



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

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

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2022. június 30-i rendes ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A. Előzmények:

Pécel Város településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) 2014-ben kerültek elfogadásra, illetve megalkotásra, amely idő óta – jelen felülvizsgálat megkezdéséig – többször kerültek módosításra. Az eltelt időszakban az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek hatályba, és a településrendezési eszközök módosítására társadalmi, ingatlanulajdonosi igények is megjelentek.

B. Településrendezési eszközök

A településrendezési eszközök tervezési, felülvizsgálati munkája 2019 áprilisában kezdődött, amelynek eredménye az új Pécel Város településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) (1. melléklet).

A TSZT-ben rögzített területfelhasználási egységekre új helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készült (2. melléklet).

Településrendezési eszközök jóváhagyása

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) 33. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a TSZT és a HÉSZ egyszerre, egy időben történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de a TSZT elfogadásáról szóló döntés (határozathozatal) meg kell, hogy előzze a (HÉSZ) elfogadását (rendeletalkotás).

A Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja szerint teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

C. Településrendezési eszközök egyeztetési eljárása

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2019. (I. 10.) Kt. határozatában (3. melléklet) döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának megkezdéséről.

a) A Korm. rendelet 37. § (1) bekezdésének megfelelően a készítendő településrendezési eszköz kidolgozása előtt az előzetes tájékoztató megküldésre került a Korm. rendelet 9. mellékletében rögzített államigazgatási szerveknek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatoknak, valamint ismertetésre került a partnerségi egyeztetés szabályai szerint.

b) Az államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok előzetes

véleményének, továbbá a partnerek észrevételeinek, véleményeinek a figyelembevételével a Korm. rendelet vonatkozó mellékleteiben rögzített tartalommal 2020 májusában elkészült a felülvizsgálathoz véleményezési szakaszához készítendő munkarész.

Az elkészült tervek, az alátámasztó munkarészekkel együtt a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelet és a Korm. rendelet előírásai alapján véleményezésre bocsájtottuk a partnerek, az államigazgatási szervek, valamint a szomszédos önkormányzatok részére.

- c) A partnerségi egyeztetési eljárás lezárását követően a véleményezési eljárás során beérkezett véleményekről a településtervező és a főépítész szakmai választ fogalmazott meg, mely véleményekről a Képviselő-testület a 327/2021. (XII. 14.) Kt. határozattal (4. melléklet) döntött. A döntés dokumentálásával és közzétételével lezárult a teljes eljárás véleményezési szakasza. Az elfogadást követően a Korm. rendelet előírásai szerint a főépítész továbbította a véleményezési szakasz alapján javított tervezetet az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal felé végső szakmai vélemény megkérése céljából.
- Az állami főépítész hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a 2022. április 19-én kelt, PE/AF/00007-8/2022. iktatószámú levelében végső szakmai véleményét (5. melléklet) megadta. A településtervező az Állami Főépítész záró szakmai véleménye alapján javította az anyagot.
- d) A TSZT, valamint a HÉSZ elfogadását követően a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése alapján a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül
- a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi
 - aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
 - ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
 - b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt
 - ba) a Lechner Tudásközpont részére,
 - bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,
 - bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy
 - c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

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

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának nincsenek érzékelhető társadalmi hatásai.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi hatásai nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

Az építésügyi és településrendezési jogszabályi követelményeknek való megfelelés.

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

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

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

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pécel Város új településrendezési eszközeit (TSZT, HÉSZ) fogadja el, és az előterjesztés szerinti következő határozati javaslattal és rendeletalkotási javaslattal kapcsolatos döntéseit hozza meg.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § alapján – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel, valamint 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) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével – az alábbiak szerint dönt:

1. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pécel Város közigazgatási területére vonatkozóan felülvizsgálta és jelen határozattal, annak 1. mellékleteként jóváhagyja Pécel Város településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervről szóló leírásnak, valamint a határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) TSZT-n ábrázoltaknak megfelelően.
2. A településszerkezeti tervlap területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
3. A TSZT-t érintő, területfelhasználás változásait a határozat 2. mellékletének 2.1. számú táblázata szerint elfogadja.
4. Megállapítja, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírásban bemutatott számításoknak megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelel. Pécel Város közigazgatási területének a területfelhasználások alapján számított összesített biológiai aktivitás értéke (BAÉ) 18952,66 pont.
5. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja továbbá, hogy a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 2.1. számú táblázatában bemutatott módosítások alapján Pécel Város települési területi mérlege a településszerkezeti tervi leírás 3.1. pontjában bemutatottak szerint alakul.
6. Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a TSZT összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, ezen belül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott térségi területi mérleg a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervi leírás 4. pontjában foglaltak szerint igazoltan módosul.
7. Jelen határozat hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a TSZT elfogadásáról szóló 320/2014. (X. 9.) Kt. számú határozat, és az azt módosító 178/2017. (VI. 8.) Kt. határozat, 259/2017. (XI. 21.) Kt. határozat, 330/2017. (XI. 14.) Kt. határozat, 221/2018. (VI. 28.) Kt. határozat, 194/2021. (XI. 30) Kt. határozat, 322/2021. (XII. 14.) Kt. határozat és a 324/2021. (XII. 14.) Kt. határozat.

Jelen határozat és az azok mellékleteit képező településszerkezeti tervlap és településszerkezeti tervi leírás 2022. július 30. napján lép hatályba.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal

Rendeletalkotási javaslat

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

Pécel, 2022. június ²³ .


Horváth Tibor
polgármester

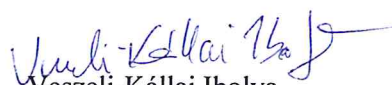
Az előterjesztés mellékletei:

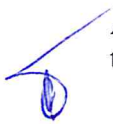
1. településszerkezeti terv (mely a határozati javaslat 1. melléklete is)
2. rendeletervezet
3. 7/2019. (I. 10.) Kt. határozat
4. 327/2021. (XII. 14.) Kt. határozat
5. állami főépítész végső szakmai véleménye
6. településszerkezeti terv leírása (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:


Mihályné Zana Nikolett

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Veszeli-Kállai Ibolya
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

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

1. Melchior

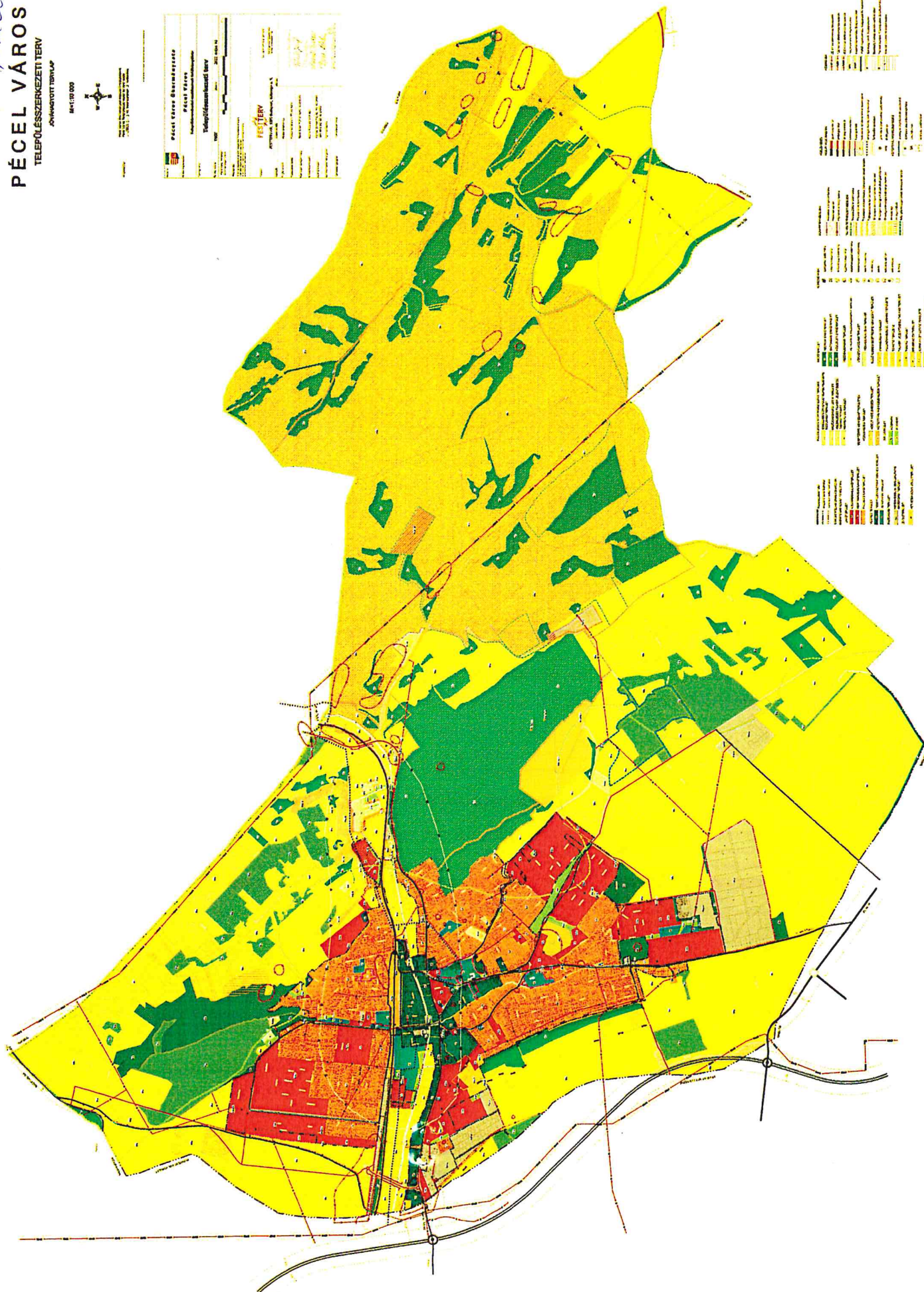
SONNENSTRAHLTHERAPIE

000 01:1=7



Abstract

 FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION DEPARTMENT OF JUSTICE		Form 100 (Rev. 1-25-60)	
NAME (Last, first, middle initial) ROBERT L. BROWN		DATE OF BIRTH 10-15-1924	
ADDRESS (Street, city, state, and zip) 1234 Main St., Springfield, Ill. 62761		TELEPHONE 555-1234	
EMPLOYER (Name and address) ABC Company, 5678 Elm St., Chicago, Ill. 60601		DATE OF EMPLOYMENT 1-1-60	
REASON FOR INVESTIGATION Suspicion of espionage activities		DATE OF REFERENCE 1-15-60	
REPORT MADE BY J. Edgar Hoover		DATE OF REPORT 1-15-60	



Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete**Pécel Város helyi építési szabályzatáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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) pontja szerinti eljárás keretében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a
1. a Pécel, külterület 0311 helyrajzi számú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 helyrajzi számú és 0309 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;
 2. a Pécel, belterület 3467/24 helyrajzi számú, 3467/25 helyrajzi számú és a 3467/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület telkei;
 3. a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz jelű ingatlanai;
 4. a Pécel, külterület 04 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai;
 5. a Pécel, külterület 0387/104 helyrajzi számú ingatlan.
- (2) A szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) és annak jelmagyarázatát (SZT-A3-tól-A4-ig, SZT-B1-től B7-ig, SZT-C1-től C8-ig, SZT-D3-tól D9-ig, SZT-E4-től E8-ig, SZT-F3-tól F6-ig, SZT-G3-tól G7-ig, SZTH4-től H6-ig M=1:4000) az 1. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetek telekalakítási és építési előírásait a 2. melléklet rögzíti.
- (4) A sajátos jogintézményeket (beültetési kötelezettséggel, elővásárlási joggal érintett ingatlanok) a 3. melléklet tartalmazza.
- (5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületek körét a 4. melléklet rögzíti.

2. Értelmező rendelkezések**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. agroturizmus: mezőgazdasági területhez vagy mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus, amely elsősorban a mezőgazdaságba tartozó növénytermesztés, állattenyésztés, élelmiszer-feldolgozás körébe tartozó igénybevételére vagy azok hasznosítására épül;

2. átmenő telek: az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkerti határvonala van és nem saroktelek;
3. áttört kerítés: az a kerítés, amely a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 50 %-ban átlátható, az összes felület a lábazatot is tartalmazza;
4. beépíthető telekrész: beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az épületek az övezeti előírások szerinti telek-beépítettség mértékéig helyezhetők el;
5. fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarkon elhelyezkedő – építési telek;
6. főépület: az építési övezetben vagy övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület;
7. középvízi meder: a vízfolyás vagy állóvíz átlagos vízállása, középvíznél az átlagos vízállás által elfoglalt mederszelvény;
8. közlekedést kiszolgáló építmények: azon építmények, melyeket a közúti és kötőtpályás közlekedés fenntartásához, üzemeltetéséhez és működtetéséhez szükségesek;
9. közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, melyre műszaki terv alapján, annak számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásban;
10. lábon álló kerti tető: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet;
11. magánút kialakítása: ahol az egyes övezeti vagy építési övezeti előírások közművesítettégi előírásának megfelelően az út alatt valamennyi magánvezeték (szennyvíz, ivóvíz, földkábeles elektromos áramellátás, hírközlés, világítás) kiépítésre került, az út felülete a kategóriájának megfelelő felépítésű szilárd burkolattal ellátott, legalább egyoldali szilárd burkolatú járda és kialakított, működőképes felszíni vízelvezetés biztosított;
12. melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetés rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
13. nem zavaró hatású tevékenység: olyan termelés, szolgáltatás, mely gépjármű vagy személyi forgalma, zaj- és rezgésterhelése, légszennyezése, hulladék vagy veszélyes hulladék termelése kimutathatóan a káros határértéken alul van és a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelmények teljesülnek;
14. parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízellátási építmények mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;
15. szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető összes épület összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, beleértve a pincés szintet is, kivéve a *-gal jelölt szintterületi mutató értéket, ami a terepszint feletti szintterületi mutató értékére vonatkozik;
16. támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított terepszint alatti előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m;
17. terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pincés szint és a terepszint alatti épületszerkezetek bruttó alapterületének együttese;
18. tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetület összes felületének kevesebb, mint 50 %-ban átlátható, az összes felület a lábazatot is tartalmazza;
19. zárványtelek: telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) A szabályozás kötelező elemei:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) kötelező megszüntető jel.

(2) A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemei:

- a) építési vonal,
- b) beépíthető telekrész,
- c) építési hely,

- d) telek be nem építhető része,
- e) meglévő és tervezett gyalogút,
- f) tervezett kerékpárút,
- g) építmény-elhelyezési sáv,
- h) közműsáv,
- i) jelzett méretek.

4. §

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőtávolság,
- b) P+R rendszerű parkolás,
- c) művi értékvédelem,
 - ca) műemlék,
 - cb) műemléki környezet határa,
 - cc) régészeti lelőhely határa,
 - cd) helyi egyedi védelem,
 - ce) helyi egyedi műtárgy,
- d) táj- és természetvédelem
 - da) országos ökológiai hálózat, magterület, ökológiai folyosó
 - db) tájlépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
 - dc) ex lege védett természeti terület
 - dd) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
 - de) helyi jelentőségű védett természeti érték.

5. §

A 3. § (1)–(2) bekezdésben fel nem sorolt SZT-ben ábrázolt szabályozási elemek, tájékoztató elemek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

6. §

A jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség
- b) elővásárlási jog

II. Fejezet

Közlekedési területek, közterületek, magánutak, parkolók és zöldfelületek alakítására vonatkozó előírások

4. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

7. §

(1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, járdák és gyalogutak, közforgalmú vasutak, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a közmű és a hírközlés építményei, valamint a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közutak, magánutak területén elhelyezhető építmény a közlekedést szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kioszk akkor létesíthető, ha

- a) egyéb jogszabály azt lehetővé teszi
- b) kizárólag sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, nyilvános illemhely vagy virágárusítás rendeltetésű, és

- c) az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogos közlekedést is magába foglaló szabad sáv szélessége legalább 3 m.
- (4) Zöldterületen csupán nyilvános illemhely rendeltetésű kiosk létesíthető.
- (5) Meglévő kiosk rendeltetését a 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (6) A közlekedési területek övezetei:
- a) KÖa jelű M0 autópálya övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - b) KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - c) KÖu-2 jelű országos mellékút övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - d) KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete, közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - e) KÖu jelű kiszolgáló utak övezete a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
 - f) KÖk jelű kötött pályás közlekedési terület közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
- (7) A külterületi települési utak esetében a telekhatáruktól számítva 10-10 m területen épület nem helyezhető el.
- (8) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (9) Az új közutak szabályozási szélessége - a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában -
- a) lakóövezet és településközpont vegyes övezet esetén legalább 12 m,
 - b) gazdasági övezet esetén legalább 14 m,
 - c) beépítésre nem szánt területen legalább 12 m.
- (10) Belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki előírásokkal a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással, valamint a 24. § (7) bekezdés előírásainak figyelembevételével valósítható meg.
- (11) Az országos közforgalmú vasúti területen belül, a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 m-es távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembehajtói nyilatkozat alapján történhet.
- (12) Kertvárosias és falusias lakóterületen lakásonként egy, ingatlanonként legfeljebb kettő, legfeljebb 3 m széles; kisvárosias és településközpont vegyes területen épületenként egy, de telkenként legfeljebb kettő, 3-3 m, vagy összevonva egy 6 m széles kapubehajtó létesíthető.

