrásnak tekinthető, mely közvetlen környezetében mindenképpen magas a vasúti eredetű zajterhelés. A zajterhelés továbbá zavaró az Isaszegi út vonalán is, hiszen összekötő úti funkciót tölt be. Az ipari üzemek zajkibocsátása nem számottevő.
A jelenlegi tervezési terület környezetében zajterhelés ugyan jelentkezik, mivel a terület közvetlenül a vasútvonal és az 3103-as számú közút Isaszegi úti szakasza között helyezkedik el. A vasúti pálya túloldalán és a vizsgált terület felől egy szakaszon zajvédő fal épült, a jelentős zavaró zaj-, és rezgés csillapítására.

1.6.4 Hulladékkezelés

A háztartásokban és a vállalkozásoknál keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a DTkH Duna-Tisza-közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladéklerakó telepén biztosított.
A tervezési területen és környezetében illegális hulladéklerakás a helyszínelés alkalmával nem volt tapasztalható.

1.7 Épített értékek vizsgálata

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként üzemel. A telek a város belterületétől és épített környezetétől távolabb esik, Pécel városközpontjától kb. 1,0 km-re keleti irányba az Isaszegi út mellett. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található. Az ingatlan helyi védelemmel nem érintett.

1.8 Közlekedés vizsgálata

A település Budapesttel szilárd burkolatú közúti összeköttetésben egyetlen útpályával áll (a XVII. kerülettel - Pesti út), és további egy-egy úttal Maglóddal, (Maglódi út) ami egyben a 31. sz. főúttal is összeköt. Pécel fontosabb közlekedési csomópontjai mind a települést érintő országos utak csomópontjai, miközben e meghatározó csomópontok közül egy nincs, egy pedig csak részben van a település közigazgatási területén. A város legfontosabb belső csomópontja a Pesti út és a Maglódi út körforgalma a település központjában. A Pécelt Budapesttel összekötő vasúti pálya a település egyetlen kötöttpályás elérhetősége. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi gyűjtőúthálózat. Pécelen külön pályán kiépített, vagy burkolaton

felfestéssel elkülönített kerékpárút nincs. A gyalogút hálózat hossza 41,7 km, aminek 98,7 %-a burkolt járda.

A tervezési területet a belterület felől jelenleg 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

1.9 Közművizsgálat

Miután az ingatlan az épített környezettől kissé távol található, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú tervezési terület vonatkozásában nem teljes mértékű. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, melyek alábbiakban részletesen is ismertetésre kerülnek.

1.9.1 Víziközművek

Vízellátás:

A város vízellátását a területén elhelyezkedő 15 kút biztosítja, melyek névleges kapacitása, azaz a kivehető havi vízmennyiség 155.000 m³ (3730 l/perc). A város a közszolgáltatást a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: DPMV Zrt.) bevonásával nyújtja. 2018. december 31-én a szolgáltatónál bejegyzett fogyasztók száma 6611 lakossági és 302 nem lakossági. A kitermelt és a hálózatból kivett ivóvíz minősége megfelelő, a megengedett határértékeket nem haladja meg.

A tervezési terület vonatkozásában megállapítható, hogy vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található, azonban közvetlen környezetében, nyugat felől a vízellátás biztosított.

Csapadékvíz-elvezetés:

Pécel kis vízhozamú felszíni vízfolyásokban bővelkedik, folyóvizei közül legfontosabb a Rákos-patak és a települést észak – déli irányban átszelő Csunya-árok és a Lélek-patak. A településre hulló csapadékvizeket ezen vízfolyások, illetve annak mellékvizei szállítják el. A tervezési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, ellenben a déli részen haladó Isaszegi út két oldalán, valamint a vasúti pálya mellett is vízelvezető árok került kiépítésre. A lehulló csapadékvizek befogadója a Rákos-patak medre.

Szennyvízelvezetés:

A szennyvizek kezelésében a közszolgáltatást a település a DPMV Zrt-n keresztül nyújtja. A szennyvízcsatorna törzshálózat teljes hossza 63,6 km. A domborzati viszonyok miatt a hálózatra hat szennyvízátemelő épült. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége kb. 95%. Az összegyűjtött szennyvíz az önkormányzat tulajdonában lévő, DPMV Zrt. által működtetett szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak.

A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.

1.9.2 Energiaközművek

Gázellátás:

A település szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt. A település gázellátásának bázisa a budapest-rákoshegyi gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló, Rákoskeresztúron keresztül megépített nagy-középnyomású vezeték szállítja a gázt Pécelre és táplálja a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnyomású nyomáscsökkentőt. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnyomású és kisnyomású elosztóhálózata. A település nyugati oldalán észak-dél irányban áthalad a Barátság kőolajvezeték nyomvonala, továbbá a település dél-keleti szélén is áthalad egy nagynyomású gázvezeték, a vele párhuzamosan haladó termékvezeték és egy nagyközépnyomású gázvezeték nyomvonala is. A település azon részein, ahol a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A 0292/1 hrsz-ú tervezési területen belül és közvetlen környezetében gáz gerincvezeték, kőolajvezeték nyomvonala és termékvezeték nem található.

Villamosenergia ellátás:

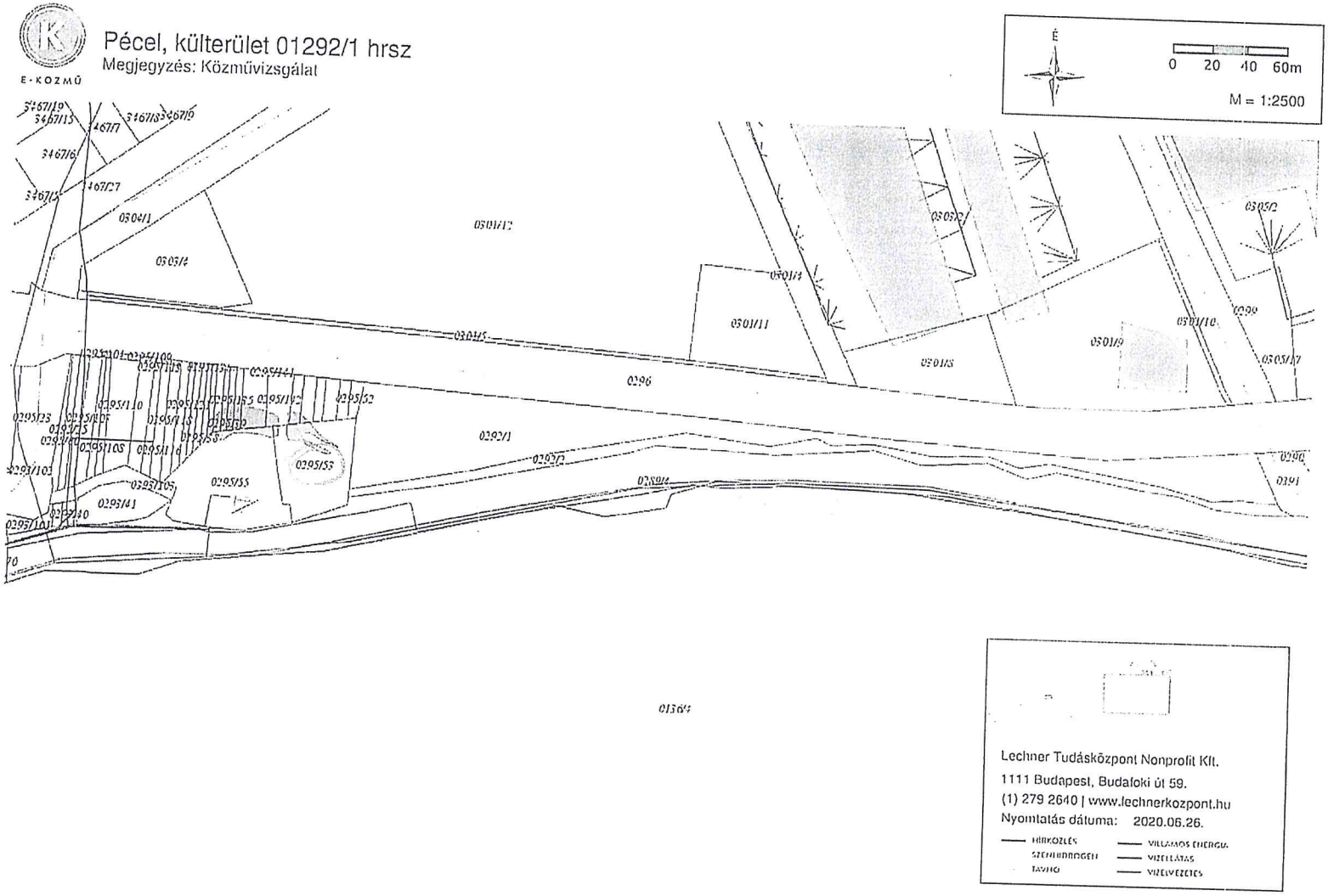
A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzlet- igazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség. Pécel közigazgatási területének keleti szélét érinti egy kétrendszerű 400 kV-os, míg a nyugati részét egy 220 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala. A gödöllői és a rákoskeresztúri 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátorállomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátorállomás is. A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A tervezési terület vonatkozásában közvetlenül nem, de az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat.

1.9.3 Táv – és hírközlés

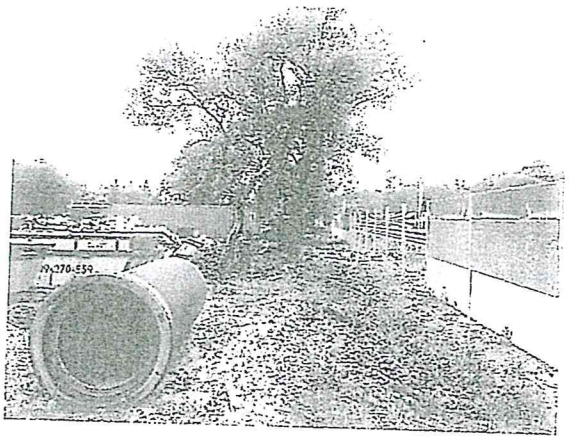
Pécel hírközlési/informatikai ellátottsága mind vezetékes, mind vezeték nélküli technológiával több szolgáltatón keresztül is lehetséges. **Az ellátottság minden szegmensben lényegében korlát nélkül biztosított.**

A tervezési területen belül szintén nincs kiépített táv – és hírközlési hálózat, azonban a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán a hírközlési ellátottság megoldott.