5. Közterületek általános előírásai

8. §

A közterületek rendeltetésüknek megfelelő célra, a település rendjéről szóló helyi önkormányzati rendelet figyelembevételével használhatók.

6. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

9. §

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakítani akkor lehet, ha a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.
- (2) A lakó, vegyes és különleges övezetekben a magánút szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 10 m, 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12 m, a szükséges közművezetékek, a térvilágítás és a felszíni vízelvezetés biztosítása és legalább egyoldali fasor létesítése mellett.
- (3) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút szélessége legalább 14 m.
- (4) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút szélessége legalább 14 m.
- (5) Minden magánútról kiszolgált telek esetében biztosítani kell a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését.
- (6) A magánút szélessége legalább a 9. § (2) bekezdése szerint alakítandó ki, annak érdekében, hogy a biztonságos közlekedés feltételei és a szükséges közművezetékek, magánvezetékek elhelyezése biztosítható legyen.

7. Parkolásra vonatkozó előírások

10. §

- (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. AVi övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.
- (2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.

8. Zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

11. §

- (1) A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, gyorsan növekvő és szennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (3) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.
- (4) Az építési övezetekben, övezetekben, az előírt zöldfelület legkisebb mértékébe
 - a) a 0,3-0,79 m közötti termőrétegű tetőkert 15%-ban,
 - b) a 0,8-1,19 m közötti termőrétegű tetőkert 40%-ban,
 - c) az 1,2 m-es, vagy attól vastagabb termőrétegű tetőkert 75%-ban számítható be.

(5) A (4) bekezdés szerinti zöldfelületbe a 2,5 m²-nél kisebb felület nem számítható be.

(6) A zöldfelület számításba

- a) a beton gyephézagos elemekkel fedett területek méretének 35%-a vehető figyelembe, azzal, hogy a zöldfelületnek legfeljebb 30%-át,
 - b) a műanyag gyepráccsal kialakított területek méretének 50%-a vehető figyelembe, azzal, hogy a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át
- tehetik ki.

(7) Az építési teleknek az adott övezetbe tartozóan előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(8) Közintézményi rendeltetésű főépület megléte vagy elhelyezése esetén a (6) bekezdés rendelkezéseit nem kell figyelembe venni.

III. Fejezet

Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai

12. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az 1. melléklet szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.

(2) A régészeti lelőhelyeket az 1. melléklet szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.

(3) A helyi védelem alatt álló területekről és építményekről, valamint az ezekre vonatkozó építési szabályokról a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik, melyet e rendelettel összhangban kell alkalmazni.

IV. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

9. A föld védelmének általános előírásai

13. §

(1) A földmozgatással járó építési, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során

- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során nedvesítéssel, takarással biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A területfeltöltések esetén a talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, talajvizet nem károsítja. Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal, beépítésre szánt területen emellett még nem szennyezett inert anyaggal lehet végezni. A mélyépítési munkák során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.

10. A vizek védelmének előírásai

14. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása, még ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületen a szennyvíz csak közcatornába vezethető, közműpótló vagy egyedi szennyvíztisztító nem alkalmazható.

(3) Külterületen és beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító a vonatkozó jogszabályi előírások szerint létesíthető.

(4) A közterületen keletkezett szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba. Az egyes ingatlanokra és épületekre lehullott csapadékvizet az ingatlanon kell összegyűjteni és kezelni, az a közterületi csapadékvízelvezető rendszerbe nem vezethető be.

(5) Felszíni víztől vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-es távolságon belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.

(6) Az önkormányzati engedélyezésű sekély mélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való legkisebb védőtávolságok:

- a) lakó épület esetében 15 m,
- b) melléképület esetében 5 m,
- c) istálló esetében 10 m,
- d) azonos réteget beszűrőző szomszédos kút esetében 25 m.

11. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

15. §

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében foglaltaknak megfelelően kell végezni.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. Telekalakítás

16. §

(1) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az a meglévő zárványtelek feltárására szolgál. A nyél szélességének legalább 4 m-nek kell lennie.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében kerül sor, a tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési telek legkisebb kialakítható telekméretét.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően vagy a közterület céljára szánt telekrész figyelembevételével végezhető.

(4) A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt elő-, oldal- és hátsókertjének kialakítását, valamint szabályszerű beépítési előírásait a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.

(5) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,
- b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(6) Lakó építési övezetekben saroktelek esetén a 2. mellékletben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.

(7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, közlekedési területek, közterületek, magánutak céljára, az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(8) Az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m², a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m² telekterület nagyságig vonhatók össze telkek.

(9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhoz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

(10) Mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, közkert, közpark, vízgazdálkodási és közlekedési övezetekben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén a 2. mellékletben meghatározott, a kialakítható telek megengedett legkisebb területének értékétől el lehet térni.

13. Elővásárlási jog

17. §

Pécel Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg a 3. mellékletben felsorolt ingatlanok esetében.

14. Beültetési kötelezettség

18. §

(1) Az SZT-n jelölt helyeken és a 3. mellékletében felsorolt ingatlanok esetében, telken belül fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - tömör, többszintes növényállománnyal, zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani.

(3) Az építési telken, a tervezett főépület megépítésével egyidejűleg fás szárú növényzetet kell telepíteni, amelynek fajtáit a Képviselő-testület településkép védelméről szóló rendelete tartalmazza.

VI. Fejezet *Közművek előírásai*

15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások, valamint a Kb-km jelű övezetre vonatkozó előírások

19. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezetékjogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőséget biztosítani.

(3) Közforgalmú út és magánút építésénél, útrekonstrukciónál

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) beépítésre szánt területen a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) legalább egyoldalú burkolt járda megépítéséről
- gondoskodni kell.

(4) Magánút létesítése esetén

- a) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni és közhálózathoz való csatlakozásnál a fogyasztás mértékét mérőórák beiktatásával kell mérni,
- b) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
- c) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni, és járda építésének is helyet kell biztosítani.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) a beépítésre szánt területek közterületein a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a 10 m-t meghaladó, de a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) a 12 m szabályozási szélességet elérő vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg;
- b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval vagy zárt csapadécsatorna építésével engedélyezett módon kell megoldani.

16. Közművesítés mértékének az előírása

20. §

Új épület építése, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés e) pontjában rögzítettek kivételével a következő előírásokat kell figyelembe venni:

- a) a beépítésre szánt területen biztosítani kell
 - aa) a teljes közműellátást, kivéve, ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna-hálózat,
 - ab) a részleges közműellátást, valamint azt, hogy a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon essenek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem lehet veszélyeztetett;

- b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítani kell
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátást,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátást,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásainak teljesülését,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem lehet veszélyeztetett;
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítani kell:
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátást,
 - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátást,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, kivéve ahol az egyes övezeti előírások másként rendelkeznek.

17. Vízellátás

21. §

- (1) Beépítésre szánt területen új vízvezetékét építeni csak a közcsonnahálózat kiépítésével, vagy a beépítésre nem szánt telektömbökben pedig egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad.
- (2) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál
 - a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetékét építeni nem szabad,
 - b) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,
 - c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (3) Ha a mértékadó külső tűzivízigény a közhálózatról nem biztosítható, a közhálózat által biztosítható tűzivízigény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges.

18. Szennyvízelvezetés

22. §

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a nyers szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.
- (2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornarendszer építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen, különös tekintettel az országos vízminőség védelmi területekre, vízbázisvédelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
 - a) a szennyvíz közcsontra hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást 1 éven belül ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül;
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,5 m³-t, és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsontra hálózat, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását.
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni;
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 0,5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha a következő előírások együttesen teljesülnek
 - ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

- bb)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- bc)* a tisztító-berendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesíti, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;
- c)* bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a stabilizált (nehézgépjárművel történő megközelítésre is alkalmas tömörített, murvás vagy burkolt területű), legalább 12 m széles közhálózati útkapcsolat biztosított.

(6) A gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(7) Az állattartással összefüggésben keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel.

(8) A szennyvízátemelő műtárgy szaghatásvédelmi övezete

- a)* védelem nélkül 150 m,
- b)* búzzárral ellátva 20 m.

(9) A szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi övezet igénye 300 m, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.

(10) Amennyiben a közüzemi szennyvízcsatornára való csatlakozás lehetséges, úgy arra a rákötés kötelező.

19. Felszíni vízrendezés

23. §

(1) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, ingatlan-nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a területhasználat megváltoztatásakor, beépítéskor, az azon való közlekedés kialakításakor a vízfolyás vagy árok ingatlan-nyilvántartás szerinti helyét kell figyelembe venni, és a csapadékvíz elvezetését azon kell biztosítani úgy, hogy a vízelvezetés akadályoztatás nélkül továbbra is biztosított legyen.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartás számára a következő szélességben:

- a)* önkormányzati tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén legalább 3-3 m-es,
- b)* állami tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén legalább 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.

(3) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

20. Csapadékvíz-elvezetés

24. §

(1) A csapadékvíz-elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni, még akkor is, ha jelenleg egyesített rendszerű hálózathoz csatlakozik.

(2) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszert ki kell építeni.

- (3) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése hordalékfogón keresztül lehetséges.
- (4) A telek beépítésének, burkoltságának növelése miatt elvezetendő többletcsapadékvíz mennyiség visszatartásáról telken belül kell gondoskodni (különösen: ciszterna, műanyag tartály, műanyagkazettás tárolórendszer, telek széli nyílt árok). Minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felület után legalább 1 m³ vízvisszatartási igénnyel kell számolni. A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak szűkített kifolyással - a befogadó kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint – lehet elvezetni.
- (5) A záportározó célú tározó automatikus ürülését biztosítani szükséges. Egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tározóként) csak a záportározó tározókapacitáson felül létesített térfogatrész használható.
- (6) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat, valamint a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkolókat és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjait kiemelt szegéllyel kell kivitelezni és vízzáró burkolattal kell ellátni úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Ezekben a nagyobb parkolóban gyeprácsos, "zöld" parkoló létesítése tilos.
- (7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsibehajtó 3 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok vagy a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,
 - b) a személybejárat céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,
 - c) a csapadékvíz-elvezetés akadálymentes legyen.
- (8) A (7) bekezdés szerinti esetben, amennyiben a kezelő az Önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.
- (9) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszcsonatjait, valamint a telkekről a csapadékvíz-tároló túlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni, a kezelő előzetes engedélyével.
- (10) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni.

21. Földgázellátás

25. §

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak a talajban építhető.

22. Villamosenergia-ellátás

26. §

(1) Területgazdálkodás érdekében, beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója vagy új hálózat kiépítése esetén a településarculati kézikönyv és a Képviselő-testület településképi védelméről szóló rendeletének előírásait kell figyelembe venni.

(2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

27. §

Területgazdálkodás érdekében, beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a Képviselő-testület településképi védelméről szóló rendeletében előírtak szerint építhető.

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. §

A vezetékek nélküli szolgáltatás hálózatai és egyéb műszaki létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településarculati kézikönyv és a Képviselő-testület településképi védelméről szóló rendelete rögzíti.

25. Megújulóenergia-termelő létesítmények

29. §

(1) Közcélú energiatermelést szolgáló, megújuló energiahordozót hasznosító erőmű csak az arra kijelölt és az azt megengedő övezetben létesíthető.

(2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park, kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.

(3) A 0,5 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű kizárólag gazdasági területen és a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

26. Általános építési előírások

30. §

(1) Az épületeket, építményeket építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírt elő-, oldal- és hátsókert területére vonatkozó megengedő és korlátozó építmény-elhelyezési előírásokat.

(2) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezésének módját) az építési övezet határozza meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.

(3) Az Lf, Lke, Lk jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 m lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(4) A beépítésre szánt területek övezetein a telkeknek azon része, amely az országos ökológiai hálózat által fedett, építményt, épületet és burkolatot kialakítani nem lehet, a telekrészen kialakult növényzet megtartandó.

(5) Ha egy telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimálisan kialakítható telekterület, az egyéb építési előírások betartásával, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig és feltételekkel beépíthető.

- (6) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken és építési helyen belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (7) A lakó és településközpont vegyes építési övezetekben üvegház, fóliasátor az építési teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától számított 1,5 m távolságon kívül, a főépítmény és a hátsó telekhatár közötti részen helyezhető el.
- (8) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 m-en belül épület nem építhető, a telek ezen 10 m-es szélességében - kivétel a patak kezelési sávját - kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
- (9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.
- (10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.
- (11) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal
- a) legfeljebb 2 m magas és
 - b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.
- (12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.
- (13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.
- (14) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.
- (16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.
- (17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (18) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet, állattartó építményt a főépülettel azonos határvonalon kell elhelyezni.
- (19) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképület, állattartó építmény, épületrész
- a) az oldalhatárral párhuzamosan mért hossza legfeljebb 10 m, valamint
 - b) az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 4 m-t, de nem lehet magasabb a főépület oldalhatárra néző homlokzatmagasságánál.
- (20) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.
- (21) Melléképületet, állattartó építményt alapincézni nem lehet. Önálló pince építési helyen belül építhető.
- (22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.
- (23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

(24) A közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.

(25) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

(26) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

(27) Lakóterület építési övezeteiben csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

(28) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata - kivéve a gazdasági övezetek területét - nem megengedett.

(29) Építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján az ingatlanon zajló építési munkálatok idejére - kizárólag átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából - felvonulási épületként konténer, mobilház, időszakos épület, lakókocsi elhelyezhető és használható.

(30) Lakókocsi építményként történő elhelyezése és használata nem megengedett, kivéve

- a) közterületen, az Önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést szolgáló lakókocsi, konténer a rendezvény idejére elhelyezhető és használható,
- b) lakó- és intézményi területeken egy építési telken - kizárólag parkolás céljából - egy darab, az építési telken nem kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, nem lakhatást szolgáló lakókocsi elhelyezhető.

(31) Lakóterület, intézményi terület, településközpont vegyes terület és helyi központ területének építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) jégverem, zöldségverem;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(32) A (31) bekezdés szerinti tilalom nem vonatkozik a falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterületre, ahol közforgalmat kiszolgáló üzemanyag töltőállomás elhelyezhető.

27. Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályai

31. §

(1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

- a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;
- b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;
- c) új épület előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;
- d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;
- e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal
 - ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,
 - eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.

(2) Az oldalkert szélessége:

- a) szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik;
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a 14 m alatti telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, az épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni;
- c) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a 14 m vagy ezt meghaladó telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, kötelező építési vonalat kell felvenni a telekhatártól 1 m-re;
- d) oldalhatáron álló és ikres beépítés esetében
 - da) 14 m telekszélességet elérő építési telek esetében legalább 5 m,
 - db) 14 m telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4 m.

(3) A 11 m telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 3 m az oldalkert szélessége. Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző – oldalhatár felőli - homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(4) Építési helyen kívül lévő épület megtartható, felújítható, de bővítése - beleértve a tetőtér beépítését és az emeletráépítést is - csak az övezeti előírások betartásával, építési helyen belül lehetséges.

(5) A hátsókert a 15 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

- a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,
- b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,
- c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. §

(1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű részsűk alakíthatók ki.

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható:

- a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,
- b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.

(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

29. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. §

(1) Lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén helyezhető el.

(2) Ló és kishaszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség - istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel - egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való legkisebb távolsága:

- a) lóistálló esetében
 - aa) a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m,
 - ab) fűrt vagy ásott kúttól 25 m,
 - ac) szomszéd lakóépülettől 15 m;
- b) kistestű haszonállat tartására, elhelyezésére szolgáló ól, ketrec, kifutó esetében
 - ba) a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m,
 - bb) fűrt vagy ásott kúttól 25 m,
 - bc) szomszéd lakóépülettől 10 m,

(3) Trágyadepó és trágyalé tároló legkisebb távolsága

- a) lakóépülettől legalább 16 m,
- b) közterülettől legalább 16 m,
- c) fűrt vagy ásott kúttól legalább 25 m,
- d) szomszéd lakóépülettől legalább 16 m,
- e) felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolság.

(4) Építési övezetben a haszonállattartásra szolgáló épületek beépíthető alapterülete az építési övezetben meghatározott beépítettség mértékének legfeljebb 25 %-a lehet.

(5) A történeti településrészben, a településközpont területén haszonállat tartására szolgáló építmény, építményrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől számított legalább 10 m-es védőtávolság megtartásával építhető.

30. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

34. §

A település - külön előírásban meghatározott katasztrófavédelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített – katasztrófa-elhárítási, védelmi tervének előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

35. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lk jelű kisvárosias lakó építési övezet,
- b) Lke jelű kertvárosias lakó építési övezet,
- c) Lf jelű falusias lakó építési övezet,
- d) Vt jelű településközponti vegyes építési övezet,
- e) Vi jelű intézményi építési övezet,
- f) Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet,
- g) Üh jelű üdülő területek építési övezet,
- h) Keü jelű különleges egészségügyi építési övezet,
- i) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet,
- j) Ktt jelű különleges tájképi tanyás építési övezet,
- k) Kre jelű különleges rekreációs építési övezet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetek övezeti előírásait a 2. melléklet tartalmazza.

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. §

(1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetők el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.

33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. §

(1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a 2. melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhetők, figyelembe véve a 30. és 31. § rendelkezéseit.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

- a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;
- b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.

(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.

(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

34. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

38. §

(1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.

(3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetők el.