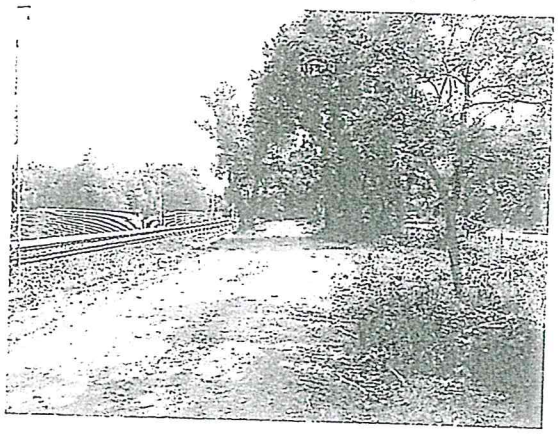

E-KÖZMŰ
Pécel, külterület 01292/1 hrsz
Megjegyzés: Közművizsgálat
É
0 20 40 60m
M = 1:2500
0301/12
0301/4
0301/5
0301/11
0301/8
0301/9
0301/10
0305/2
0305/7
0296
0292/1
0295/53
0295/55
0295/41
0191
01564
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budaörsi út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu
Nyomtatás dátuma: 2020.06.26.
HÍRKÖZLÉS
SZENNYVÍZHÁLÓZAT
TÁVHŐ
VILLAMOS ENERGIA
VÍZELLÁTÁS
VÍZELVEZETÉS

1.10 Fotódokumentáció

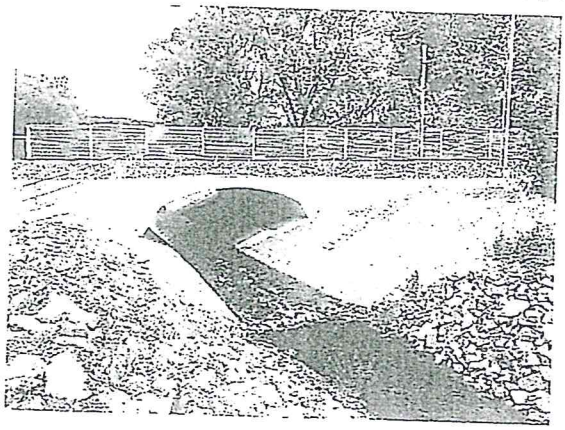
vasúti zajvédőfal építés közben

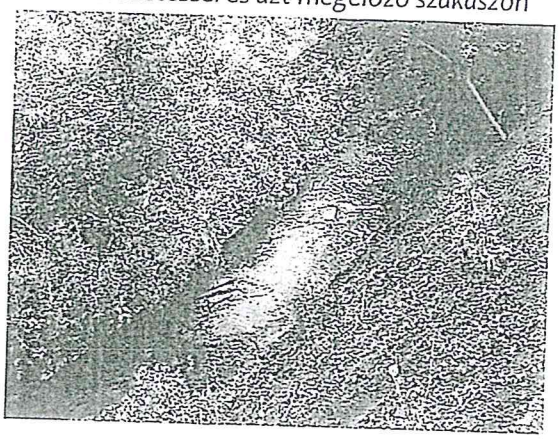


északon a vasút, délen az Isaszegi út, közötte az elkeskenyedő 0292/1 hrsz-ú telek jelenlegi állapota

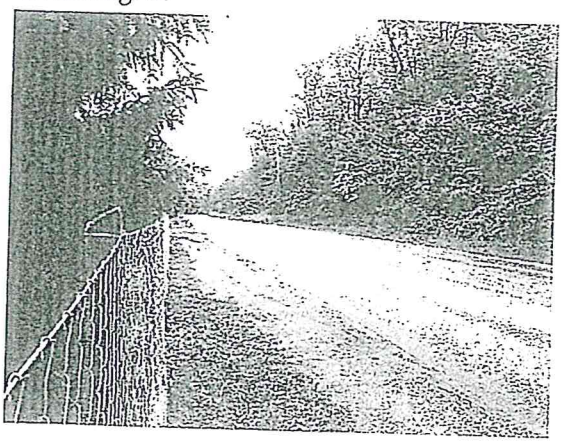


A Rákos-patak medre a telek keleti határán a vasút alatti átvezetéssel és azt megelőző szakaszon

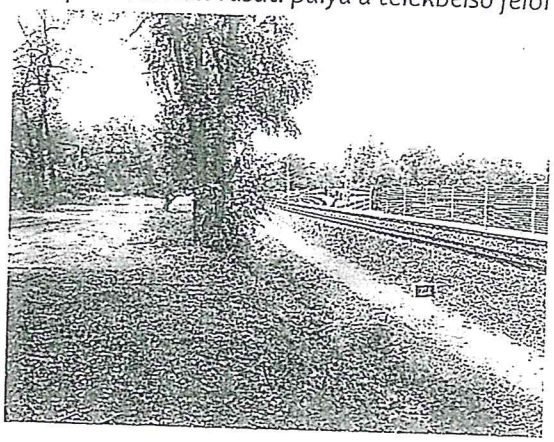




az Isaszegi út

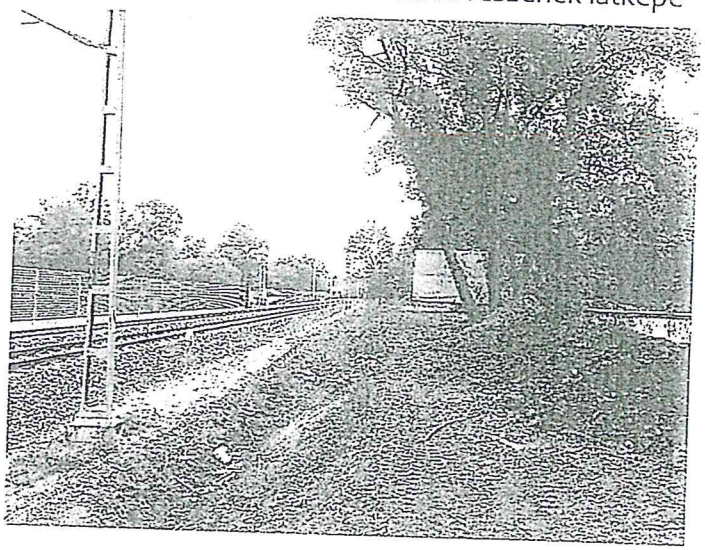


Budapest–Hatvan vasúti pálya a telekbelső felől

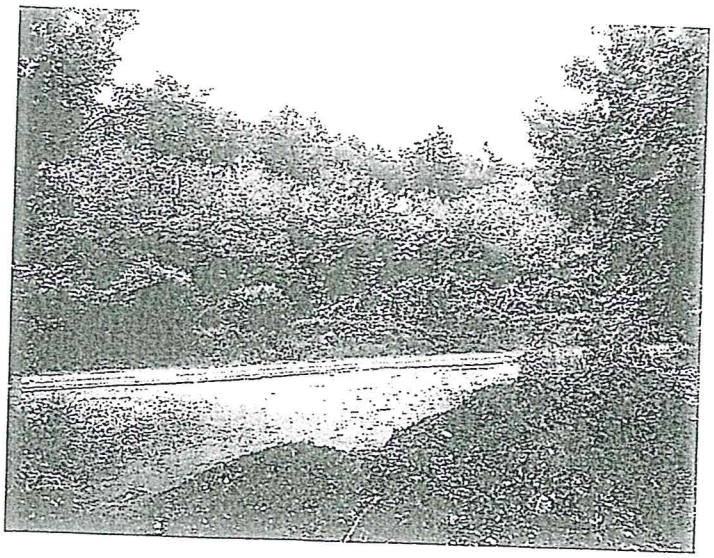


látkép a telekbelső felől a Rákos patak – vasút alatti lekeresztezése felé

a telekbelső vasúttal határos részének látképe



Az Isaszegi út a telekbelső felől



2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A tervezési terület az Országos Szerkezeti Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv alapján mezőgazdasági térségbe tartozik, mellyel a területre jelenleg hatályos településrendezési eszközök összhangban vannak.
A módosítás során a tervezési területnek beépítésre szánt területbe vonása tervezett, így a mezőgazdasági terület más célú hasznosítása a vonatkozó terület-, és településrendezési szempontú szabályok egyidejű alkalmazásával tervezhető az átsorolás az összhang fenntartásának figyelembe vétele mellett.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT:

A 0292/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos előírások alapján Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely ugyanakkor nem felel meg a jelenlegi természetbeni állapotnak a Budapest-Hatvan vasútvonal fejlesztésével járt környezetrombolás okán, így a telek távlati hasznosításának megváltoztatása tervezett, melyhez Pécel Város Településszerkezeti Tervének módosítása szükséges.

A hatályos HÉSZ:

A hatályos HÉSZ a tervezési területre Má jelű általános mezőgazdasági övezetet határoz meg. Az övezet ugyanakkor nem felel meg a tervezett hasznosíthatóságnak, így a TSZT-hez hasonlóan szükséges a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása is.

2.3 A területhasználat vonatkozásában

A tervezéssel érintett területet a 0292/1 hrsz-ú külterületi telek képezi a maga összesen 0,9011 hektárnyi rétként nyilvántartott területével. A földhivatali adatok alapján az ingatlan R5 minőségi osztályba sorolt átlagosnál gyengébb minőségű terület, melyen az illetékes körzeti Földhivatal 15337-3/2020 számú határozata értelmében a telek végleges más célú hasznosítása engedélyezett.

2.4 Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A területet az országos Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete, a Tájképvédelmi terület övezete és a felszíni vizek vízminőség védelmi területe érinti.
A vizsgálat terület területhasználata megváltozott az idők során, így azon táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be.

A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 területet), országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.

2.5 A környezetvédelemmel kapcsolatban

A tervezéssel érintett területen, illetve közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű környezeti konfliktust eredményezne, sem a talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, a levegőminőségének, sem a zajterhelésnek és a hulladék szennyezettségének tekintetében.

2.6 Az épített értékekkel kapcsolatban

A 0292/1 hrsz-ú tervezési terület jelenleg telephelyként funkcionál. A telken országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely nem található és az ingatlan helyi védelemmel sem érintett.

2.7 A közlekedéssel kapcsolatban

Az ingatlant Pécel belterülete felől jelenleg csak 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni közúton. A területet északi oldal felől a Budapest – Hatvan vasúti pálya határolja, de vasútállomás a város központjában található, a tervezési területtől 1,3 km-re nyugati irányba.

2.8 A közműellátottsággal kapcsolatban

A tervezési terület az épített környezettől kissé távol esik, így a közművesítettség mértéke a 0292/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában nem teljes mértékben kiépített. Közvetetten az Isaszegi út mellett található a legtöbb kiépített közmű, mint a csapadékvíz-elvezetési rendszer, a meglévő villamos energia hálózat és a hírközlési ellátottság.

3. A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT JAVASLATA

3.1 A módosítás célja és a tervezett beépítés ismertetése

A tervezési területen tulajdonosi szándék szerint egy a valós természetbeni állapok szerint kialakult gazdasági telephely építésjogi megalapozása a cél, melynek alapján építési telekként, telepengedéllyel rendelkező tevékenység folytatható legyen az ingatlanon. A telek a lakott területektől távol, a város külterületi részén helyezkedik el, ugyanakkor a tervezett funkció szempontjából kedvezően, viszonylag elszeparáltan, a vasúti zárványterületek közvetlen szomszédságában, közúti közlekedési infrastruktúrához kapcsoltan. Az előnyös fekvésből kifolyólag a jelenlegi telephelynek továbbfejlesztése javasolt a 0292/1 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a nyugat felől határos telekszomszéddal közös jogi birtokhatár természetbeni pontosítása is tervezett a tulajdonosok közös megállapodása alapján .

<u>Környezetalakítási javaslat:</u>

A tervezett fejlesztés megalapozása érdekében a 0292/1 hrsz.-ú telek nyugati részén lévő 0295/53 hrsz.-ú ingatlannal határos jogi birtokhatár rendezése és pontosítása szükséges. Közös megegyezés alapján a tulajdonosok a természetbeni használatnak megfelelően kívánják módosítani a földrészletek határrendezését. A változási vázrajz alapján a tervezési területet magába foglaló 0292/1 hrsz.-ú ingatlan 9011 m²-es telkek területe kis mértékben csökkenne, a szomszédos telekterület javára. A változás során 169 m²-el növekedne meg a 0295/53 hrsz.-ú ingatlan területe. A művelési ágak és minőségi osztályok továbbra is változatlanok maradnak.