- (4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.
- (6) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - c) sport
- rendeltetés is létesíthető az építési övezetek 2. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem helyezhető el
- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
 - b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,
 - c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 4. mellékletben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.
- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.
- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m² alapterülettel kell nagyobbak lennie.
- (10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 350 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
 - b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,
 - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.

(18) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.

(19) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
- b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(20) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben szereplő, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

35. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

39. §

- (1) Lke-SZ/1 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.
- (2) Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-SZ/4, Lke-O/5, Lke-O/6, Lke-Z/7 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

36. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

40. §

- (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.
- (3) Falusias lakóterületen önállóan lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetők el.
- (4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a 4. melléklet rögzíti.
- (5) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (6) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - c) sportrendeltetés is létesíthető az építési övezetek 2. melléklet 1.3. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem helyezhető el
 - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
 - b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,

- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 4. mellékletben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.
- (8) Falusias lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységéhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m² alapterülettel kell nagyobblnak lennie.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
- (11) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.
- (12) Falusias lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (14) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (15) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
 - b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,
 - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (16) Falusias lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (17) Falusias lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsibejáró helyezhető el, bejáronként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.
- (18) Falusias lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.
- (19) A falusias lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
 - b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (20) A falusias lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

37. Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

41. §

(1) Lf-O/1, Lf-SZ/4, Lf-SZ/5, Lf-I/6 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2) Lf-O/2, Lf-O/3, Lf-SZ/7 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

38. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

42. §

(1) A településközpont vegyes övezetek jellemzően vegyes rendeltetésű és a település működését biztosító épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy épület, legfeljebb két lakással, kivéve ahol az építési övezeti előírás, ettől eltérően rendelkezik;
- b) igazgatási, iroda rendeltetésű épület;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató épület;
- f) sport rendeltetésű épület;
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású rendeltetésű épület, ahol az övezeti előírás ezt nem tiltja;
- h) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület az 2. melléklet 1.4. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

39. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

43. §

(1) A Vt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-áig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető, az általános előírások figyelembevételével. A telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(2) AVt-SZ/4 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés - amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át - kizárólag a 42. § (2) bekezdés felsorolt b)-h) pontokban felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

(3) Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3, Vt-SZ/4 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(4) A Vt-Z/5 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Az építési övezet területén legfeljebb 16 lakás létesíthető, amelyek a földszinten nem helyezhetők el. Az épületben legfeljebb négy használati szint helyezhető el.

40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. §

(1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

- a) iroda,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó épület.

41. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek részletes előírásai

45. §

(1) Vi-SZ/1/1 építési övezet területén önálló lakás, lakóépület nem helyezhető el. Lakás a tényleges beépítés nettó szintterületének 10%-án helyezhető el és egyéb, a 44. § (1) és (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

(2) A Vi-SZ/2, építési övezet területén kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. A lakó rendeltetés nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át, és kizárólag a 44. § (1) és (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

42. A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

46. §

(1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény;
- b) igazgatási, iroda épület;
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő;
- d) sportépület és -építmény;
- e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át;
- f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épület, a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(3) Az építési övezet telkei legfeljebb 2 m magas kerítéssel keríthetők le.

(4) Az előkert zöldterületként alakítandó ki. Az előkert területén kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.

(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények legmagasabb pontja - különösen siló, víztorony, kémény - magassága nem lehet több 30 m-nél. Az egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.

(6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(7) SZT-n a „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (9) bekezdésben előírtakat.

(8) A Gksz építési övezetekben a következők kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg:

- a) állattartó épület, állatkifutó;
- b) trágyatároló, komposztáló;
- c) ömlesztettanyag-tároló.

(9) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken kívül szálláshely rendeltetésű, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.

(10) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

(11) A Gksz-SZ/1 építési övezetbe tartozó, az Isaszegi út – Rákospatak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

- a) az építési övezetben kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási, iroda, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el;
- b) az építési övezetben a (4) bekezdésben előírtakat nem kell alkalmazni;
- c) az építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni;
- d) beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3 m szélességben Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 31/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) szerint kell megvalósítani;
- e) a területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani és a burkolt felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.

43. Hétfélig házas üdülőterületek (Üh) általános előírásai

47. §

(1) A hétfélig házas területen elsősorban a 4 m párkánymagasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek helyezhetők el a 2. melléklet 1.7. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával, de legfeljebb összesen nettó 150 m² alapterülettel, egy üdülőegység esetén legfeljebb 100 m².

(2) 800 m² alatti ingatlan beépítése nem lehetséges.

44. Különleges területek (K) építési övezeteinek részletes előírásai

48. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területek az építési övezeti tervben jelölteknek megfelelően a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Keü jelű különleges egészségügyi épületek elhelyezésére szolgáló terület,
- b) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezet,
- c) Ktt jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet,
- d) Kre különleges rekreációs övezet.

49. §

A Keü-SZ/1 jelű különleges egészségügyi területeken egészségügyi tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki a rendelet 2. mellékletének 1.8. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

50. §

(1) 1) A Kmü-SZ/1 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági célú tárolási, feldolgozási, állattartási célú mezőgazdasági és az egyéb gazdasági tevékenységgel kapcsolatos üzemi épületek és építmények alakíthatóak ki.

(2) A Kmü-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) az elhelyezhető épületek: üzemi, raktározási, állattartó, irodai és szociális épületek, valamint az egyéb mezőgazdasági, tároló, gépszín, technikai jellegű és közműépítmények, legfeljebb 2 db szolgálati lakás létesíthetők a 2. melléklet 1.8. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával, amely övezetben a lakás legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 10 %-át;
- b) az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 7,5 m, a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 20 m.

51. §

(1) A Ktt-SZ/1, Ktt-SZ/2, Ktt-SZ/3 jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági terület a családi gazdálkodás területe, ahol az állattartás, a növénytermesztés, valamint az erdőgazdálkodás célját szolgáló gazdasági rendeltetésű épületek és építmények alakíthatóak ki, továbbá lakó rendeltetés csak az 5000 m²-t meghaladó telken, a ténylegesen beépített nettó szintterület nettó 30 %-án, de legfeljebb 150 m²-es alapterülettel valósítható meg a 2. melléklet 1.8. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A Ktt-SZ/3 jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken kívül kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető.

52. §

(1) Kre/SZ különleges beépítésre szánt rekreációs terület övezetében lakó és gazdasági épület nem helyezhető el.

(2) Az övezetekben a szállás, vendéglátás, sportolás épületei és építményei helyezhetők el.

(3) Az övezetekben kialakított gépjárműforgalmat szolgáló utak és parkolók felületi aránya nem haladhatja meg a terület 20%-át.

IX. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírása

45. A beépítésre nem szánt területek építési övezeti besorolása

53. §

(1) A beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagozódnak:

- a) 1. Köu jelű közlekedési területek övezete,
- b) Kök jelű kötött pályás közlekedési területek övezete,
- c) Zkk jelű közkert zöldterület övezete,
- d) Zkp jelű közpark zöldterület övezete,

- e) Eg jelű gazdasági erdőterület övezete,
- f) Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete,
- g) Ek jelű közjóléti célt szolgáló, rekreációs erdőterület övezete,
- h) Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete,
- i) V jelű vízgazdálkodási övezet,
- j) Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
- k) Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,
- l) Kb-szv jelű különleges szennyvíztisztító terület övezete,
- m) K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
- n) Kb-tt jelű különleges tanyás területek övezete,
- o) Kb-km jelű különleges közmű területek övezete,
- p) Kb-re jelű különleges rekreációs terület,
- q) Kb-REü jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetekre vonatkozó előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

46. Zöldterületek (Zkk, Zkp) általános előírásai

54. §

(1) Az övezetek területén a pihenést és testedzést szolgáló építmény, játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok, sétaút, pihenőhely, tornapálya, kiszolgáló létesítmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. A 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

55. §

(1) Az erdőövezetek telkei a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdőövezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők a 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(3) A kialakítható erdészeti létesítmények:

- a) erdészeti magánút,
- b) erdei vasút,
- c) az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét vagy az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy,
- d) legfeljebb 2 m magas lábazat nélküli kerítés.

(4) Erdőterület igénybevételevel járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.

(5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.

(6) Az erdőterület és annak arra fenntartott területének övezeteiben amennyiben beépítés lehetséges, akkor a beépítési lehetőség kihasználásának százalékában a legkisebb zöldfelületi mértéken belül a beépítés százalékában, a beépítés feltételeként előzetesen fásítani kell, az erdőtelepítés szabályai és az erdészeti hatóság előírásai szerint.

(7) A legkisebb beépíthető telek mérete 10000 m².

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

48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

56. §

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

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

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

57. §

(1) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik;
- b) a kilátó, magasles, az övezet faállománnyal nem borított részén;
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak;
- d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények.

(2) Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható.

58. §

(1) Az Ek jelű övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelmet és vadgazdálkodást, erdőgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. A beépíthető telekrészen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet vagy erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(2) Az Ek jelű övezetben 10000 m²-nél kisebb területű meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

59. §

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a 2. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.
- (2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.
- (3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.
- (4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendeztés esetén, figyelembevéve a 16. § (10) bekezdésének rendelkezéseit.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.
- (6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.
- (7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
- (9) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,
 - b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű.
- (10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, valamint lakó rendeltetés létesíthető;
 - b) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;
 - c) lakóépület építése esetén a rét, gye, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű;
 - d) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű, az övezeten belül jelölt „Má-1 általános építmény elhelyezési sávban” kívül eső területrészekon kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el;
 - e) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a Tkr-ben meghatározott látványtervet is készíteni kell.
- (11) Az Má-2 jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és -feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjárműjavítók), valamint turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el, továbbá a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület;

- b) az 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 6000 m² kiterjedésű és legkisebb telekszélessége 20 m;
- d) az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.

(12) Az Má-3 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,
- b) a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók helyezhetők el;
- c) az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;
- d) az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m²/m²;
- e) a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű.

50. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

60. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek a következők:

- a) a patakok, erek, tavak-tározók medrei és parti sávjai;
- b) a csatornák, árkok telke, medre, a fenntartásra is alkalmas parti sávval;
- c) a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó, a terven meghatározott vízmosások területe;
- d) a vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó jogszabályi rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint a következő előírások együttes teljesülése esetén lehetséges:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, de szolgálja;
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását;
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

51. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai (Kb)

61. §

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

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

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

62. §

(1) A Kb-T jelű temetőterületen a temetkezéssel kapcsolatos épületek és az azt kiegészítő rendeltetésű melléképület, építmény helyezhető el az 2. melléklet 2.5. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A rendeltetést kiszolgáló építmények legmagasabb pontja:

- a) kriptá esetén 3 m;
- b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző épület, szociális épület, szemétgyűjtés, -kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgáló épület esetén 4,5 m;
- c) temetőkápolna esetén 10 m;
- d) egyéb építmények, urnafal, emlékmű, közművek építményei esetén 3 m.

(3) Az övezetben végzett felszínmegbontással járó építési munkák során figyelembe kell venni az építésföldtani, talajmechanikai adottságokat. A talajszakadás- és omlásveszélyes területrészekben talajmunka és építés csak megfelelő biztosítással, a partfal stabilizációjával és a vízelvezetés megoldásával végezhető.

(4) A telken hagyományos temetkezésre parcellát a meglévő lakóterületek határától mért legalább 50 m-es védőtávolságon kívül lehet kialakítani. A védőtávolságon belül urnafal és egyéb épület, építmény a lakóterület határától 30 m-es távolságra kialakítható.

63. §

(1) A Kb-hull jelű hulladéklerakó területen a hulladékgazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos épületek és az azt kiegészítő rendeltetésű melléképület, építmény helyezhető el az 2. melléklet 2.5. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) Az övezet területén az inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn.

64. §

(1) A Kb-szv övezet kizárólag a szennyvíztisztító létesítményei és az azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területet szegélyező vízfolyás 20 m-es sávjában csak helyhez kötött műszaki berendezések elhelyezése engedhető meg. Ebben a 20 m-es területsávban egyéb épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A beépítésnél alkalmazható a szennyvízkezelési tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő technológiai építmények legmagasabb pontja 12 m.

(4) Az építési övezetben a következő melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

65. §

(1) A Kb-hon-1 jelű honvédelmi területen a honvédelmi tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-hon-1 jelű honvédelmi területen az épületmagasság legfeljebb 7,5 m, de a honvédelmi tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő építmények legmagasabb pontja 15 m is lehet.

(3) A Kb-hon-2 jelű honvédelmi területen a nagytarcsai honvédségi anyagraktár 1000 m-es védőtávolságán belül települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélerőműpark, biomassza erőmű nem helyezhető el.

(4) A péceli honvédségi adótorony 1000 m-es védőtávolságán belül 20 kV-nál nagyobb feszültségű elektromos szabadvezeték, települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélerőműpark, biomassa erőmű és középmagasnál (13,5 m) magasabb épület és építmény nem helyezhető el.

66. §

(1) A Kbtt-1 jelű különleges tanyás területek övezetben kialakíthatók a mezőgazdasági termelés rendeltetései, valamint csak az 1000 m²-t meghaladó telken a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de legfeljebb nettó 150 m² alapterületen alakítható ki legfeljebb 1 db lakó rendeltetés.

(2) Az övezetben a már meglévő lakóépület beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

67. §

(1) A Kb-km jelű különleges közmű területen a közmű ellátáshoz szükséges építmények, települési közműlétesítmények épületei és építményei vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára alakíthatóak ki, a 2. melléklet 2.5. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A különleges műszaki létesítmények (különösen hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vízi létesítménye) építménymagasságát a technológia igénye határozza meg.

68. §

(1) Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetben lakó- és gazdasági épület nem helyezhető el.

(2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatához szükséges, horgászathoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

(3) A meglévő rendezett vízfelületek, valamint a meglévő természetes és telepített növényzet védelmét biztosítani kell.

(4) Az övezetben kialakított gépjárműforgalmat szolgáló utak és parkolók felületi aránya nem haladhatja meg a terület 5%-át.

69. §

(1) A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület egészségügyi, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika) és vendéglátó rendeltetésű építmények, valamint a tulajdonos, használó számára egy lakás elhelyezésére szolgál.

(2) A tájvédelmi körzet határától mért 25 m-en belül épület elhelyezése nem megengedett.

X. Fejezet Záró rendelkezések

70. §

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

(2) Hatályát veszti Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 29. §-a, 29/A. §-a, 30. §-a, 31. §-a, 32. §-a,

45/A. §-a, 46. §-a, 47. §-a, 48. §-a, 49. §-a, 49/A. §-a, a 8. alcíme, 65. §-a, 65/A. §-a, 66. §-a, 67. §-a, 68. §-a, 70. §-a, 70/A. §-a, 70/B. §-a, 70/C. §-a, 71. §-a, 72. §-a, 73. §-a, 74. §-a, 80/A. §-a, 82. §-a, 83. §-a, 85. §-a, 85/A. §-a, 85/B. §-a, 10. alcíme, 11. alcíme, 166. §-a, 168. §-a, 170. §-a, 175/A. §-a, 175/B. §-a, 28. alcíme, 194. §-a, 227. §-a, 228. §-a.

71. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

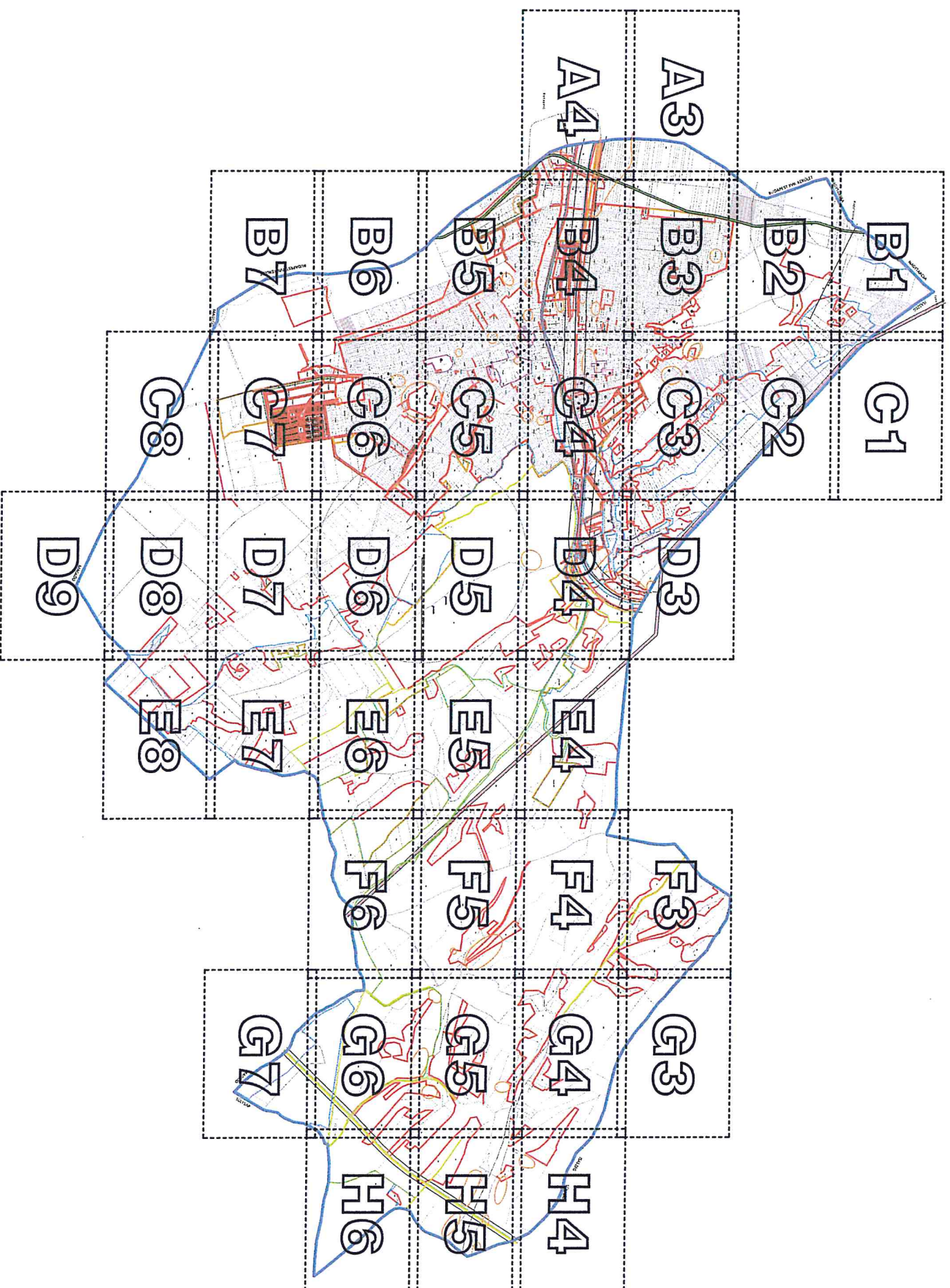
(A melléklet szövegét a(z) Pécel_szabályozási_tervlapok.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

A .../2022. (.....) Ök. rendeletrrel elfogadva.

[illegible]

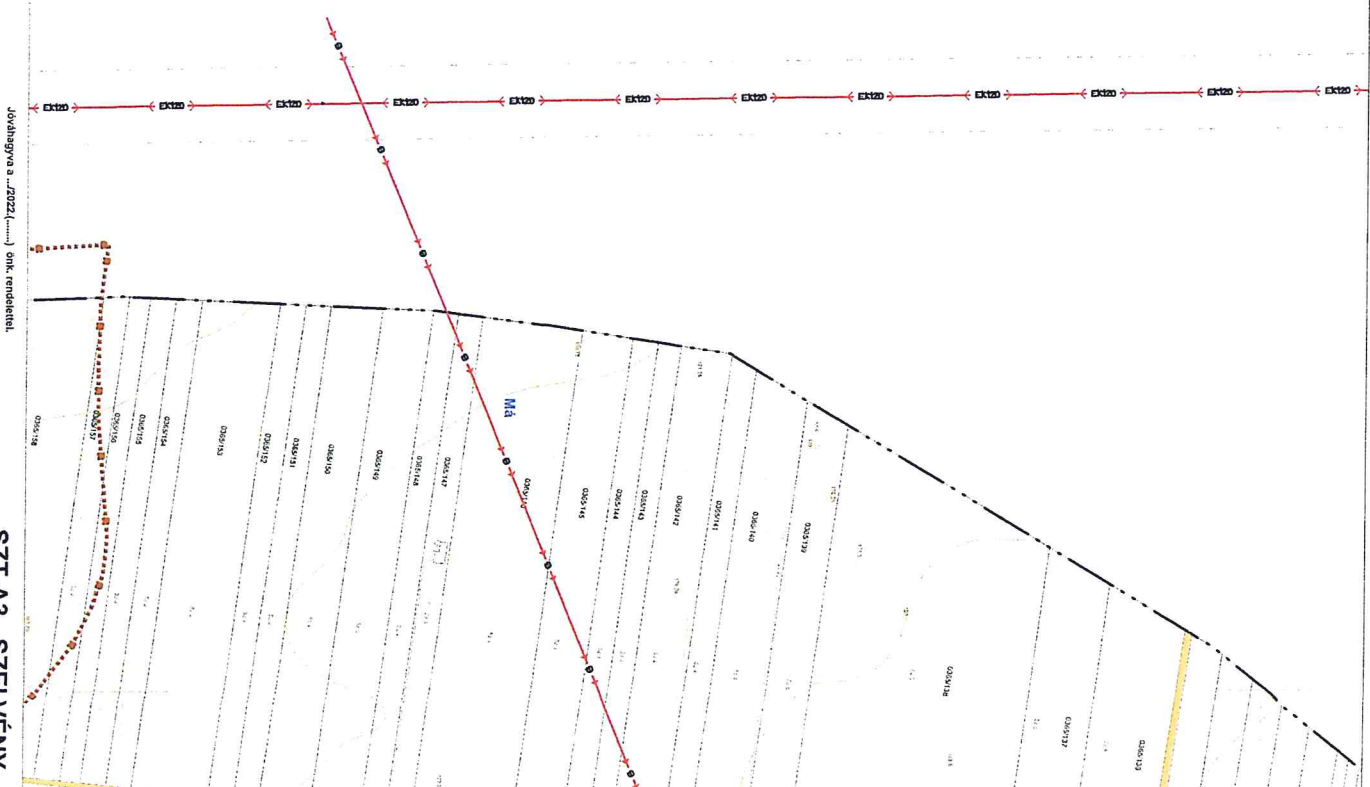


JELMAGYARÁZAT

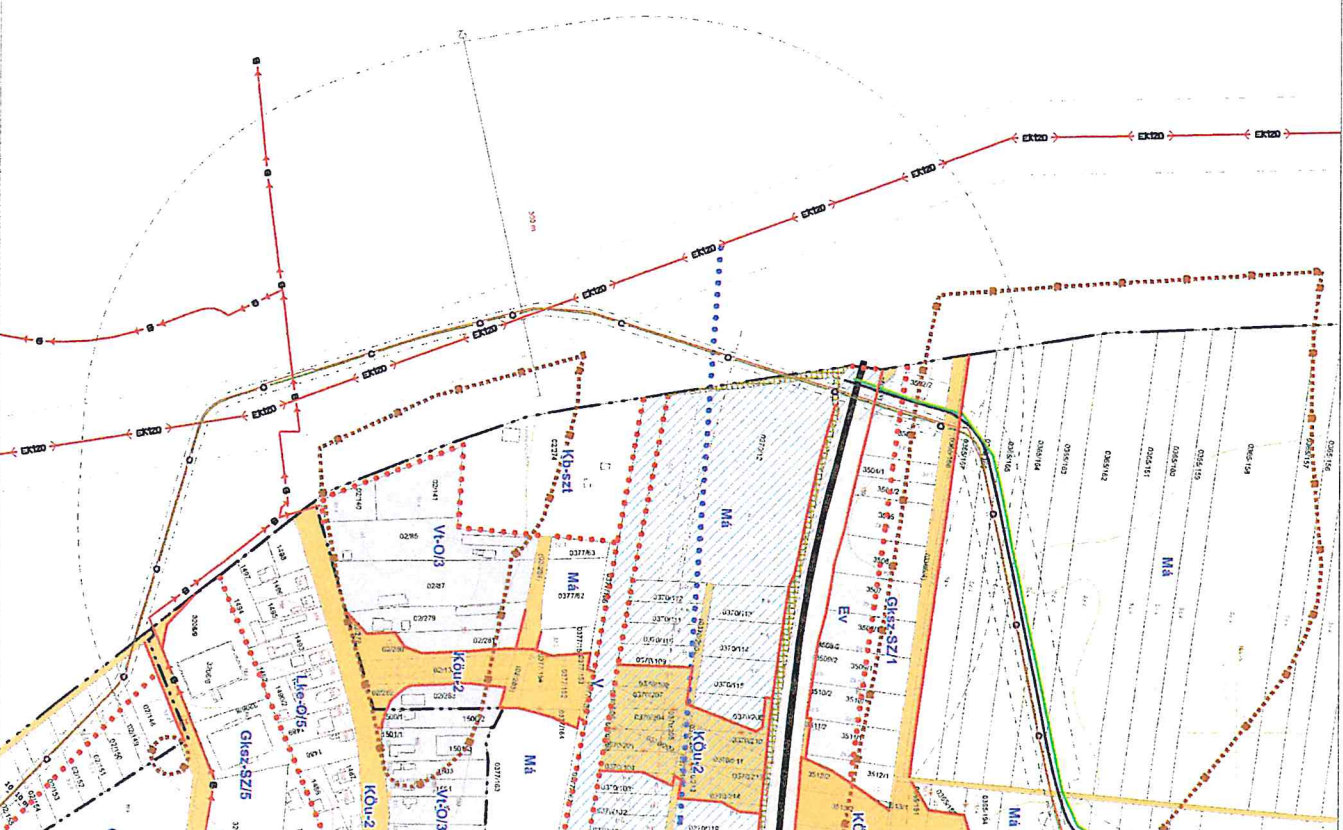
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezeti jel
	Építési övezet, övezeti határa
A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Építési hely
	telek be nem építhető része (közterület céljára fenntartott terület)
	Kötelező megszűnő jel
	Általános építmenyhelyezési sáv
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	gyalogút
	kerekpánt
	közpályás főmegközelkedés
VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Rögzített lelőhely területének határa
	Műemlék
	Műemlék környezeti határa
	Helyi védett épület
	Ek-lege földvár és láp területeinek határa
	Natura 2000 terület határa
	Gödöllői Dombsívek Tájvédelmi Körzete határa
	Tájékvédelmi körzet határa (fokozottan védett terület)
	Tájékvédelmi terület határa

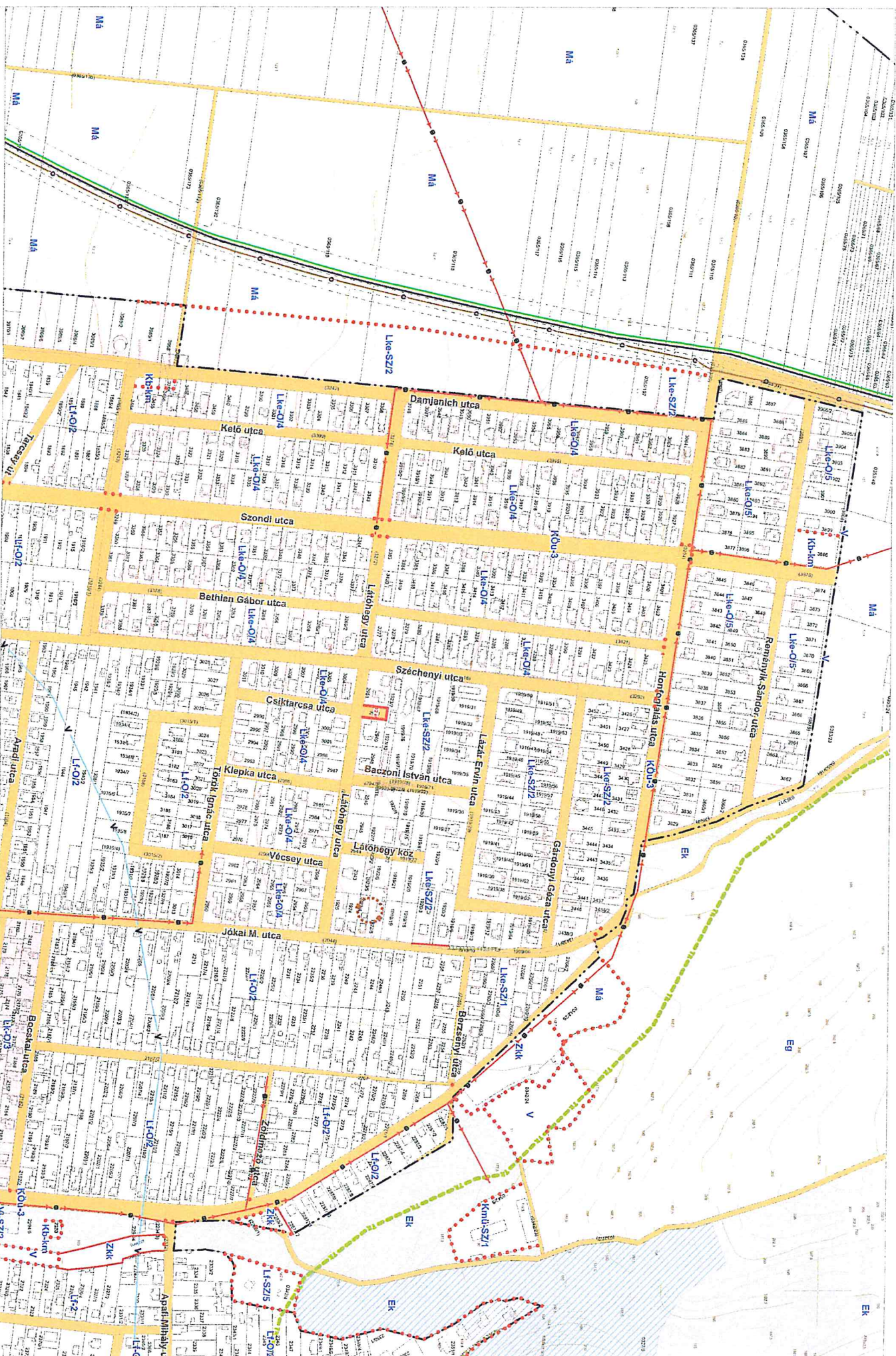
	Országos ökológiai hálózati magterület határa
	Országos ökológiai hálózati ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózati puffertérület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi területek határa, helyi túljutóterek jele
	22 kV-os elektromos távvezetők
	120 kV-os elektromos távvezetők
	400 kV-os elektromos távvezetők
	Nagyvõmûsû földgáz szállítõvezetõk
	Olajvezetõk
	vízminõségvédelmi terület határa
	Vadászút, vadterület
EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
	Bedolgozott kötelezettségű terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	hatályos szabályozás által nem érintett terület
	Meglévő belterületi határ
	Megteremtendő fecsoport
	meglévő és tervezett közlekedési célú út terület
	közterületen elői elzárt és el nem zárt magánutak
	saját használatú utak
BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lt	Faluvas lakóterület

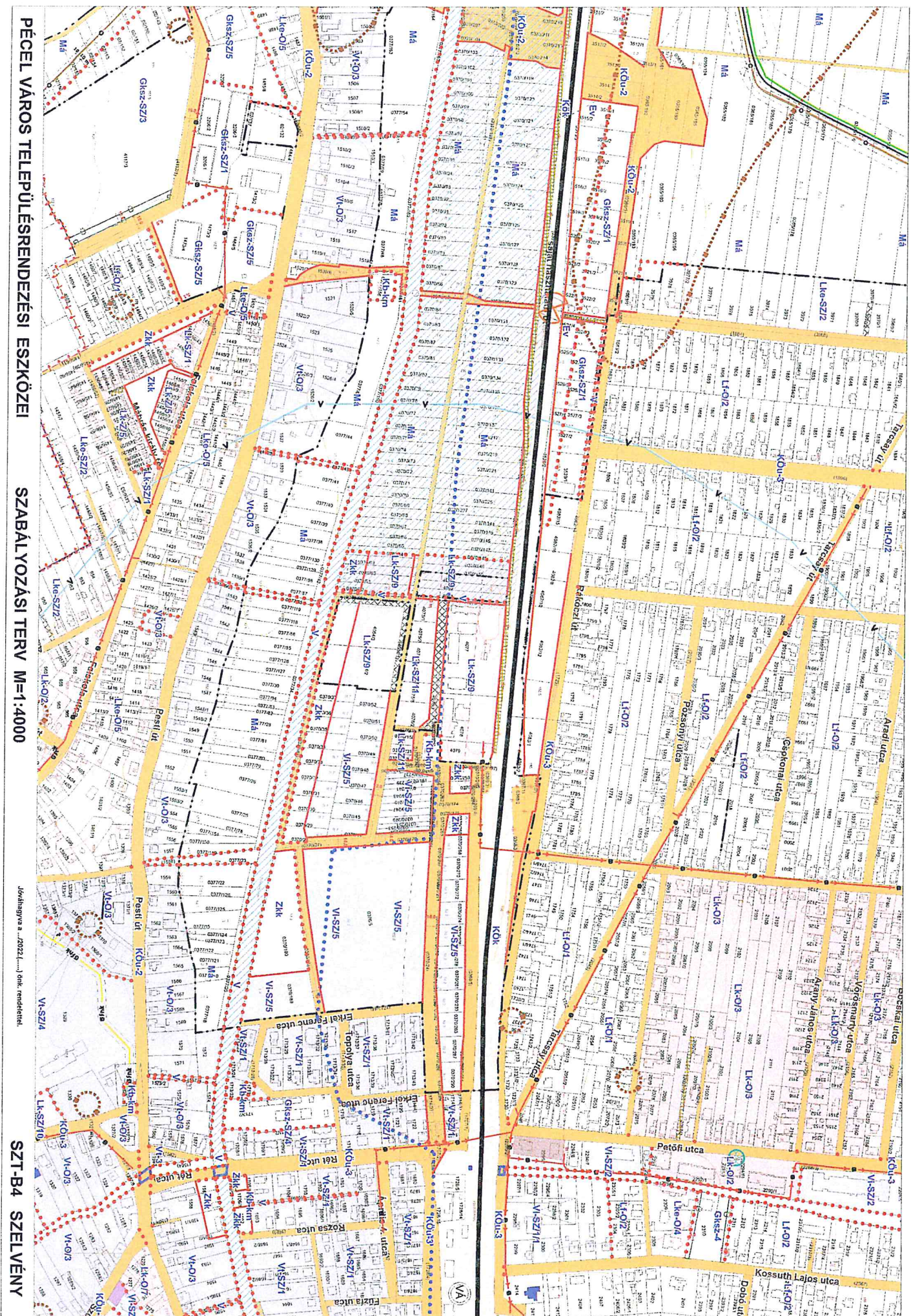
VI	Településközpont vegyes terület
VI	Intézményterület
Gkszt	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Üh	Helyiégi házas üdülõterület
Keu	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
Kmü	Mészgazdasági üzemi terület
Kre	Rekreációs terület
Ktt	Tájékipl jelentőségű tanyás terület
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖu	Közüli közlekedési terület
KÖk	Közülpályás közlekedési terület
Zk	Közüeti terület
Zkp	Közüpark terület
Ev	Védelmi erdõterület
Eg	Gazdasági erdõterület
EK	Közülelti erdõterület
Ma	Általános mezõgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
Kb-hon	Honvédelmi terület
Kb-hull / Kb-szi	Hulladékkezelõ, -tároló, személynvzisztáló terület
Kb-T	Temelel terület
Kbt	Bééplésre nem szánt tájkipl jel, tanyás terület
Kb-km	Bééplésre nem szánt közüli terület
Kb-re	Bééplésre nem szánt rekreációs terület
Kb-REU	Bééplésre nem szánt egészségügyi rekreációs terület