A beépítési javaslat ennek megfelelően a 0292/1 hrsz.-ú telek fennmaradó területére készül. A 8842 m²-i területen a már működő telephely továbbfejlesztése a cél, mely szerint tüzép telep és az ahhoz kapcsolódó raktár épületek és iroda funkció elhelyezésével a gazdasági tevékenység kereskedelmi-szolgáltató profilú tevékenység helybiztosításául. A tervezett épületek földszinti, valamint egyemeletes kialakításúak lehetnek.

A tervezési terület megközelíthetőségét közúton továbbra is az Isaszegi út biztosítja. A 3103-as számú országos közútról leágazva a már meglévő, engedélyezett kapubehajtón érhető el a terület. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható.

Mikes Gergely
Földmérő Vállalkozó
2119 Pécel, Tölhötöm vezér u. 9.
Tel.: 06-30-232-64-64

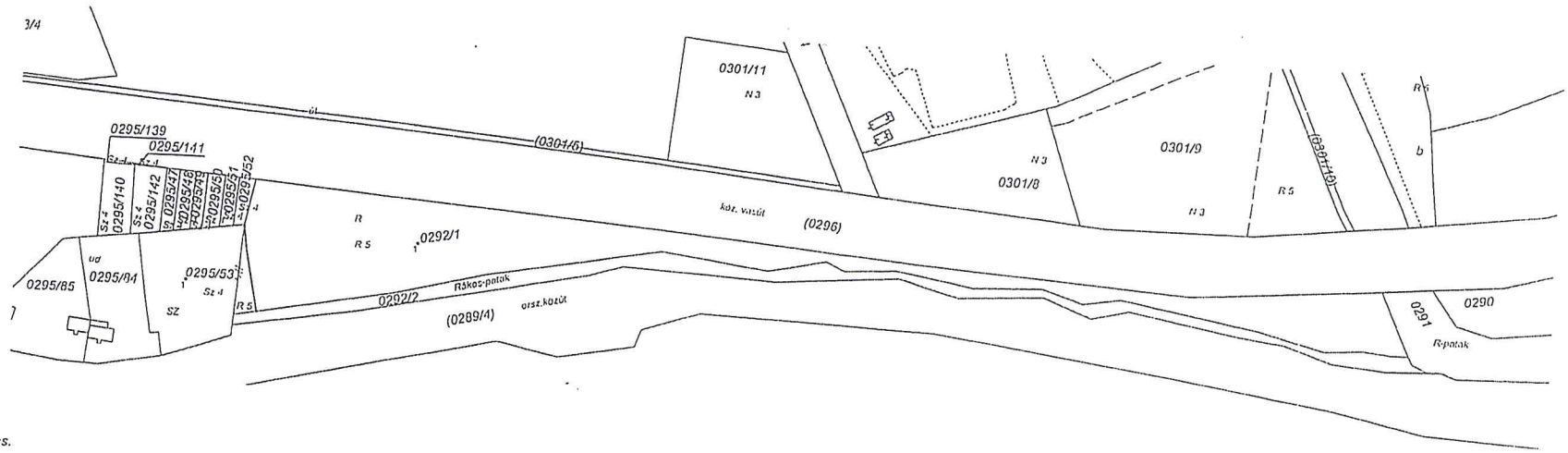
Munkaszám: 86/2020

Pécel
külterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-1381/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0292/1, 0295/53 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M = 1:2000



Címkoordináták

Hrsz.	Psz.	Y	X
0292/1	1	673469	238964
0295/53	1	673373	238944

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	Jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			Jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0292/1		rét	5	0.9011	17.21	0292/1		rét	5	0.8842	16.89		
0295/53		szántó	4	0.1901	4.30	0295/53		szántó	4	0.2070	4.68		
Összesen:				1.0912	21.51					1.0912	21.57		

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

Gödöllő, 2020. ..... hó ..... nap

.....
Mezőgazdász

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Pécel, 2020.06.02.

Készítő: .....
Földmérő ig. száma: 6927/2015

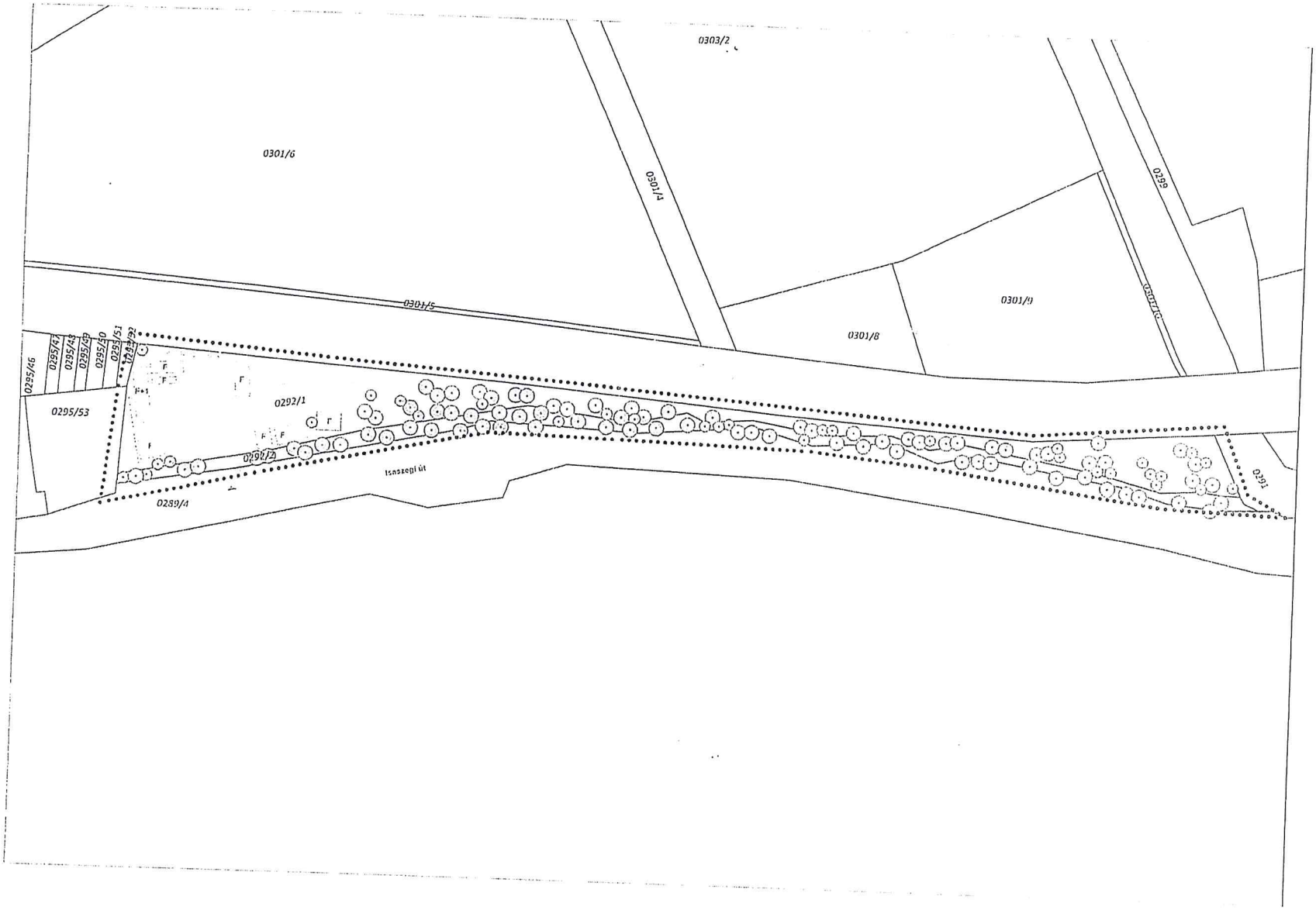
Minőséget tanúsító: .....
Ing. rend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: I-1225

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

Gödöllő, 2020. ..... *hó* ..... *nap*

P.h. *Záradékoló:* .....

Ing. rend. min. száma: ...../.....



JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület
- 5779/56 Helyrajzi szám
- F Szintszám
- Tervezett épület
- Útburkolat
- Kapubehajtó
- Burkolatlan felület
- Degradált felület
- Fásítás
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár

PÉCEL VÁROS A 0292/1 HRSZ-Ú KÜLTERÜLETI INGATLANRA VONATKOZÓ Telepítési tanulmányterv	M 1:1800	Tervező:	
	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítészmérnök kamarai szám: K 01-5171 TK 01-5171, TR 01 5171 Juhász Gergely András tájrendező és kertépítő mérnök

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során a 0292/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt Má – Általános mezőgazdasági területnek beépítésre szánt, Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába való sorolása tervezett a jogszabályok által előírt BIA pótlással és a kijelölés mértékének 5%-os mértékben történő véderdő kijelöléssel együtt.

4.1 A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

A tervezett telekhasznosítás a Településszerkezeti Terven jelölt területfelhasználási kategóriának módosítását teszi szükségessé beépítésre szánt terület kijelölésével. Az érintett 0292/1 hrsz-ú területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználást egy már Pécel településszerkezeti tervében is szereplő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.
A változások hatására az Má – Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriára vonatkozó területi mérleg és a Gksz területfelhasználási kategória szerinti területi mérleg is változik.
A beépítésre szánt kijelölés módosításnak természetvédelmi vonatkozása lényegi tényező. A telek az ökológiai hálózat része, melynek azonban a kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt már létjogosultsága nem releváns. Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található, a patak megváltozott nyomvonala miatt ökológiai hálózati szerepet nem tölt be. Ennek tekintetében javasolt az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határának pontosítása.

(Részletekben lásd.: 6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok)