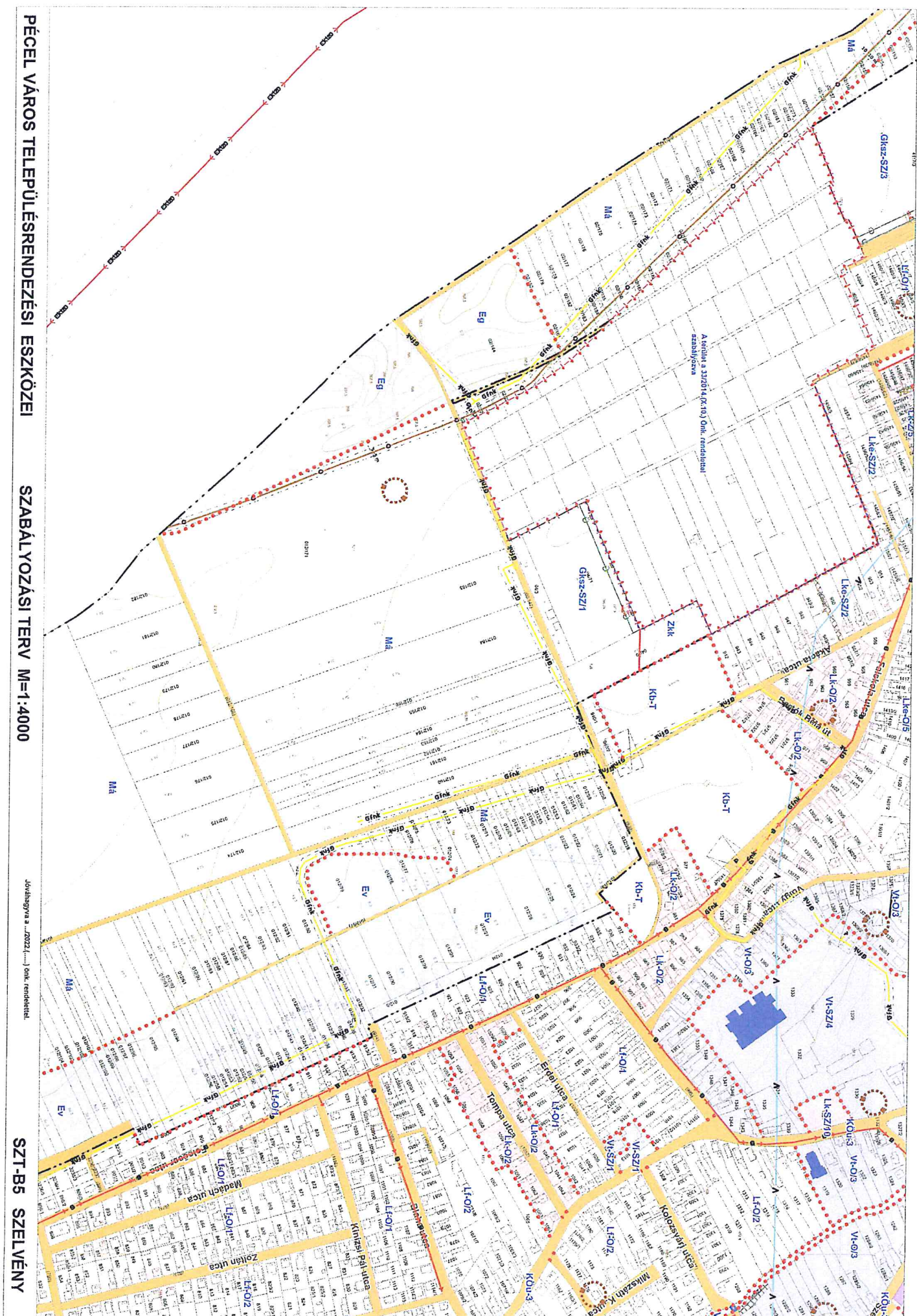


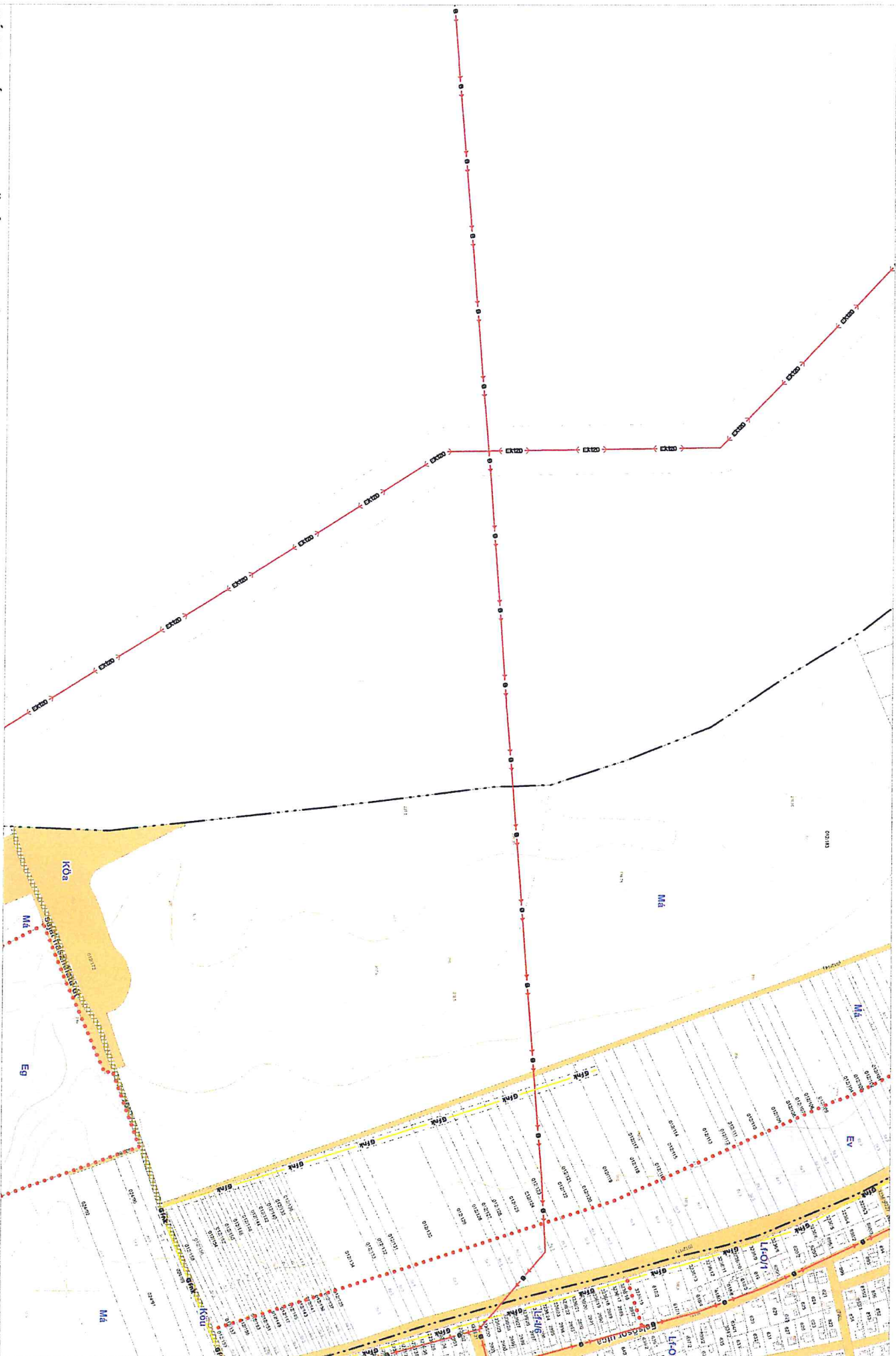
Jóváhagyva a „2022. évi önk. rendelet”.

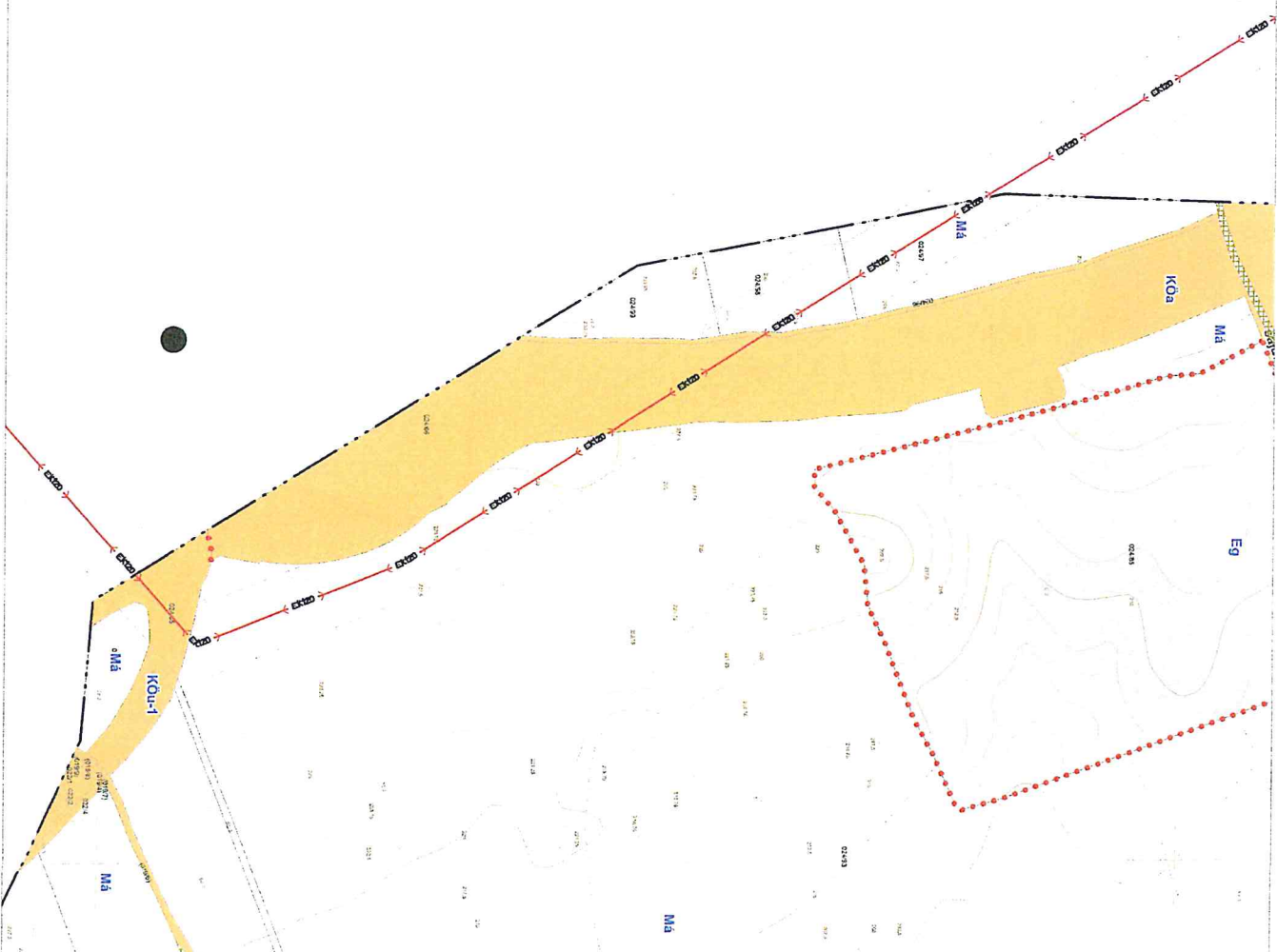














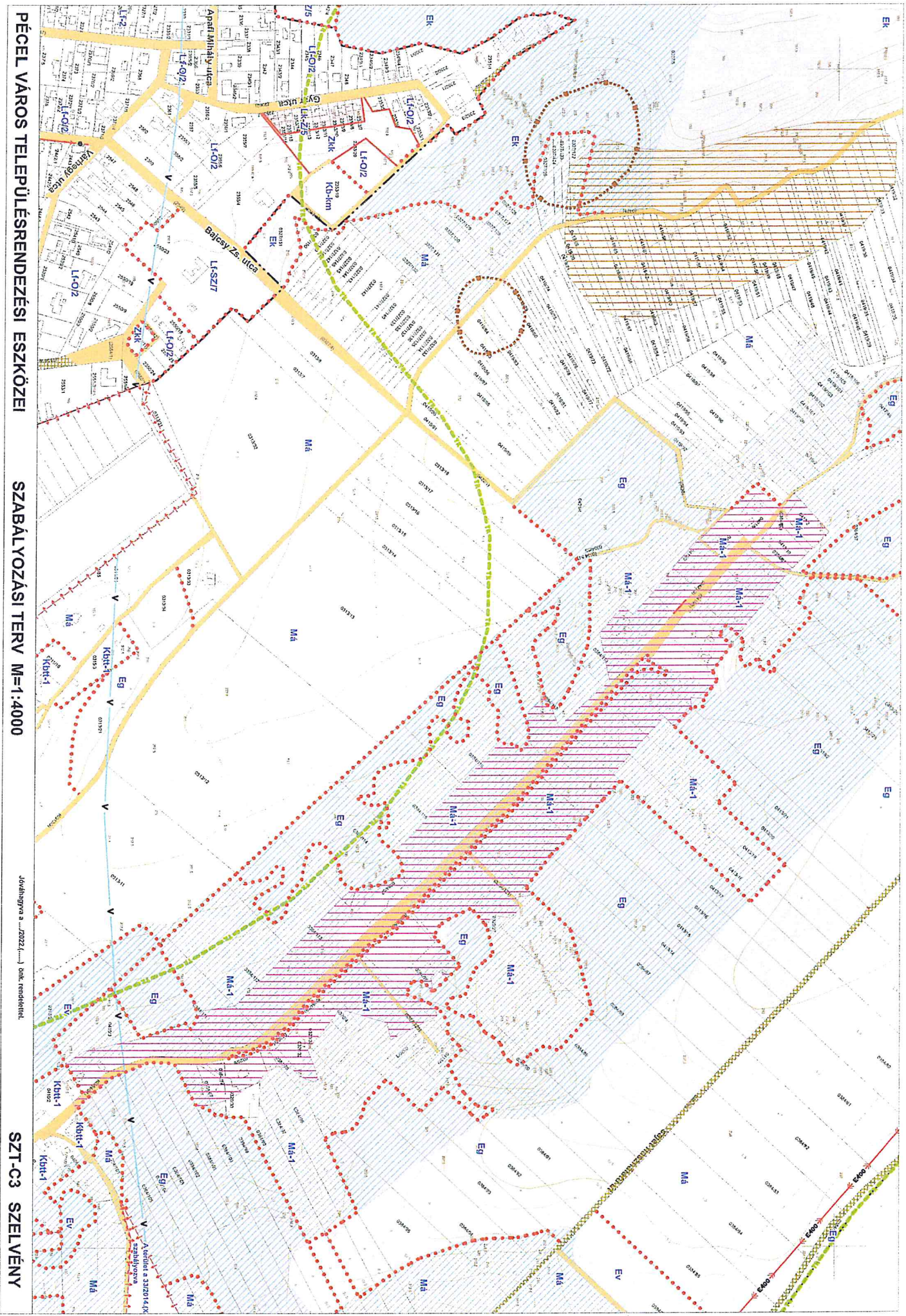
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a .../2022.(...) önk. rendelettel.

SZT-C1 SZELVÉNY



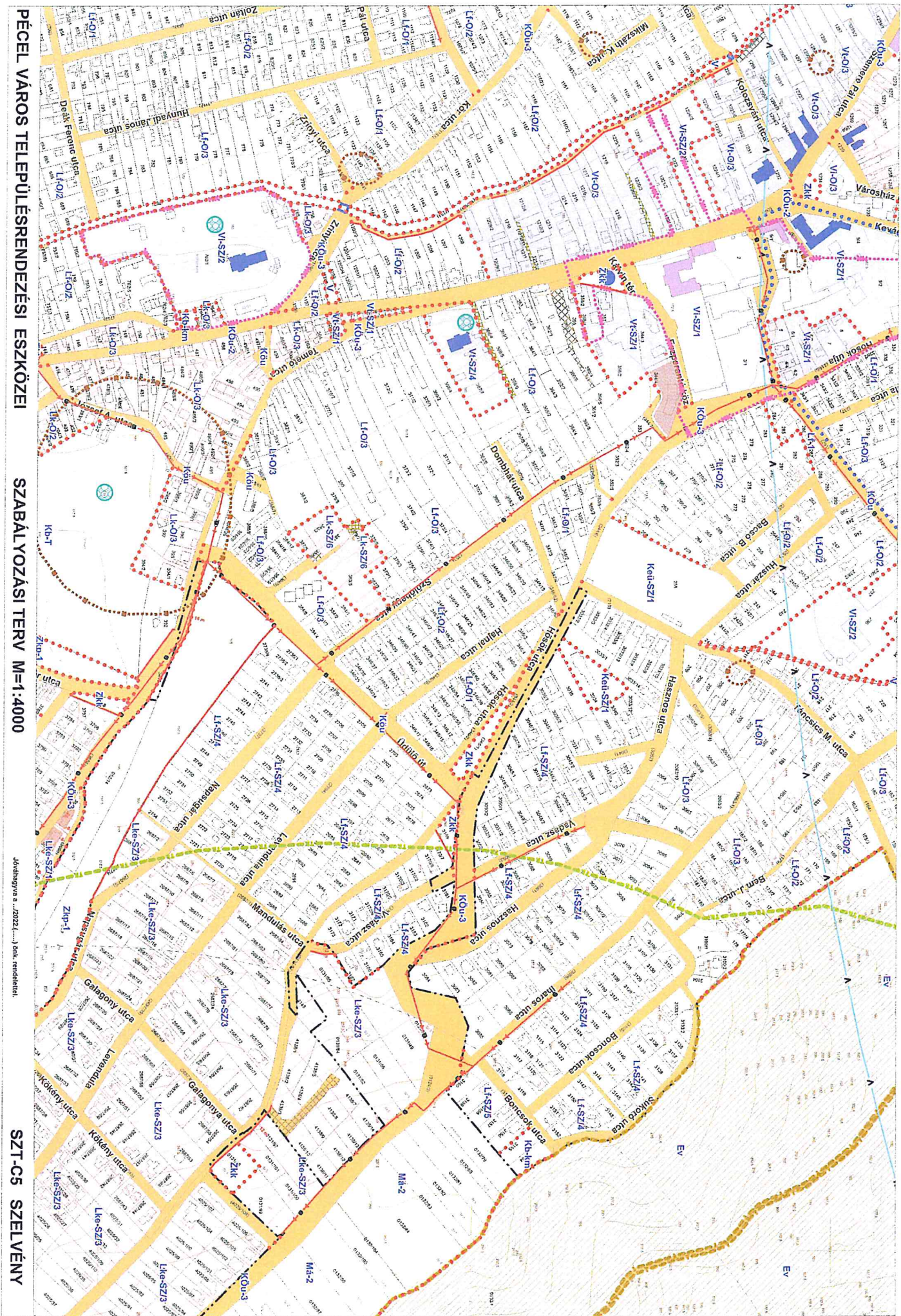


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a .../2024.(...) önk. rendelettel.

SZT-C3 SZELVÉNY

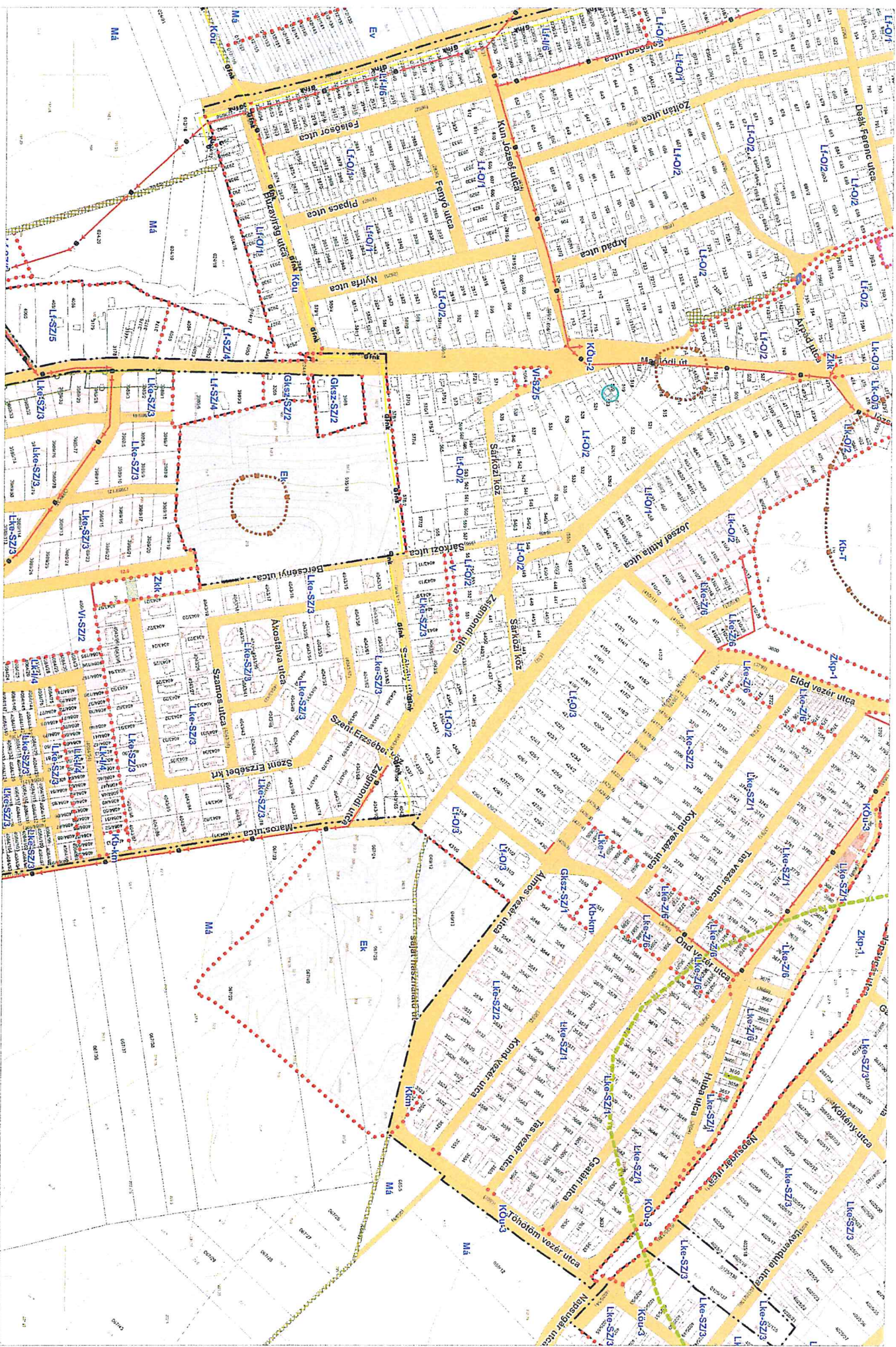


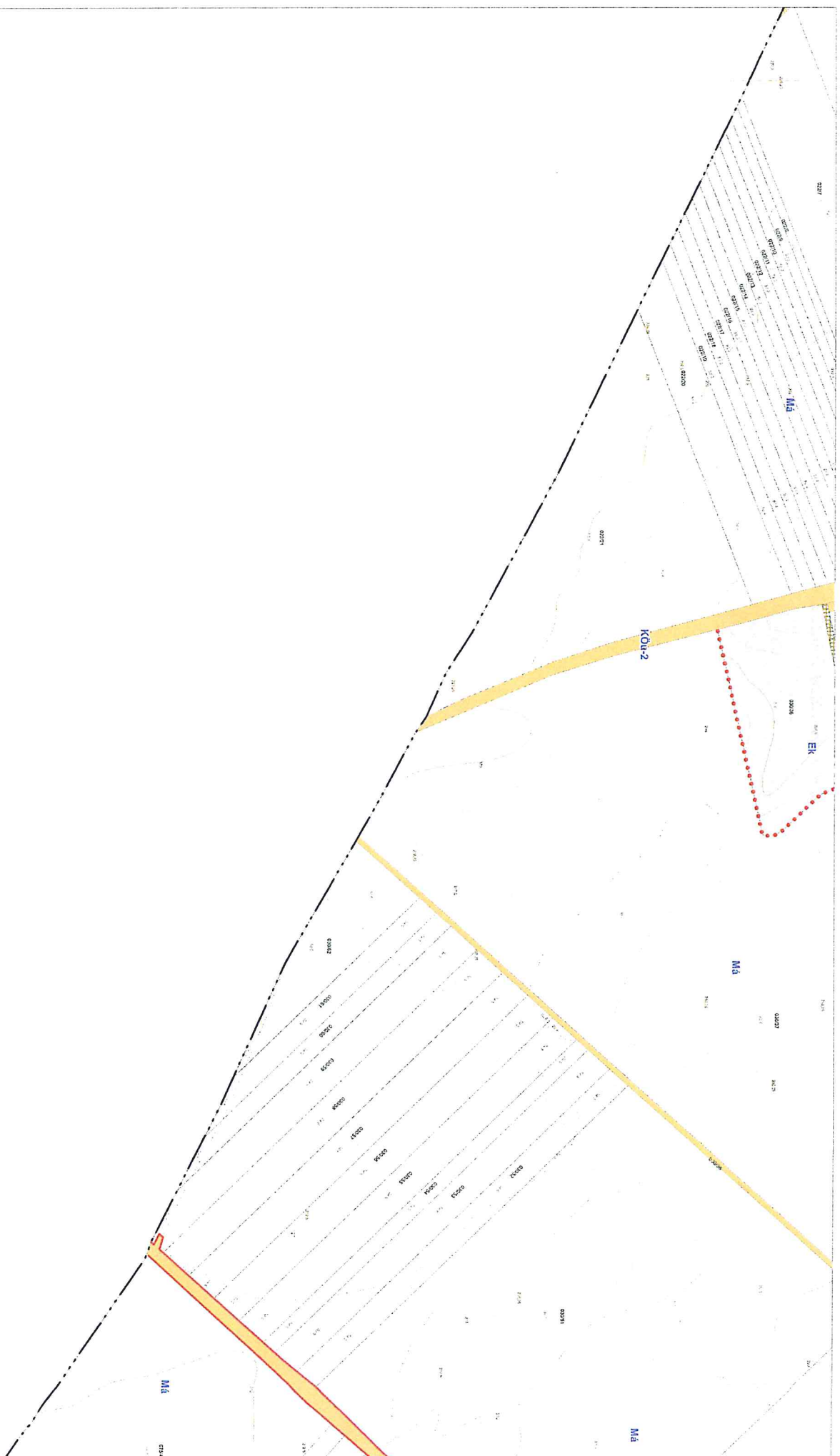
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

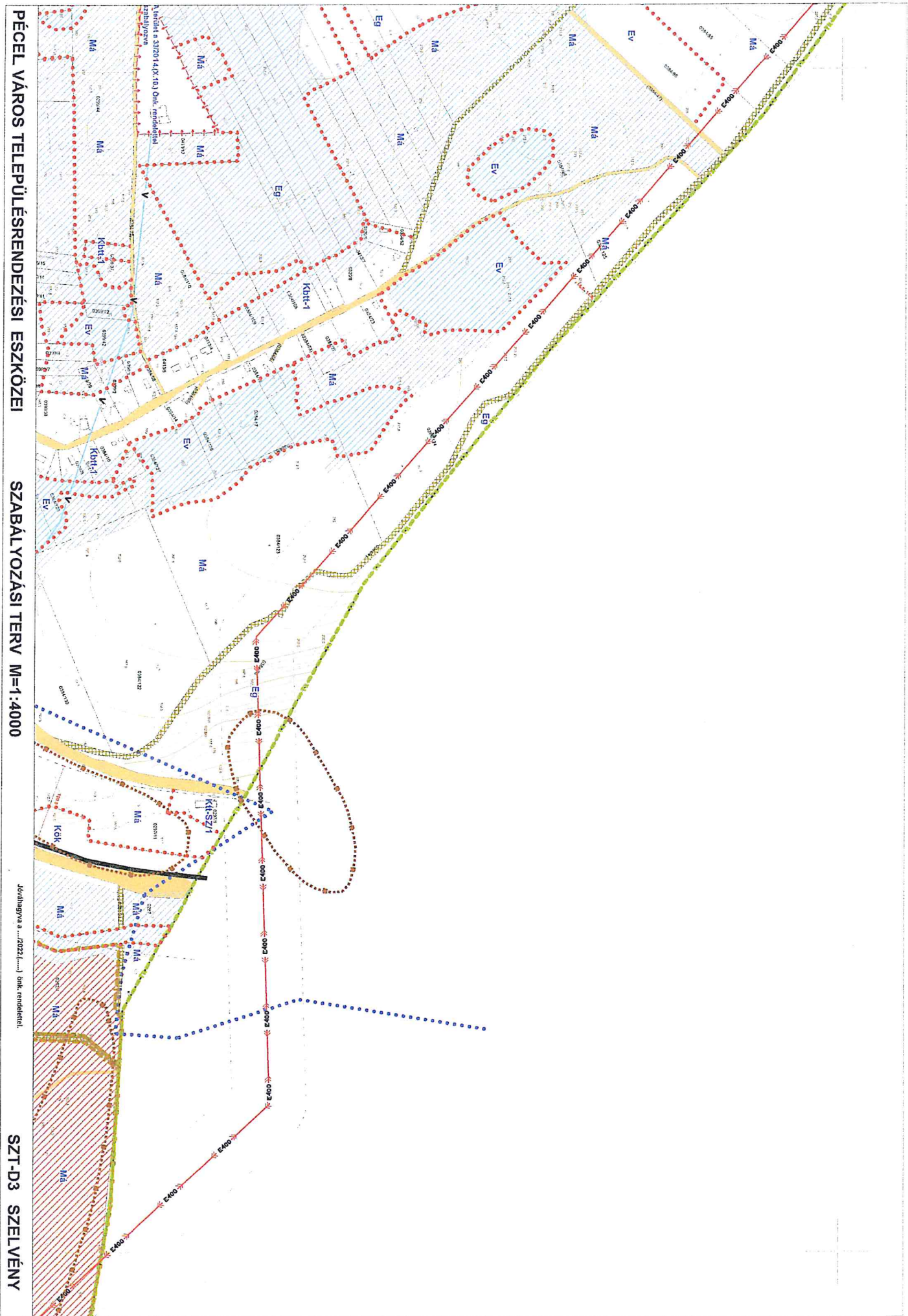
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

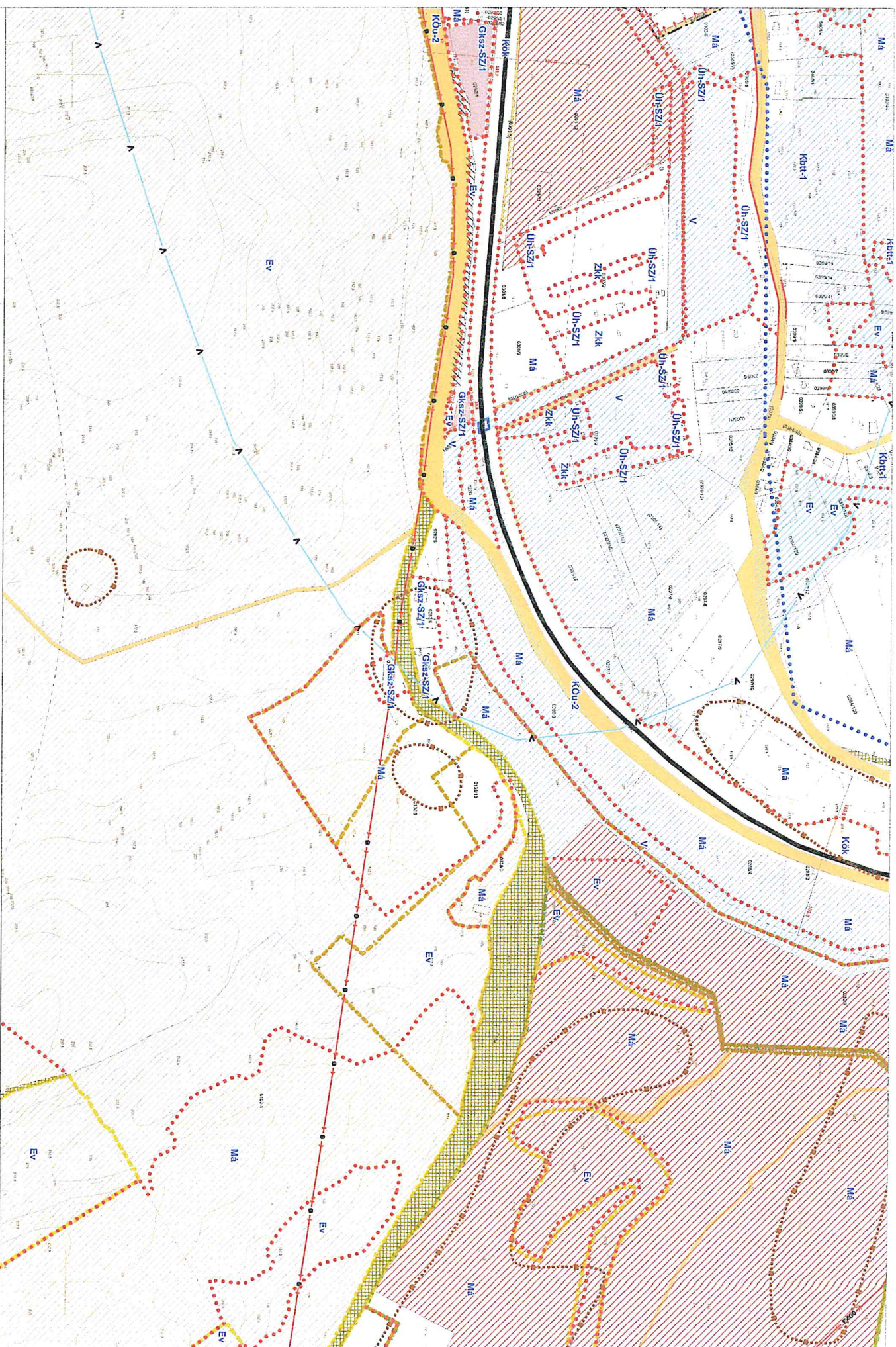
Jóváhagyva a „2022.(...)” önk. rendelettel.