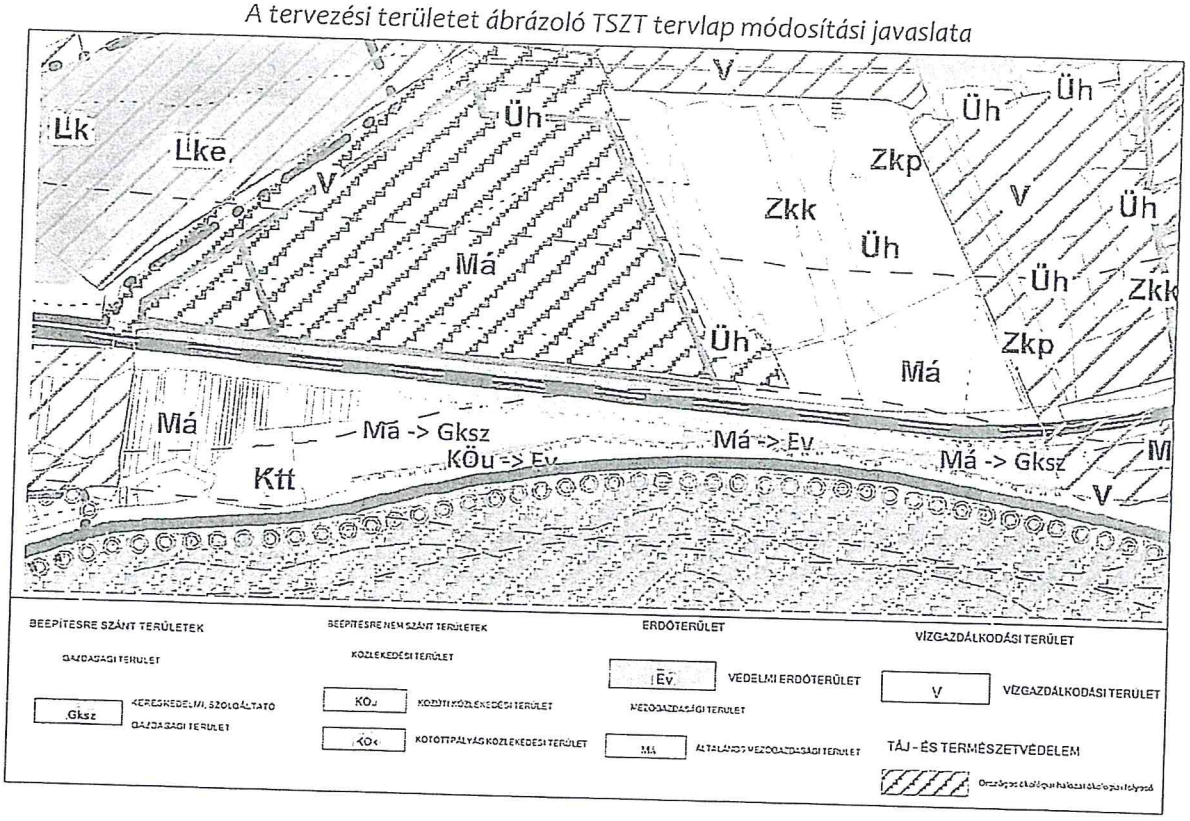
Miután a módosítás hatására új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a MATrT 12. § (3) értelmében *„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (...) véderdőt – kell kijelölni”*. További jogszabályi feltételeknek megfelelően az Étv 7.§ (3) b) pontja szerint *„Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (...) nem csökkenhet”*. A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölést a módosítással érintett 0292/1 hrsz-ú ingatlantól délre eső 0292/2 hrsz-ú KÖu – Közúti közlekedési területbe sorolt, egykori Rákos patak vízfolyásának területén javasolt kijelölni, mely a patak ezen szakaszának kiváltása óta eltelt időben jelentős faállománnyal benőtt és területi kiterjedése fedezni tudja a területnövekményből származó erdőterületi kijelölési

kötelezettséget is. Az erdő kijelölés mértéke egyben az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó 5%-os véderdő kijelölési kötelezettségnek is megfeleltethető.

(Részletekben lásd.: 6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása, valamint
6.1.3 Véderdő kijelölése)

A változtatással Pécel Város 320/2014. (X. 9.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének rajzi munkarésze az alábbiak szerint módosításul.

A tervezési területet ábrázoló TSZT tervlap módosítási javaslata



4.2 A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának javaslata

A területre tervezett módosítások elősegítése érdekében szükséges Pécel Város 33/2014. (X. 10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása is.

Pécel Településszerkezeti Tervének változtatásával összhangban az érintett 0292/1 hrsz-ú területen jelenleg hatályos Má – Általános mezőgazdasági övezetet terület nagy részét beépítésre szánt Gksz-SZ/1 jelű Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe javasolt sorolni, míg 1000 m2-t a BIA egyenleg szinten tartás miatt Ev övezetbe kell átsorolni.

A BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölésből eredően a 0292/2 hrsz-ú KÖu – Közúti közlekedési terület helyett Ev jelű övezet bevezetése szükséges.

A változtatások megvalósulását hivatott megteremteni továbbá a TSZT változással összhangban az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának pontosítása is a változtatással érintett területen rögzített jelölés törlésével a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának ökológiai hálózat pontosítására adott felhatalmazása alapján.

A módosítás során a hatályos Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai a következők:

„75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
b. igazgatási, iroda- és szociális épület,
c. parkolóház, üzemanyagtöltő,
d. sportépület és -építmény,
e. egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
f. a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.

77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

a. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
b. kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkció,
c. igazgatási, irodai, sportfunkciók,
d. szállás- és lakófunkció.

78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezhető üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

81. § Az építési övezteben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani."

A HÉSZ-ben rögzített Gksz-SZ/1 övezet paraméterei és előírásai:

„82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

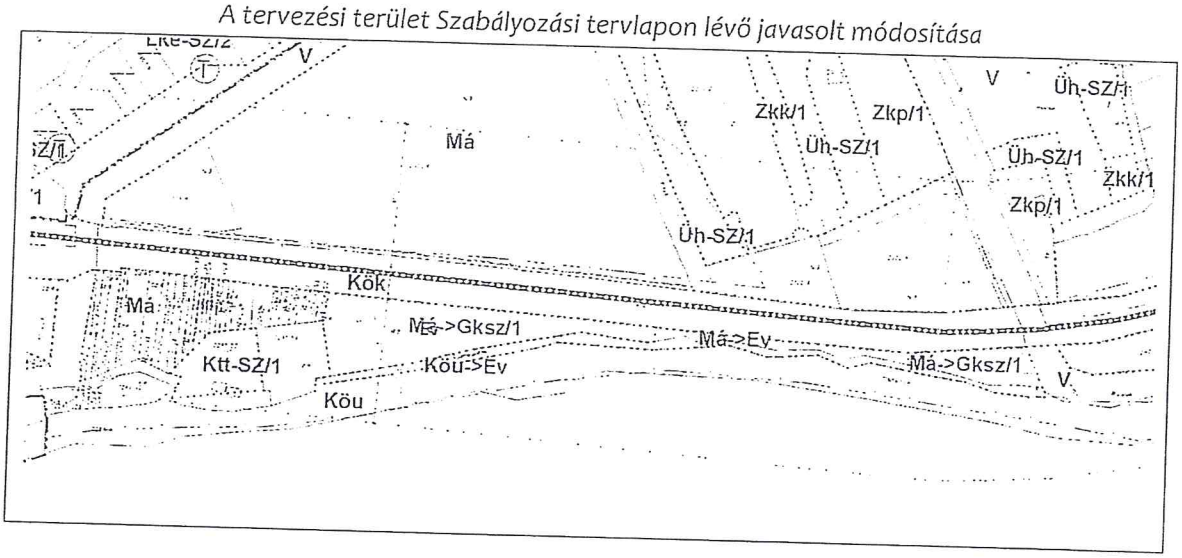
a. a telek szabadonálló módon építhető be,
b. az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m^2,
c. a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
d. a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
e. a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
f. [43]az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
g. az elő-, oldal-, hátsókert mérete 5 méter."

A kialakuló gazdasági telephely közterületi kapcsolatát a telek két végén, az egykori patak lekeresztezésével a tervezett Ev övezettel érintett telken kiszabályozott 8,0 méter széles magánút biztosítja a meglévő kapubehajtó és telekbejáró helyén.

A módosítással érintett Erdőterületek (E) előírásaira vonatkozóan:

„170. § Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi lefedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekerekíthető."

A tervezési terület Szabályozási tervlapon lévő javasolt módosítása



A változással érintett terület vonatkozásában az alábbi szöveges módosításokat szükséges elvégezni a HÉSZ-ben (továbbiakban: Rendelet) :

A Rendelet „5. Beépítésre szánt területek általános előírásai" című fejezete az alábbi 20.§-al egészül ki:

„ 20.§ Egy telek egynél több építési övezetbe és/vagy övezetbe tartozása esetén, az eltérő övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számítását, (beépítési százalék, zöldfelületi százalék, minimális telekméret, szintterületi mutató) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezet/ övezethatárok által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani."

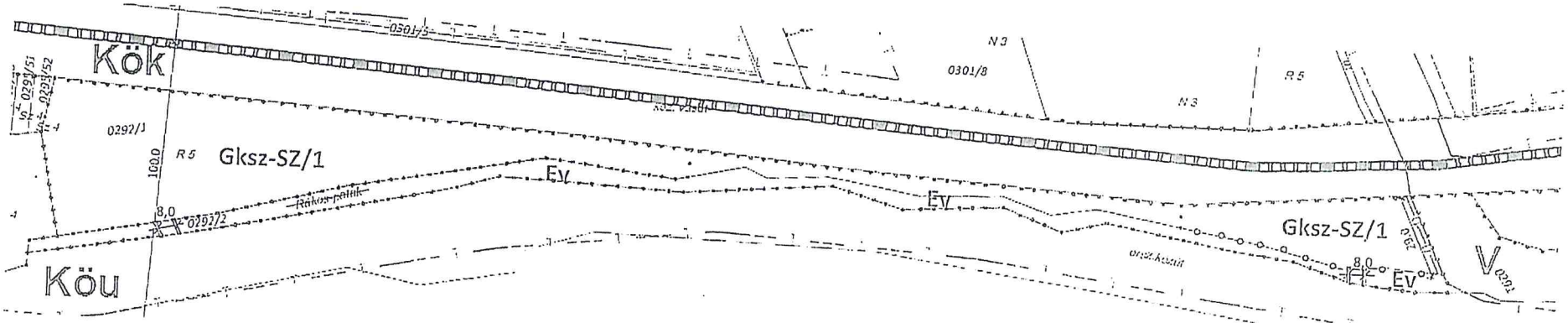
A Rendelet 80.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„80.§ A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható, kivétel ha az út és a gazdasági terület között Ev sáv húzódik."

A Rendelet az alábbi 80/A.§-al egészül ki:

„80/1.§ A Gksz-SZ/1 jelű építési övezet egyedi előírásai az Isaszegi út mentén: Az építési telek előkertje az Ev övezettel közös telekhatárától számítandó, melytől számított előkerti méret: 3,0 méter.

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT

Lke-SZ/3	Építési övezet, az övezet jele
.....	Építési övezet határa
———	Tervezett szabályozási vonal
—o—o—	Beültetési kötelezettségű terület határa

·····	Vasútvonal
—·—·—	Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
—·—·—	Országos ökológiai hálózat területének határa
60,0	Védősáv

Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

KÖu	Közúti közlekedési terület
Ev	Védelmi erdőterület

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1 A tervezett funkció várható infrastrukturális igényei

5.1.1 Közlekedéshálózat fejlesztési javaslat

A tervezett tárgyi módosítás a meglévő közúti közlekedéshálózat elemeit nem érinti. A terület közlekedési kapcsolata biztosított, a belterület felől jelenleg a 1,0 km-re keleti irányba, a Gödöllő felé vezető 3103-as számú országos közút Isaszegi úti szakaszáról lehet megközelíteni. A 0292/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül a 0292/1 hrsz-ú telek az Isaszegi útról már meglévő kapubehajtóval rendelkezik. A terület északi határvonalán haladó vasúti nyomvonal az elmúlt év során lett korszerűsítve.

5.1.2 A tervezési terület közlekedés fejlesztési javaslata

A tervezési területen jelenleg is meglévő gazdasági telephely a Gödöllő felé vezető Isaszegi út felől kapubehajtóról közelíthető meg. A 3103-as számú országos közútról leágazva kapubehajtón érhető el a terület belsőjében található – a vasúthoz közelebb eső – 0292/1 hrsz-ú ingatlan udvara is. A meglévő telephely tervezett új létesítményeinek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám telken belül biztosítható. Közterületi parkolási igény nem várható a területen.

5.1.3 Közmű infrastruktúra

A tervezési terület vonatkozásában vezetékes ivóvízhálózat a területen belül nem található. A területen tervezett fejlesztések érdekében a terület vezetékes ivóvíz ellátását meg kell oldani. A hálózatról való vízellátás az Isaszegi úton meglevő vezetékről lenne megoldható, mely a tervezési területtől kb. 200 méterre nyugat felé húzódik.
A csapadékvizet telken belül szikkasztó tározó műtárggyal javasolt megoldani. A burkolt felületek csapadékvize olajfogós víznyelők révén kerülne gyűjtésre, melyek a szikkasztó tározóba kerülnek bekötésre. Az épületek tetejére hulló csapadékvíz szintén a szikkasztó tározóba kerül bevezetésre.