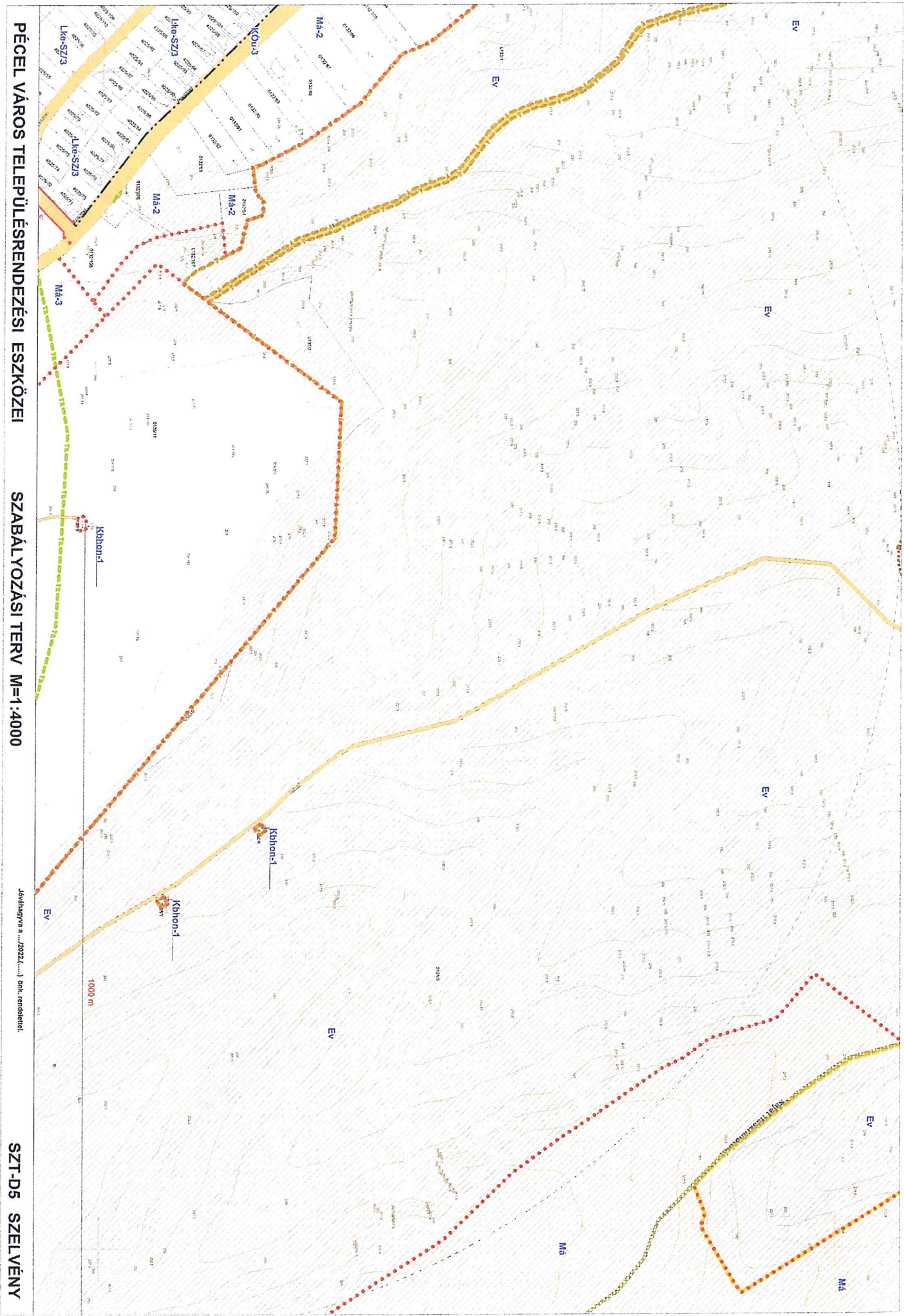
SZT-C5 SZELVÉNY

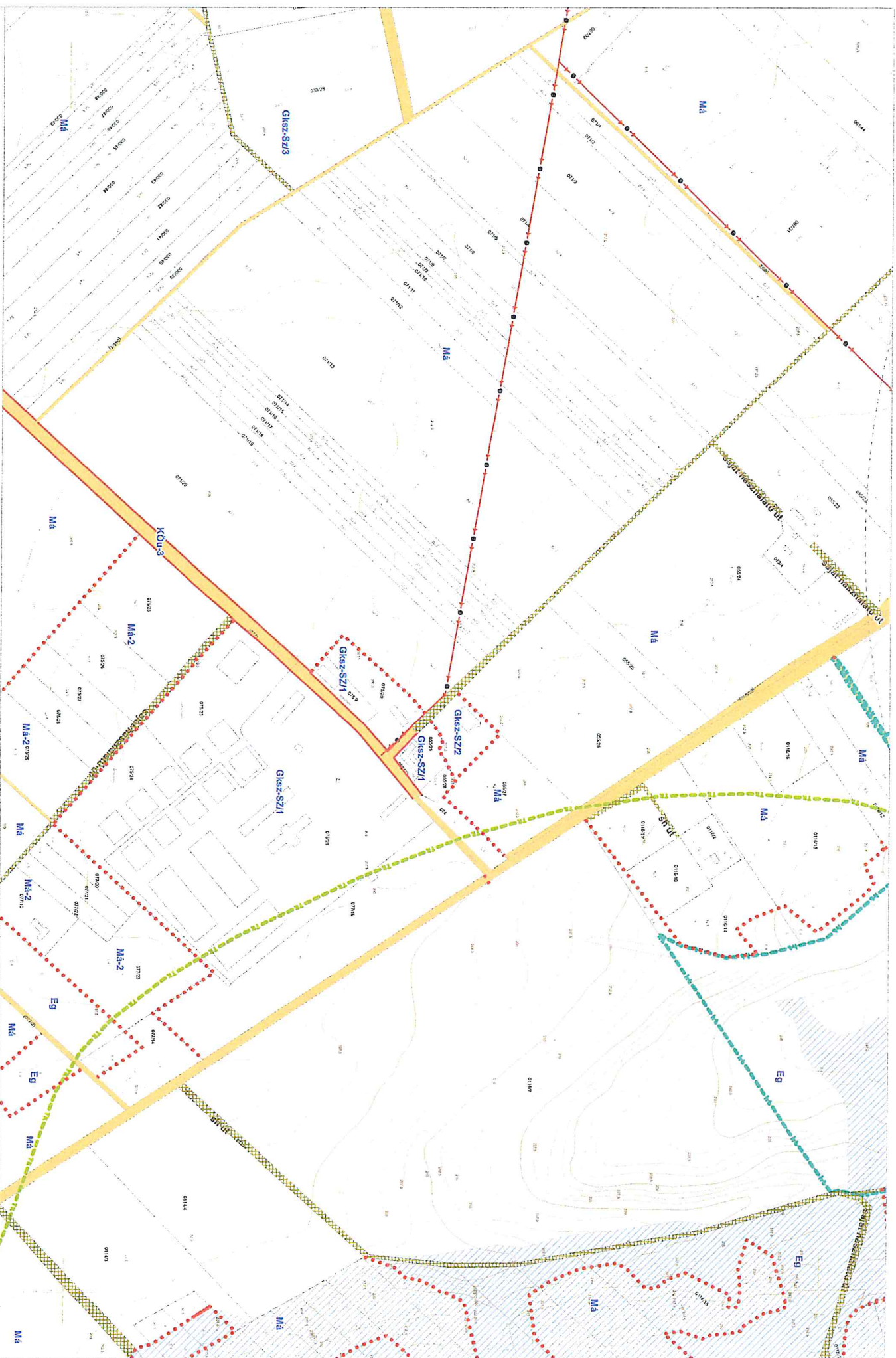


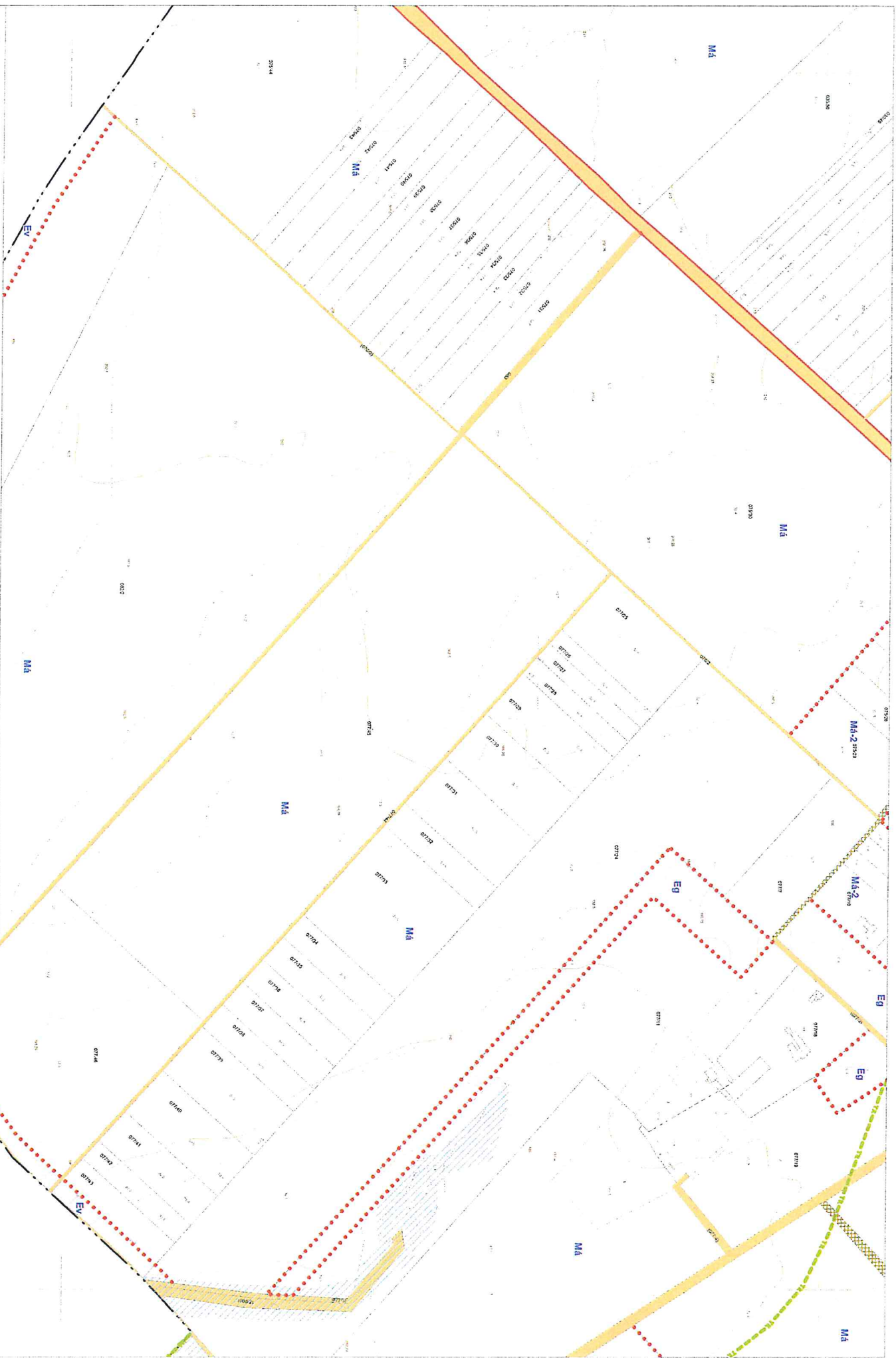










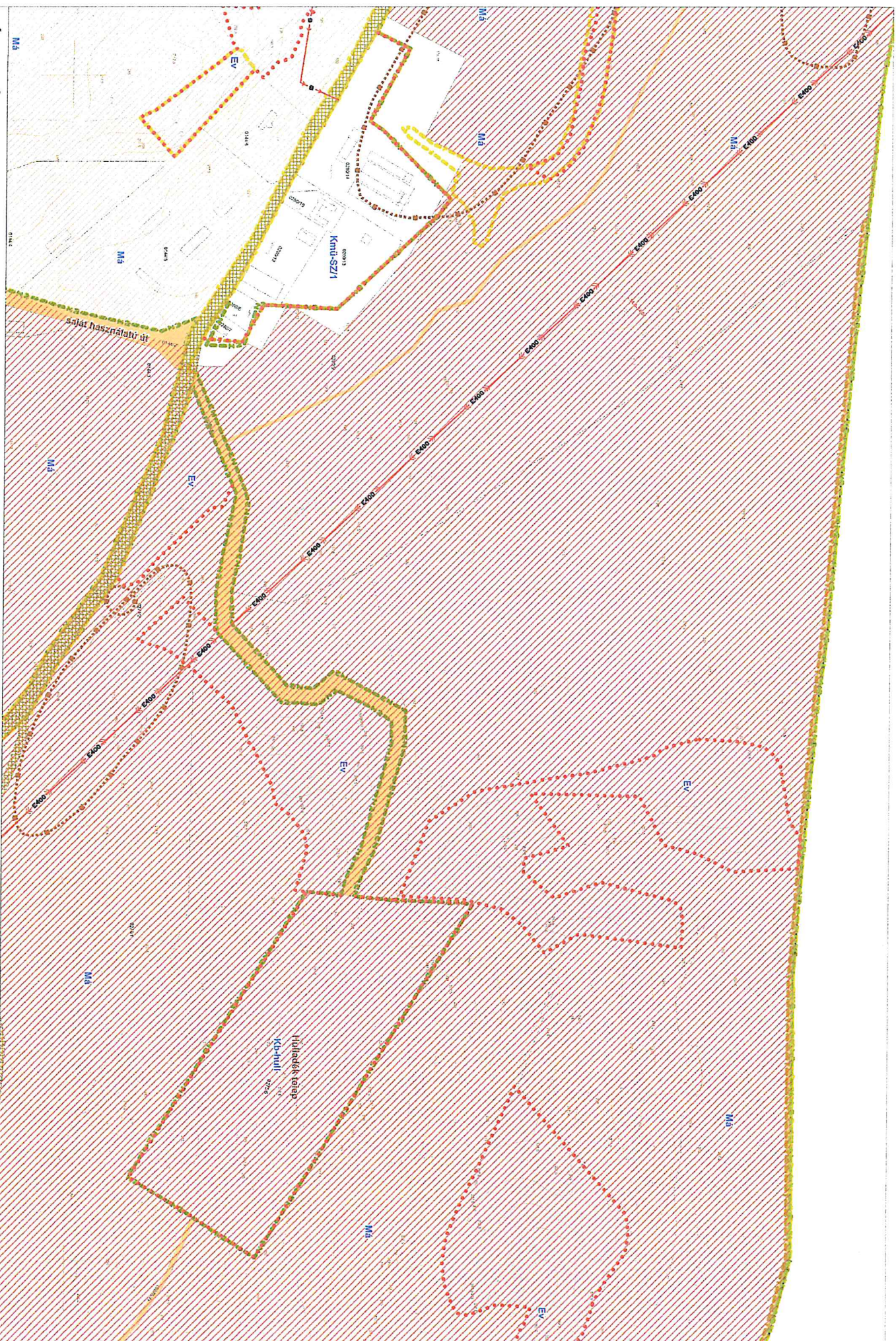


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

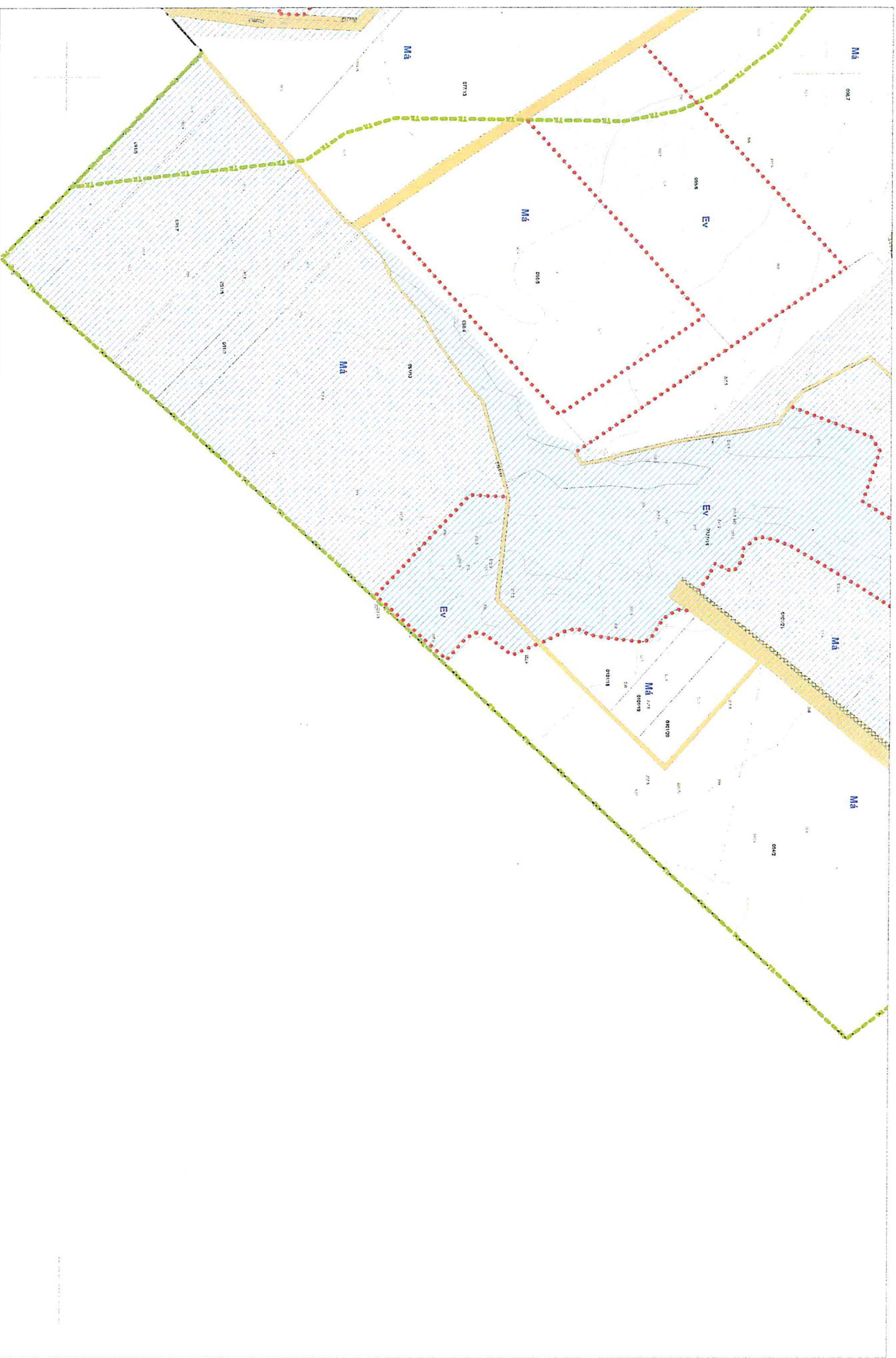
Jóváhagyva a 2022. (...) önk. rendelettel.