A tervezéssel érintett 0292/1 hrsz-ú terület vonatkozásában megállapítható, hogy a települési szennyvízhálózat nem érinti.
A tervezett új hasznosításokkal szennyvíz keletkezéssel jár. Az irodai funkció elepítése esetén a keletkező szociális igények kiszolgálása helyben történő szennyvíz tárolás-, kezeléssel már nem biztosítható. A közműves szennyvízelvezetés megépítése esetén elválasztott rendszerű csatornázást kell előirányozni.

A tervezési terület vezetékes földgázellátással nem rendelkezik. Tulajdonosi igény esetén hálózatbővítéssel a terület földgázellátása biztosítható.

A tervezési terület vonatkozásában az Isaszegi úttal párhuzamosan vezetve található meglévő villamos energia hálózat, melyről a tervezett új funkcionális létesítmények elektromos igénye is biztosítható.

A hírközlési vezetékes hálózat a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan az Isaszegi út vonalán kiépített, azonban a tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv – és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, így vezetékes hálózat kiépítése feltétlenül nem szükséges a tervezett fejlesztésekhez.

5.2 Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a Pécel a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny" területnek számít. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. Jelen módosítások során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik. A tervezési területen nem feltételezhető talaj, illetve talajvízszennyezés. A területen lévő új építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő összefüggő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsatornába. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A tervezett beruházások esetleges megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újra hasznosításáról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Az 0292/1 hrsz-ú ingatlanon már meglévő területhasználat, valamint a hozzá kapcsolódó új funkciók, létesítmények megjelenése az Isaszegi út közúti forgalmában várhatóan kismértékű forgalomvonzó hatásokat eredményeznek, mely növelheti a légszennyezést és a szálló por terhelést. valamint azok forgalomvonzó hatása kismértékű hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében. Ezt nagymértékben csökkentheti a 0292/2 és 0289/4 hrsz-ú telkek területére tervezett dús, állandó fedettséget biztosító

erdőállomány kialakítása, mely kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a közlekedési eredetű levegőterhelést, továbbá a diffúz porterhelés megszűnésével is.

A tervezett telephelyfejlesztés esetén zajterheléssel számolni kell. A fejlesztések hatására megnövekedhet a területen a forgalmi eredetű zaj- és rezgésterhelés is, azonban a várható lokális jellegű zajterhelés a tervezési terület közvetlen környezetében jelentkezik ezáltal sem lakóterületeket, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem veszélyeztetve és nem korlátozva. A szomszédos ingatlanokon kijelölt erdőterületen lévő fásítás, növénytelepítés, a terület északi részén a vasúti pálya mellett megépület zajvédő fal az esetleges környezeti terhelést nagy mértékben visszafogja és csökkenti.
A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény vonatkozó jogszabályát, annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni. A várható fejlesztések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

5.3 Táji – természeti és örökségi értékek védelme

A javaslat környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A tervezési terület az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. Az idők során a patak megváltozott nyomvonala miatt a területen érintett ökológiai hálózat táj- és természetvédelmi szerepét már nem tölti be. A kialakult állapotok és a természetben valós területhasználat miatt az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határvonala pontosításra kerül, mellyel azonban a folytonosság és a Tájképvédelmi terület övezet sem sérül.
Az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön, az ingatlan egy részén folyó hasznosítás révén, már eredeti gyepes vegetáció nem található meg. A területen táji természeti érték nem található. A tervezéssel érintett terület európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület) és országos és helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület által nem érintett.
A javasolt TSZT alapján a tervezési területet érintő beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölés átlagosnál rosszabb R5 minőségi osztályba sorolt rét művelési ágú terület igénybevétele nem ellentétes a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § -ában foglaltakkal.

A tervezési területen nem helyezkedik el országos jelentőségű műemlék, régészeti lelőhely vagy helyi értékvédelemben nyilvántartott épület, építmény.

6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE

6.1 A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang igazolása

A beépítésre nem szánt Mezőgazdasági terület (Má) beépítésre szánt Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) történő hasznosítását több településrendezési szempontú előírás szabályozza. Az előírásokkal való összhang igazolását az alábbiakban részletesen is közöljük.

6.1.1 A települési térség növekménye

A 0292/1 hrsz-ú ingatlannak a telekosztás következtében kijelölésre tervezett 0,8842 ha nagyságú Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, olyan új beépítésre szánt terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt települési térségen kívül esik. A települési térségnek számító területfelhasználás aránya ennek következtében változik a településen.

BATrT 40. § „(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át."

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Pécel Városra vonatkozó területi mérlege:

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

A MaTrT 8. mellékletében szereplő területi mérleg alapján számolt települési térség 2%-a:

Települési térség *területe* (ha)	Települési térség *területének 2%-a* (ha)
1016,15	20,323

A területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térség növekmény 20,323 hektár. Mivel a Város települési térségének 2%-át (20,323 ha) nem meghaladó mértékű beépítésre szánt terület (0,8842 ha) kijelölése történik, így a települési térség növekményének jogszabályi feltétele teljes mértékben BIZTOSÍTOTT.

6.1.2 Átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevétele

A tervezett beépítésre szánt 0,8842 ha gazdasági célú (Gksz) terület minőségi osztály szerinti eloszlása R5, vagyis átlagosnál gyengébb minőségű rét.

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében:
„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek
a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.
11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni."

A termőföld védelméről szóló törvénynek megfelelően a módosítás elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével történne, továbbá Pécel közigazgatási területén igen alacsony a munkahelyteremtést és a helyben foglalkoztatottságot biztosító gazdasági területek aránya, ennek értelmében a termőföld védelméről szóló törvényben foglaltak teljes egészében BIZTOSÍTOTT.

6.1.3 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása

Miután a javaslat szerint beépítésre szánt terület kijelölése történik, így a BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartását települési szintén biztosítani kell.

Az Étv 7.§ „(3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint "újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet."

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése és a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján számolt BIA érték:

Meglévő területhasználat (ha)	Jelenlegi területhasználati kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,8842	Má	3,7	3,27

Új beépítésre szánt terület (ha)	Tervezett területhasználati kategória	BIA mutató	Számított BIA érték
0,7842	Gksz	0,4	0,31

Számított BIA érték különbözet	- 2,9

Telekméret (ha)	Meglévő	Tervezett	BIA mutató	Számított BIA érték
	Tervezett területhasználat (ha)			
0,1000	Ev	Má	9-3,7=5,3	0,53
0,2590	Ev	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	9-3,2=5,8	2,33
				+2,9

A BIA egyenleg szabályból eredően a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében saját telken belül nem, ellenben a Rákos-patak egykori nyomvonalán jelölt 0292/2 hrsz-ú telken (0,2590 m²) és a változtatással érintett telek egy részén (1000 m²) javasolt véderdő jelölése, így a BIA egyenérték szinten tartása a gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg BIZTOSÍTOTT.

6.1.4 Véderdő kijelölése

Miután a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, a MATrT 12.§-a értelmében a kijelölés 5%-ának mértékéig véderdő kijelölése szükséges.

MATrT 12. § „(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

*Az új beépítésre szánt terület kijelölése alapján **számolt** **területnövekmény** 5%-a:*

Új beépítésre szánt terület (ha)	Területnövekmény legkevesebb 5%-a (ha)
0,7842	0,04

A 0,7842 hektár újonnan beépítésre szánt terület kijelölése 0,04 hektár kiterjedésű véderdő telepítését teszi szükségessé az idézett jogszabályi előírásnak való megfeleltetéshez. Az előzőekben bemutatott BIA egyenleg szabályból származó erdőterületi kijelölés – a maga összesen 0,359 ha-i kijelölési kötelezettségével –fedezi a területnövekmény 5%-ából származó véderdő kijelölési szükségesség mértékét. Az Étv 7.§ (3) b) pontjának megfelelőségével a területnövekményről szóló jogszabályi feltétel úgyszintén BIZTOSÍTOTT.

6.1.5 Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok

A tervezési terület teljes területét lefedő Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe nem teszi lehetővé beépítésre szánt terület kijelölését.

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT) szóló törvény 11. fejezetének értelmében:

„11. A térségi övezetek lehatárolása

*22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a **településrendezési eszközök készítése** során a térségi övezetek által érintett **területeket** az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.** A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.*

...

*23. § (2) A **településrendezési eszközök készítésénél** a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi **övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet.** Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik."*

6.1.5.1 A térségi övezet pontosítási kezdeményezésének indokai

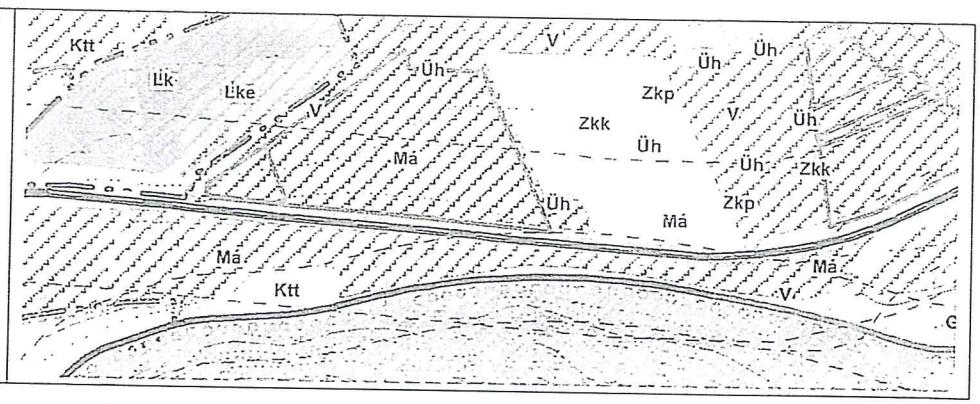
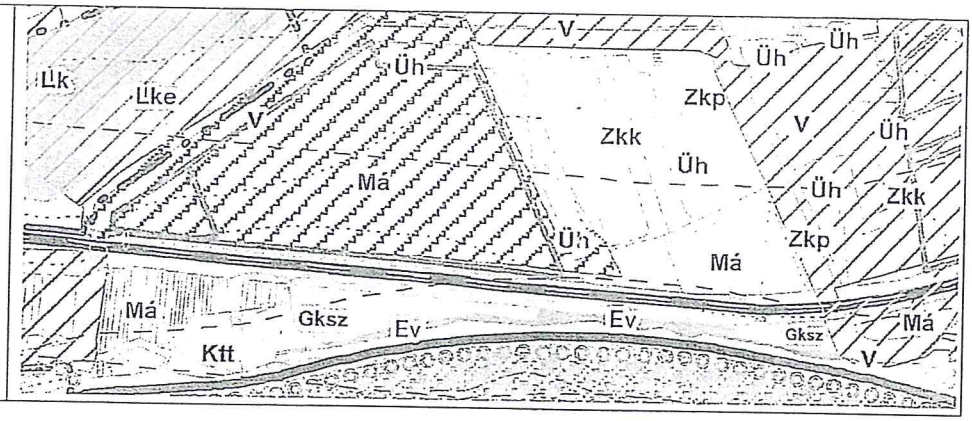
A tervezési terület az országos ökológiai hálózat folyosójának területével érintett, melynek feltüntetése a jogszabály által meghatározott álamigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján szerepel a hatályos településrendezési tervekben. Tanulmányterv készítése okán aktualizált adatszolgáltatással nem rendelkezünk, azonban a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának interneten elérhető térinformatikai adatbázisa szerint az ökológiai folyosó kiterjedése a vizsgált terület vonatkozásában nem változott, azaz a Pécel 0292/1, 0292/2, 0289/4 hrsz.-ú telkeket érinti.

Az ökológiai hálózat folyosója pontosításának kezdeményezését az alábbi körülményekre hivatkozva tártuk a Nemzeti park Igazgatósága elé:

- A jelenlegi kijelölés a Rákos-patak egykor itt húzódó ágát övező növénytársulások és élőhelyek védelme okán történhetett, mely tényező ma már nem áll fenn. A patak ezen szakasza elterelésre került, miután keletre a vizsgált telek határán, nyugatra néhány telekkel odébb került átvezetésre a vasúti vágányok töltése alatt, épített mederben.
- Az egykori patak meder, mely ma már inkább csak csapadékvíz elvezető árokként funkcionál- közvetlen természeti környezete a Budapest – Hatvan vasútvonal korszerűsítése során jelentős károkat szenvedett, miután a telek felvonulási területként működött néhány évig.

- A jelenlegi ökológiai hálózati elem két jelentős közlekedési műtárgy közé ékelődve helyezkedik el, ami északról a vasútvonalat, míg délről az Isaszegi út (országos mellékút) nyomvonalát jelenti. Kiterjedése nem jelentős, a telek közepén nincs 10 méter, míg a telek szélein keletről kb. 35 méter, nyugatról 65 méter.

Ökológiai hálózat folyosójának pontosításának javaslata:

hatályos TSZT	
TSZT javaslat ökológiai hálózat pontosítással és tervezett területhasználati javaslattal	

A fentebb bemutatottak alapján az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak a megkeresésre adott válaszát jelen dokumentáció 7. EMLÉKEZETŐK című fejezetében csatoltuk. Véleményében kifejtettek szerint a terület természeti értéket nem képvisel, az ökológiai folyosó jelölésének indokoltsága nem megalapozott, így hozzájárul az ökológiai folyosó érintettségének törléséhez a 0292/1, 0292/2 hrsz-ú ingatlanok teljes területéről. A tervezett módosítás mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási Terv módosítását igényli. Az ökológiai folyosó lehatárolásának pontosításával az illetékes államigazgatási szerv (DINPI) egyetértése alapján a módosítás iránya a településrendezési eszközökben **BIZTOSÍTOTT**.

Budapest, 2020. november hó

... 18/2021. (I. 27.) Korm. rendelet 2. melléklete

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt

név:	**Pécel Város Önkormányzata**
székhely:	.....
adószám:	.....
telefon:	.....
e-mail:	.....
képviselő:	Horváth Tibor. polgármester

mint megrendelő (továbbiakban: **Megrendelő**),

másrészt

PETIK Bt.

Székhely:	2119 Pécel, Honvéd u.15.
Adószám:	24505138-2-13
Cgj.:	13-06-014187/2
Képviselője:	Ocsovay Péter ügyvezető

mint finanszírozó (továbbiakban: **Finanszírozó**)

harmadrészt

név:	**SIN EMÍLIA egyéni vállalkozó**
Cím:	1038 Budapest, Róza köz 3/A, A./6.
Adószám:	76318807-1-41
bankszámla szám:	11773030-00915564 OTP Bank

mint tervező (továbbiakban: **Tervező**),

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNY

1. A szerződő Felek a mai napon megállapodnak abban, hogy Megrendelő „*Pécel, külterület 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó eseti TSZT, HÉSZ módosítás*" tárgyú megrendelése alapján Tervező elvállalja a fenti településrendezési tervdokumentáció elkészítését a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva ……/2021.(I……) számú határozatában rögzítettek szerint, valamint annak határidőre történő átadását Megrendelő részére a településrendezési szerződés végrehajtásának céljából.

2. A TSZT, HÉSZ eseti módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trj. rendelet) eljárási és tartalmi követelményei, valamint Pécel Város közigazgatási területére hatályos településrendezési eszközeinek figyelembe vételével készül.

3. A TSZT, HÉSZ eseti módosítása a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében tárgyalásos eljárásban kerül lefolytatásra, melynek rendjét a Korm. rendelet 42.§-a rögzíti. A partnerségi egyeztetést az Önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetésről szóló szabályzat alapján folytatja le.

4. A tervdokumentáció tervezési díját számla ellenében Finanszírozó teljesíti a melléklet szerint.

5. Tervező kijelenti, hogy a munka elvégzéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezik. Tervező a jelen szerződés 1. pontjában megnevezett tervdokumentációt a jelen szerződés mellékletében meghatározott tartalommal és példányszámban adja át a Megrendelőnek. A teljesítés módja: dokumentált közvetlen átadás, vagy a Felek megállapodása szerint elektronikus kézbesítés vagy postai feladás.

6. A településrendezési tervek módosításának szakmai ellenőrzését Király Noémi főépítész látja el.

7. A HÉSZ módosítás tervdokumentációja teljesítésének helye: a Megrendelő székhelye.
A teljesítések határideje: a melléklet szerint.
Tervező jogosult a megjelölt határidők előtt is teljesíteni, ebben az esetben a Megrendelő köteles a terveket átvenni. Megrendelő az átvett terveket az átvételtől számított 5 napon belül szakmailag ellenőrzi és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli, a későbbiekben is érvényesíthető szavatossági jogának fenntartásával. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a terveket kiegészíti, módosítja a műszakilag szükséges időn belül. A teljesítési határidőt és tervszállítási-, fizetési ütemeket a szerződés melléklete rögzíti.

8. Tervezési díj bruttó 620.000,- Ft, azaz bruttó hatszázhúszezer forint.

9. Finanszírozó előleget nem fizet. A tervezési díj a Tervező teljesítésének, részteljesítésének Megrendelő által történő elismerésével válik esedékessé. Megrendelő az elkészült dokumentum átvételéről Finanszírozót köteles haladéktalanul tájékoztatni.
Megrendelő a szerződés (rész) teljesítésének elismeréséről (teljesítési igazolás) vagy az elismerés megtagadásáról a Tervező (rész) teljesítésétől vagy az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozik. Nyilatkozat hiányában 8 napon túl a teljesítés elismertnek tekintendő.

10. A szerződésszerű (rész) teljesítést követően az ellenszolgáltatás teljesítése átutalással történik. Tervező a teljesítést elismerő állásfoglalás alapján a tervezési díj összegéről számlát állít ki, amelyet Finanszírozó az átvételtől számított 15 napon belül egyenlít ki kamatmentesen oly módon, hogy az összeget átutalja a Tervezőnek a számlában megjelölt számlaszámára. A számla összegének késedelmes kiegyenlítése esetén Finanszírozó késedelmi kamatot fizet a Tervezőnek. A késedelmi kamat mértéke a Ptk. alapján számítandó.

11. Tervező a tervdokumentációkat a hatályban lévő és a tervezésre vonatkozó előírások (szabvány, szabályzat stb.) figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályozó előírásoknak megfelelően készíti el. Ha a tervdokumentációk ennek megfelelnek, a teljesítés e vonatkozásban szerződésszerű.
A szabványok, szabályzatok, hatósági előírások stb. tervezés során történő esetleges megváltoztatása esetén a Megrendelő kérheti, hogy a Tervező a tervdokumentáció(ka)t az új előírások rendelkezéseinek megfelelően készítse el. Ebben az esetben a Tervező akkor jogosult a változtatásból eredő többletmunka díjára és a teljesítési határidő módosítására, ha a tervdokumentáció(k) módosítására a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárás lezárását követően kerül sor.
Szerződő Felek jelen szerződést ebben az esetben módosíthatják.

12. Megrendelő a településrendezési eszköz készítéséhez tárgyalásos véleményezési eljárást folytat le Trj. előírásai szerint.

13. Megrendelő adatszolgáltatásként Trj. 28/A. § (3) bekezdésben részletezett adatokat legkésőbb a szerződés aláírását követő 8 napon belül, illetőleg további döntéseket igénylő kérdésekben a döntést követő 8 napon belül Tervező rendelkezésére bocsátja.

14. Ha a tervdokumentációk elkészítéséhez jelen szerződésben, illetve Trj. 28/A. § (3) bekezdésben nem részletezett egyéb adatszolgáltatás, vagy intézkedés válik szükségessé, Megrendelő a Tervezőtől kapott felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül az adatokat a Tervező rendelkezésére bocsátja, illetőleg a szükséges intézkedést megteszi. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény a Megrendelőt terheli.

15. Megrendelő és Finanszírozó jogosult a tervezési munkát figyelemmel kísérni, a Tervező kezdeményezésére és értesítésére konzultációkon, tervbírálatokon részt venni és az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglalni.

16. **A felhasználás joga**

16.1 A Tervező által elkészített tervdokumentáció alátámasztó munkarészei a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) 1.§ (2) bekezdése k) pontja értelmében szerzői jogvédett. A Tervező az Szjt. 4.§ (1) bekezdése és 30.§ (1) bekezdése alapján a szerzői joggal kapcsolatos vagyoni jogok jogosultjának tekintendő a fenti szellemi alkotások vonatkozásában.

16.2 Jelen szerződés alapján minden további feltétel bekövetkezése nélkül a Tervező által elkészített tervdokumentációk beszerzés és/vagy közbeszerzés kiírásához korlátlanul felhasználható.

16.3 Jelen szerződés alapján elkészült tervek alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeinek tulajdonjoga a Megrendelő általi átvétellel és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetésével a Megrendelőre száll át és azok felhasználási jogát is megszerzi. Tervező tudomásul veszi, és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a megvalósítás érdekében a terveket megváltoztató módosítása szükséges– és annak elvégzését a Tervező megfelelő határidőben nem vállalja – úgy Megrendelő a szükséges módosítás elvégzésére más tervezőt bízhat meg.

16.4 Tervező jelen szerződés aláírásával az Szjt. 43. § (1) bekezdésének megfelelően abszolút kizárólagos felhasználási engedélyt ad a tervek Megrendelő általi átvételét és a Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a Megrendelőnek a jelen szerződésben meghatározott tervezési munkákra vonatkozóan.

16.5 Tervező jelen szerződés aláírását követően további felhasználási engedélyt nem adhat a tervdokumentációk felhasználására.

16.6 Tervező jelen szerződés aláírását követően nem jogosult a tervdokumentációkra vonatkozóan bármilyen tartalmú felhasználási szerződés megkötésére.

16.7 Tervező kijelenti, hogy korábban nem kizárólagos felhasználási engedélyt nem adott, illetve amennyiben korábban a Tervező nem kizárólagos felhasználási engedélyt adott harmadik személynek, az nem maradt fenn.

16.8 Tervező a jelen szerződésben meghatározott műre, a tervdokumentációkra a Megrendelőnek kizárólagos felhasználási engedélyt biztosít.

16.9 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Megrendelő jelen szerződés aláírásával jogot szerez arra, hogy a felhasználási engedély keretein belül Megrendelő a tervek Megrendelő általi átvételét és Finanszírozó általi tervezési díj megfizetését követően a felhasználás jogát részben, vagy egészben harmadik személyre (személyekre) átruházhatja és az őt megillető felhasználási engedély keretein belül harmadik személynek felhasználási engedélyt szabadon adhat (Szjt 46.§(1) bekezdés).

16.10 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a felhasználási engedély kiterjed a mű átdolgozására és többszörözésére is (Szjt. 47. § (1) bekezdés).