SZT-D8 SZELVÉNY















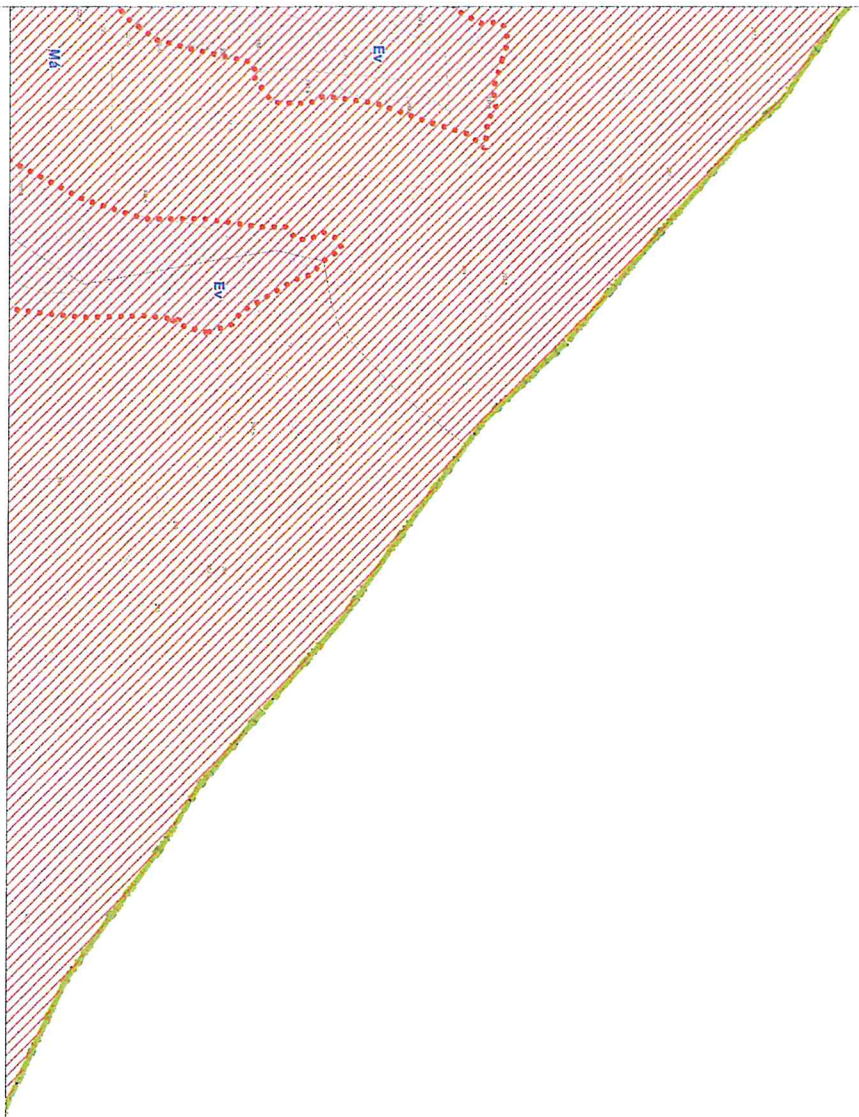
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

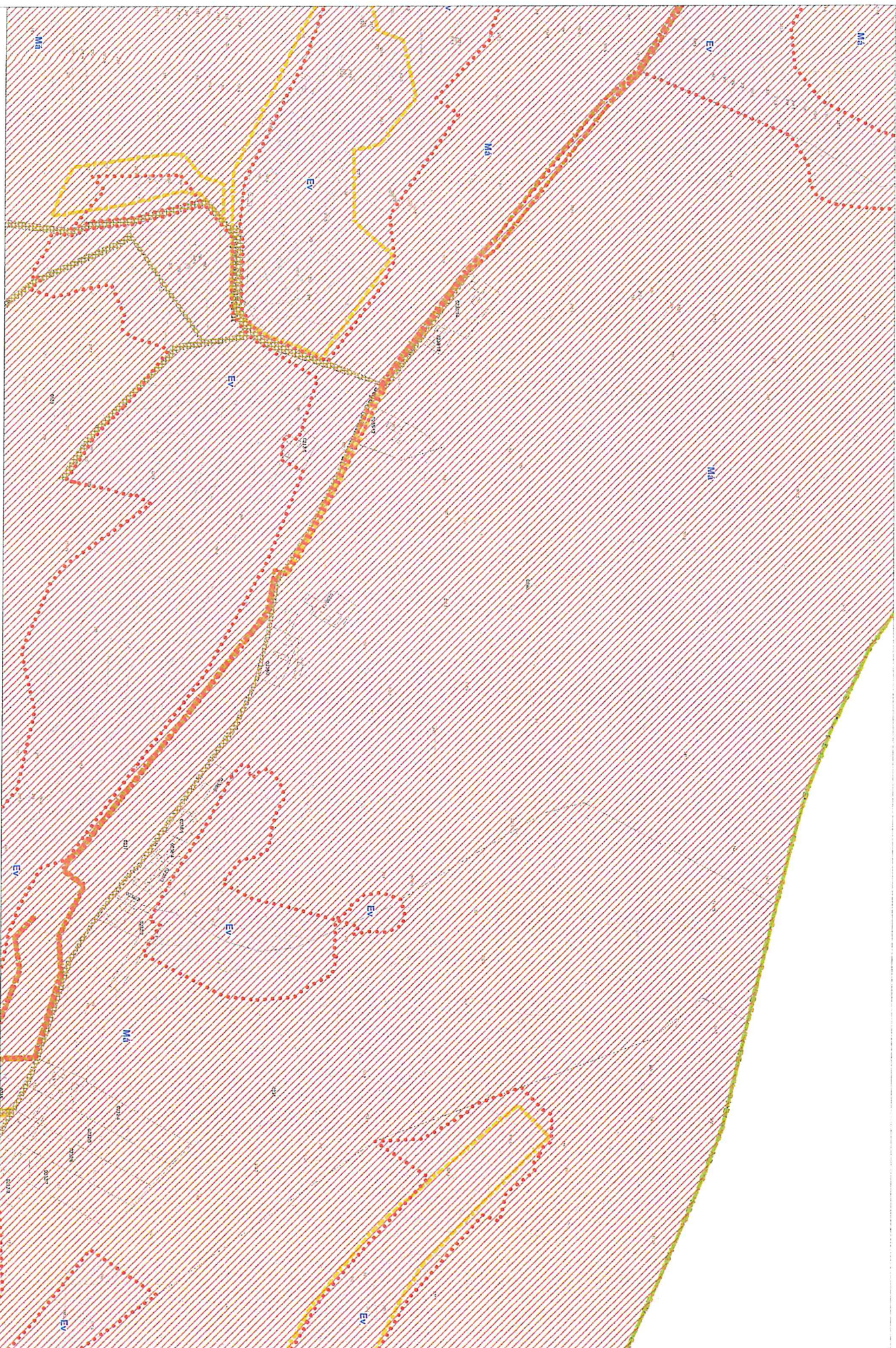
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a 2022.(.....) önk. rendelettel.

SZT-F5 SZELVÉNY





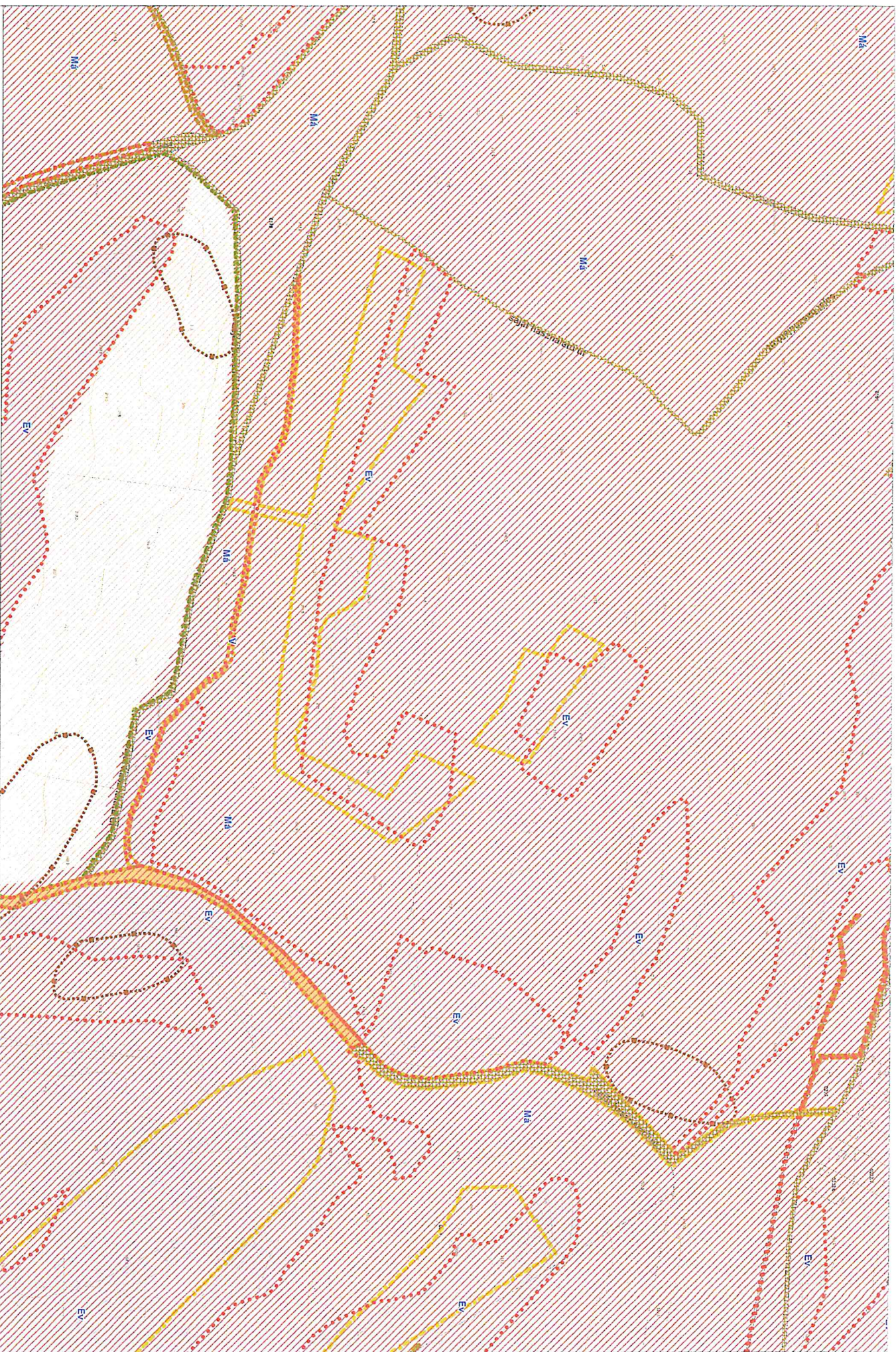


PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Javításhoz a „2022.(.....) sz. önk. rendelet.

SZT-G4 SZELVÉNY



PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a „2022. évi önk. rendeletről.”

SZT-G5 SZELVÉNY

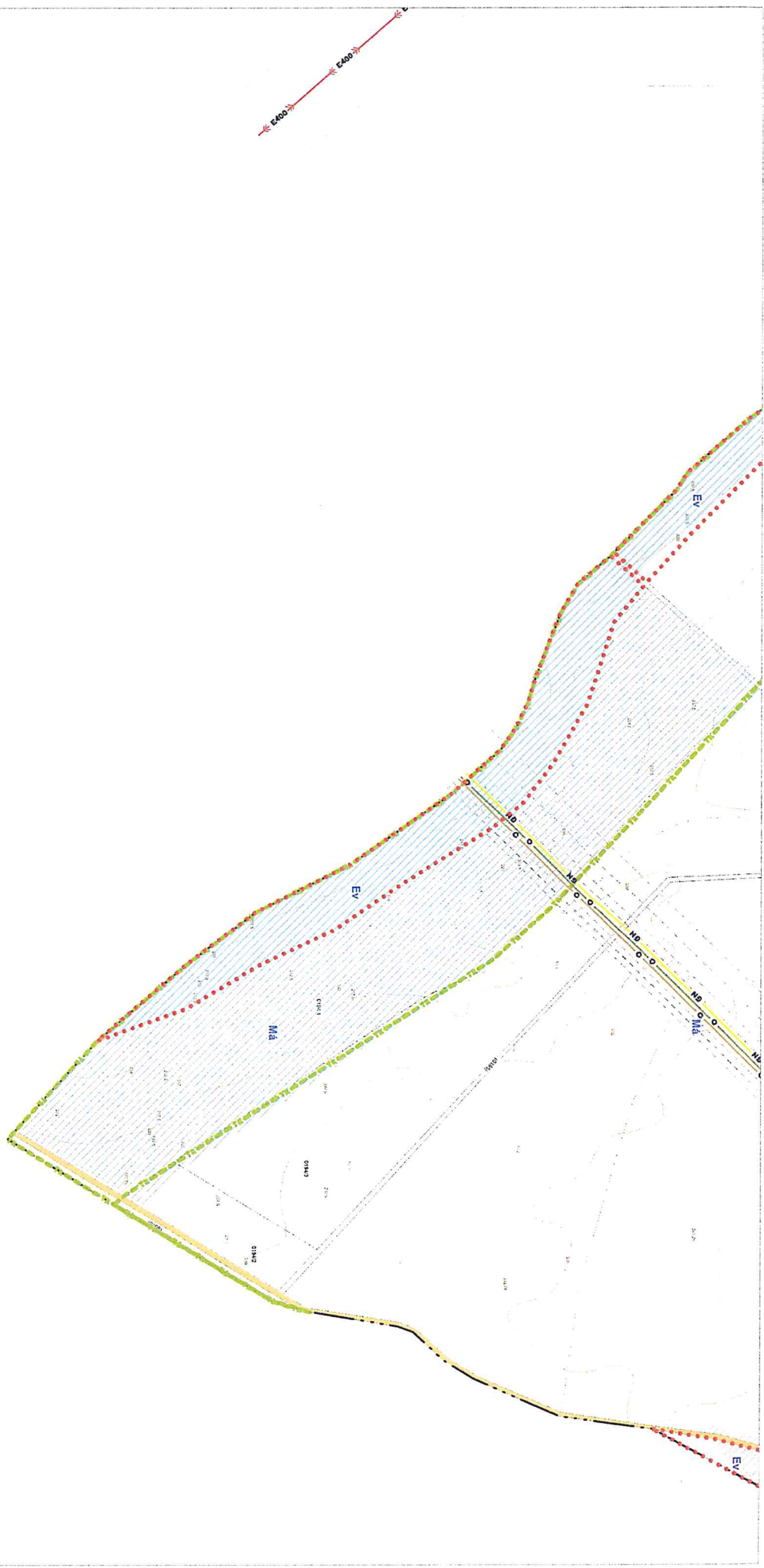