16.11 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a mű többszörözésére adott engedély a Megrendelőnek jogot ad arra, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja (Szjt. 47. § (2) bekezdés).

16.12 A felhasználási szerződés alapján megadottnak kell tekinteni a Tervező hozzájárulását ahhoz, hogy a Megrendelő a mű tartalmáról a felhasználás céljának megfelelő módon a nyilvánosság számára tájékoztatást adjon (Szjt. 10. § (3) bekezdése).

16.13 A felhasználási engedély szerinti felhasználást Megrendelő akkor kezdheti meg (a felhasználási engedély hatálya akkor áll be), ha a jelen felhasználási szerződés alapján Tervező részére a díjazás megfizetésre került, a felhasználáshoz semmilyen más feltétel bekövetkezése nem szükséges. A felhasználási engedély hatályának beállásáról haladéktalanul, de legkésőbb a hatály beállásától számított kettő munkanapon belül Tervező igazolást köteles kiadni Megrendelő részére.

16.14 Felek kijelentik, hogy a tervezési díj magában foglalja a szerzői jogdíjakat.

17. Tervező a Megrendelő és Finanszírozó által szolgáltatott adatokat és információkat köteles bizalmasan kezelni és azokat más célra, mint a Megrendelő által megrendelt szolgáltatás csak a Megrendelő írásos hozzájárulásával használhatja fel, kivétel a Tervező által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk, illetve információ-rendszer.
A tervek munkaközi anyagai, munkapéldányai és tervezetei üzleti titokként kezelendők, azok tartalma nem hozható nyilvánosságra, nem adható át harmadik személy részére csak a Szerződő Felek hozzájárulása esetén.
Az elkészült tervek és dokumentációk egyeztetési példányai nyilvánosak. A nyilvánosságra hozott anyag nem tartalmazhat a jogszabály vagy a Megrendelő és Finanszírozó által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat.

18. A Tervező jogosult altervezők igénybevételére, de az igénybevett altervezőért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

19. Tervező köteles a Megrendelőt és Finanszírozót tevékenységéről és a tervezés menetéről kívánságára, szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy közreműködésének igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények a tervek módosítását teszik indokolttá. A Tervező köteles tájékoztatni a Megrendelőt az általa kezdeményezett egyeztetések, állásfoglalások eredményéről.

20. Megrendelő és a Finanszírozó a szerződéstől bármikor elállhat, kötelesek azonban a tervkészültségi állapotnak megfelelő teljesítési igazolás kiállítására, melyet Tervező a Finanszírozó felé végszámla benyújtásával érvényesíthet.

21. A teljesítési rész-, vagy véghatáridő késedelmes teljesítése esetén Tervező a nettó tervezési díj 2 százalékának megfelelő napi kötbért köteles megfizetni Finanszírozónak. A kötbér összegéről Finanszírozó számviteli bizonylatot állít ki. A kötbér összegét Tervező köteles megfizetni a Finanszírozó által kiállított számviteli bizonylatra, legkésőbb a tervezői számla kifizetési napjáig történő megfizetéssel.

22. A jelen szerződés, valamint az ennek alapján átadott tervdokumentációk módosítása, kiegészítése érvényesen csak cégszerű aláírással ellátva történhet.

23. A jelen szerződés melléklete a szerződés részét képezi.

24. Kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Megrendelő részéről:	Király Noémi főépítész tel: ..... e-mail: ..... tel: .....
Finanszírozó részéről:	Ocsovay Péter tel.: 0620/927 0559 e-mail: petikbt@gmail.com
Tervező részéről:	Sin Emília vezető településrendező tervező tel: 06/30-566-8620 e-mail: kratu.sine@gmail.com

25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései – az irányadók.

26. Jelen szerződés a melléklettel együtt 6 oldalon, 4 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a Megrendelőt, 1 példány a Tervezőt és 1 példány a Finanszírozót illeti meg.

Fentiek tanúsításaként Felek jelen szerződést akaratuk kölcsönös és egybehangzó kifejezéseként – a szerződés áttanulmányozása, értelmezése és megértése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2021. január .....

.....
Horváth Tibor polgármester
Megrendelő

Budapest, 2021. január ....

.....
Sin Emília egyéni vállalkozó
Tervező

Pécel, 2021. január ....

.....
Ocsovay Péter ügyvezető
Finanszírozó

A TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐK, SZÁLLÍTANDÓ PÉLDÁNYSZÁMOK – *TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS*

1. Partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés lefolytatására Tájékoztató a változás irányáról és mértékéről (Telepítési Tanulmányterv)	
Vállalási határidő:	szerződéskötéstől számított 10. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás
Véleményezési idő államigazgatási szerveknek	21 nap
Véleményezési idő a partnereknek	Helyi rendelet szerint
1. **teljesítési ütem**	**díj nem kerül felszámolásra**
2. Tárgyalásos eljárás tervdokumentációja véleményezésre A partnerségi egyeztetés és környezeti értékelés terviratainak és az eljárás lezárásáról szóló határozat csatolásával.	
Vállalási határidő:	A határozat kézhezvételétől számított 21. nap
Pld. számok:	elektronikus szállítás Megrendelő és Finanszírozó részére
2. **teljesítési ütem**	**bruttó 550 000,- Ft**
3. Jóváhagyott tervdokumentáció	
Vállalási határidő:	A jóváhagyásról szóló iratok kézhezvételétől számított 7. nap
Pld. számok:	3 -3 pld. CD és papír alapú-, 2 -2 pld CD és papír alapú dokumentáció a Finanszírozó részére
3. **teljesítési ütem**	**bruttó 70 000 Ft**
	összesen: bruttó: 620 000,- Ft

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2021. április 26. Pécel Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Műszaki Osztályán.

Tárgy: Pécel Város **észak-keleti részén található 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi ingatlanok** TSZT, HÉSZ eseti módosítására vonatkozó **Partnerségi véleményezéséről szóló Felhívás közzététele.**

A nyilvánosság és a közösségi ellenőrzés lehetőségeinek biztosítása érdekében Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Város) a településrendezési eszközei tekintetében a **0135/7 és 0135/8 hrsz-ú külterületi ingatlanok**at érintő eseti módosítással kapcsolatban 2021. március 2-tól partnerségi egyeztetést kezdeményezett **a** településfejlesztéssel és a településrendezéssel, valamint a településkép érvényesítésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló, Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet szerint.

A partnerségi véleményezés során közlendő dokumentum a város hivatalos honlapján (www.pecel.hu) kerültek közlésre, papír alapon a Hivatal hirdetőtábláján volt megismerhető.

A közétett felhívás és tájékoztatás alapján a partnerek 2021. március 2. és 2021. március 16. között írásos javaslatot tehettek, véleményt nyilváníthattak a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott szövegszerű, indoklással elltátott véleményben lehetett Város címére (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) vagy a polgarmaster.pecel@.hu email címre történő megküldéssel.

A Hivatal hirdetőtáblájáról a közzétett partnerségi egyeztetésről szóló felhívás 2021. március 17-én került beszedésre.

Az Önkormányzat a lakossági egyeztetést a 2021.02.08-án hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú Kormányrendelet felhatalmazása alapján elektronikus úton folytatta le.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt írásos észrevétel nem érkezett.

K.m.f.

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE 2.

Horváth Tibor
polgármester

Aláíró: Váradi Tibor (2021.03.26. 13:39:07)

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL 2021 7841 M/258-12/2021 0

Ügyiratszám: PE/AF/00107-2/2021.
Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán
Telefon: (06 1) 485 6900

Tárgy: Pécel településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban nyilatkozat környezeti vizsgálatról
Hiv. szám: M/258-4/2021.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor polgármester részére

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket a 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás kapcsán.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegyezzük meg:
A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – **az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentieken felül megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság álláspontját tarjuk irányadónak.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:
1. Címzett / 2. Irattár

Állami Főépítészi Iroda
1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (06 1) 485 6900
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2004-1/2021.
Ü.int.: Ronyecz Zsófia
Tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása a 0135/7-8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége
Hiv.sz.: M/258-4/2021.

Horváth Tibor
polgármester

Pécel Város Önkormányzata
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 0135/7-8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott ökológiai hálózat pufferterületének része, valamint érinti a szintén e törvény által megállapított tájképvédelmi terület övezete. A tárgyi ingatlanok északról és keletről közvetlenül határosak az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel.

Az ingatlanokon idősek otthon létrehozása tervezett legfeljebb 10%-os beépítettséggel. Az ingatlanok táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekkel való érintettségére, illetve országos jelentőségű védett természeti területtel való közvetlen szomszédságukra való tekintettel **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartja.** A környezeti vizsgálat javasolt tematikáját elfogadhatónak tartjuk, a vizsgálatban kérjük annak részletes ismertetését, hogy a tervezett beruházás kapcsán a természeti és táji értékek védelme érdekében milyen intézkedések, előírások bevezetése történik a településrendezési eszközökbe. Kérjük továbbá azt is bemutatni, hogy a helyi építési szabályzat módosításának tervezett előírásai, valamint a hatályos településképi rendelet előírásai hogyan tudják biztosítani a tájba illeszkedést, a kedvezőtlen tájképi megjelenés elkerülését.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2021. március 24.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Budapest 2.

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes h.

Kapják: 1. Címzett (HKP – PECELONK, KRID - 253576727)
2. Irattár

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.:DINPI/2004-3/2021.
Ü.int.: Ronyecz Zsófia
Tárgy:Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása a 0135/7-8hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezetivizsgálat szükségessége
Hiv.sz.:-

Sin Emília
KRATU Ingatlanrendezés, Tanácsadás, Településtervezés

Tisztelt Sin Emília!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 0135/7-8hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről írt, 2021. április 8-án kelt e-mailje kapcsán Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

Igazgatóságunk a korábbi DINPI/2004-1/2021. üi.sz. levelében írtakat fenntartja, miszerint a környezeti vizsgálat elkészítését továbbra is szükségesnek tartjuk. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete lehetőséget biztosít arra, hogy a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat részeként készüljön el a településrendezési eszközök módosítási eljárása során. Igazgatóságunk elfogadja, hogy a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat részeként kerül kidolgozásra.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2021. április 15.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (e-mail: kratu.sine@gmail.com)
2. Irattár

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/16808-3/2021.	Tárgy:	Pécel Város településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat szükségessége – vélemény
Ügyintéző:	Pálinkás Tamás	Hiv. szám:	M/258-4/2021.
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Polgármestere
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) érkezett megkeresés alapján a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi véleményt adjuk:

A Pécel 0135/7 hrsz.-ú és 0135/8 hrsz.-ú ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott nyilvántartott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A tárgyi ingatlanok *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A földrészletek a Kormányhivatal rendelkezésére álló térinformatikai adatállományok alapján érintik *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat *pufferterület* övezetét.

A vizsgálati terület részben érinti *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott tájképvédelmi terület övezetét.

Az érintett terület közvetlenül határos *a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet létesítéséről* szóló 4/1990. (VI. 18.) KöM rendelet alapján országos jelentőségű védett természeti területtel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére

Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján, a tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, jogszabályi előírás nem tiltja annak megvalósítását. A tervezett beépítés 10% alattira tervezett és a dokumentáció szerint a forgalom jelentős megnövekedésével nem jár, ezáltal előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható a módosítás által. **A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését a** Pécel 0135/7 hrsz.-ú és 0135/8 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési eszközökben történő módosítására **vonatkozóan nem tartja szükségesnek.**

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A Kormányhivatal véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a valamint 3. számú melléklete alapján valamint *a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján adta.

Budapest, 2021. március 31.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal * 299. *

Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECELONK; Krid: 253576727) HK
2. Irattár

Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2021.03.23 10:34 Szilágyi Attila

Dátum:
2021. 03. 23.

Ügyiratszám:
01946-0003/2021.

Előadó:
Bellus Éva

Tárgy: Pécel Város 0135/7, 0135/8, 0292/1 és 0292/2 hrsz TSZT, HÉSZ módosítása/ 2/2005.(I.II.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése, válasz
Melléklet: -

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Önkormányzat
KRID: 300220368

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2021.
Érk. szám: N/258-10/2021 8
Ügyintéző: Kiraly W.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. melléklete** alapján Igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig Igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 477 3500 • 1088 Budapest, Rákóczi út 41.
titkarsag@kdvvizig.hu • www.kdvvizig.hu

K.Ü.
2021.04.09.

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2021 ÁPR 09.		Érkeztette:
Iktatószám:		Iktatta:
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Ügyiratszám: 10.070-2/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Pécel 0135/7-8 hrsz-ú területre vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás – Környezeti hatásvizsgálat
Hiv. szám: M/258-4/2021.
Melléklet:-

Hüb
04.

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Pécel 0135/7-8 hrsz-ú termőföldterület végleges más célú hasznosítását a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 15.318-4/2020. számú határozatával engedélyezte, ezért nem látom szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.

Pécel Város területe összesen 4362,64 hektár, amelynek **79,9 %-a *termőterület***. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **2888,54 hektár** (ez a teljes terület 66,2 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	12,7158	
				23,55
szántó	1	36,50	74,3874	
	2	31,30	77,3510	
	3	27,80	350,9369	
	4	22,60	449,1543	
				18,68

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	
	2	8,70	92,8438	
	3	5,60	364,9157	
gyep (rét)	3	34,80	2,0000	4,29
	4	27,80	38,9157	
				22,18

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett –e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, **hogy Pécel Város belterületén 948 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 92,2449 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tervezett igénybevétele – különösen lakóterület céljára - jelenleg nem indokolt.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2021. március 22.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

ájékoztatásul kapja:
MKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetvayné dr. Kelemen Erzsébet

Digitálisan aláírta: Gyetvayné dr. Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.03.24 15:25:26 +01'00'

M/258-11/2021

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat
Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/0738-3/2021. BP/PNEF-TKI/0738-4/2021.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Pécel város TSZT, HÉSZ módosítása a 0135/7 és 0135/8 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében - véleményezés környezeti vizsgálat lefolytatásának és környezeti értékelés készítésének szükségességéről
Hiv. szám:	M/258-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormánymegbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: Láng István s.k.
2021.03.18 16:38:30 az OVF szervezeti pecsétjével

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐIGAZGATÓ
M/258-9/2021 9.
Melléklet:

Dátum:
2021.03.18.

Ügyiratszám:
22707-0121/2021

Előadó:
Szántó Regina

Melléklet:
2 pdf

Tárgy: Pécel Város 0135/7 és 0135/8 hrsz. TSZT, HÉSZ módosítás környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzata M/258-4/2021. számú levelében kérte, hogy 0135/7 és 0135/8 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóTSZT, HÉSZ módosításhoz kapcsolódóan nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.
email-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

5. melléklet

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2021. április 26. Pécel Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Műszaki Osztályán.

Tárgy: Pécel Város **észak-keleti részén található 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú külterületi ingatlanok** TSZT, HÉSZ eseti módosítására vonatkozó **Partnerségi véleményezéséről szóló Felhívás közzététele.**

A nyilvánosság és a közösségi ellenőrzés lehetőségeinek biztosítása érdekében Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Város) a településrendezési eszközei tekintetében a **0292/1 és 0292/2 hrsz-ú külterületi ingatlanok**at érintő eseti módosítással kapcsolatban 2021. március 2-tól partnerségi egyeztetést kezdeményezett a településfejlesztéssel és a településrendezéssel, valamint a településkép érvényesítésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló, Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet szerint.

A partnerségi véleményezés során közlendő dokumentum a város hivatalos honlapján (www.pecel.hu) kerültek közlésre, papír alapon a Hivatal hirdetőtábláján volt megismerhető.

A közétett felhívás és tájékoztatás alapján a partnerek 2021. március 2. és 2021. március 16. között írásos javaslatot tehettek, véleményt nyilváníthattak a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott szövegszerű, indoklással elltátott véleményben lehetett Város címére (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) vagy a polgarmaster.pecel@.hu email címre történő megküldéssel.

A Hivatal hirdetőtáblájáról a közzétett partnerségi egyeztetésről szóló felhívás 2021. március 17-én került beszedésre.

Az Önkormányzat a lakossági egyeztetést a 2021.02.08-án hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú Kormányrendelet felhatalmazása alapján elektronikus úton folytatta le.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt írásos észrevétel nem érkezett.

K.m.f.

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Horváth Tibor
polgármester

Aláíró: Váradi Tibor (2021.03.26. 13:39:02)

PÉCEL POLGÁRMESTERI HIVATAL
Iktatva: 2021 MÁRC 2 8
Érkezett: 7840
Iktató szám: M/259-12/2021
Bélyeg: Melléklet: Átadó: KÜ

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00106-2/2021. Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán Telefon: (06 1) 485 6900	Tárgy: Pécel' településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban nyilatkozat környezeti vizsgálatról Hiv. szám: M/259-4/2021.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pécel Város Önkormányzata
Horváth Tibor polgármester részére

Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket a 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás kapcsán.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegyezzük meg:
A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – **az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Fentieken felül megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság álláspontját tarjuk irányadónak.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:
1. Címzett / 2. Irattár

Állami Főépítészi Iroda
1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (06 1) 485 6900
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/2005-1/2021.
Ü.int.: Ronyecz Zsófia
Tárgy: Pécel város településrendezési eszközeinek módosítása a 0292/1-2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségessége
Hiv.sz.: M/259-4/2021.

Horváth Tibor
polgármester

Pécel Város Önkormányzata
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város településrendezési eszközeinek a 0292/1-2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott tájképvédelmi terület övezetének része, egyéb táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló terület nem érinti.

Az ingatlanokon kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett építőanyag kereskedelmi célból. Tekintettel arra, hogy a területet már jelenleg is ily módon használják, **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2021. március 24.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP – PECELONK, KRID - 253576727)
2. Irattár

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/17027-3/2021.	Tárgy:	Pécel Város településrendezési eszközök módosításához környezeti vizsgálat szükségessége – vélemény
Ügyintéző:	Pálinkás Tamás	Hiv. szám:	M/259-4/2021.
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Horváth Tibor részére
polgármester

Pécel Város Polgármestere
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) érkezett megkeresés alapján a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi véleményt adjuk:

A Pécel 0292/1 hrsz.-ú és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott nyilvántartott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A tárgyi ingatlanok *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A földrészletek a Kormányhivatal rendelkezésére álló térinformatikai adatállományok alapján érintik *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat övezetét.

Az országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó és puffer terület) övezete esetében, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete értelmében, a nemzeti park igazgatóság az előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv.
A telepítési tanulmányterv mellékleteként benyújtott Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: DINPI) 5401-1/2020. számú levele alapján a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan az ökológiai folyosó övezet törlésre kerül.

Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

K.W.
2021. 04. 09

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2021 ÁPR 09.
Érkeztette:
Iktatószám
Iktatta:
Előszám:
Melléklet:
Ügyintéző

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.070/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Pécel 0292/1 hrsz-ú területre vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás – Környezeti hatásvizsgálat
Hiv. szám: M/259-4/2021.
Melléklet:-

Horváth Tibor polgármester úr
Pécel Polgármesteri Hivatal
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a Pécel 0292/1 hrsz-ú, 9011 m^2 nagyságú termőföldterületen folytatott engedély nélküli más célú hasznosítás továbbfolytatásához a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 15.337-3/2020. számú határozatával hozzájárult. Tekintettel arra, hogy az érintett területen már jelenleg is egy telephely működik, nem látom szükségesnek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.

Pécel Város területe összesen 4362,64 hektár, amelynek **79,9 %-a *termőterület***. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **2888,54 hektár** (ez a teljes terület 66,2 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	29,50	12,7158	
				23,55
szántó	1	36,50	74,3874	
	2	31,30	77,3510	
	3	27,80	350,9369	
	4	22,60	449,1543	
				18,68

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

gyep (legelő)	1	11,80	0,0834	
	2	8,70	92,8438	
	3	5,60	364,9157	
				4,29
gyep (rét)	3	34,80	2,0000	
	4	27,80	38,9157	
				22,18

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett –e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, **hogy Pécel Város belterületén 948 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 92,2449 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tervezett igénybevétele – különösen lakóterület céljára - jelenleg nem indokolt.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A benyújtott dokumentáció megállapítja: „A telek használata a Budapest – Hatvan vasútvonalon végzett korszerűsítési munkálatok okán jelentősen megváltozott, miután a kivitelezést végző cég a telket az építkezés felvonulási területeként vette bérbe és használta egy évet meghaladóan."

Az telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján, valamint figyelembe véve a DINPI 5401-1/2020. számú levelét a módosítás céljait tekintve (a területen mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő tervezett előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható a módosítás által. **A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését a** Pécel 0292/1 hrsz.-ú és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési eszközökben történő módosítására **vonatkozóan nem tartja szükségesnek.**

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A Kormányhivatal véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a valamint 3. számú melléklete alapján valamint *a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján adta.

Budapest, 2021. március 31.

Pest Megyei Kormányhivatal * 299. *

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata (PECELONK; Krid: 253576727) HK
2. Irattár

Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell.** A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak.** Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2021. március 22.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:
PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő)

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2021. 03. 26.
Iktatószám: M/259-11/2021
Melléklet:
Bélyegszám:
Iktatta: Király
Érkezett: 76.12

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetvayné dr. Kelemen Erzsébet

Digitálisan aláírta: Gyetvayné dr. Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.03.24 09:11:02 +01'00'

Horváth Tibor polgármester
részére

Pécel Város Önkormányzat
Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/0737-3/2021. BP/PNEF-TKI/0737-4/2021.
Ügyintéző:	Konkoly Szilvia
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Pécel város TSZT, HÉSZ módosítása a 0292/1 és 0292/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében - véleményezés környezeti vizsgálat lefolytatásának és környezeti értékelés készítésének szükségességéről
Hiv. szám:	M/259-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormánymegbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapják:

1. Pécel Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: Láng István s.k.,
2021.03.18 16:38:32 az OVF szervezeti pecsétjével

Érkezett: 03 19 Érkezettek: 72 35
Iktató szám: M/259-10/2021 FŐIGAZGATÓ
Előzmény: Melléklet: Bírálók: Kindl

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:
2021.03.18.

Ügyiratszám:
22707-0123/2021

Előadó:
Szántó Regina

Melléklet:
3 pdf
1 asice
1 fájl
1 xml

Tárgy: Pécel Város 0292/1 és 0292/2 hrsz. TSZT és HÉSZ módosítása környezeti értékelés szükségességének eseti eldöntése

Horváth Tibor úr részére
polgármester

Pécel Város Polgármesteri Hivatala
Pécel
Kossuth tér 1.
2119

Tisztelt Polgármester Úr!

Pécel Város Önkormányzata M/259-4/2021. számú levelében kérte, hogy 0292/1 és 0292/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó TSZT és HÉSZ módosításhoz kapcsolódóan nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve**, ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.
email-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu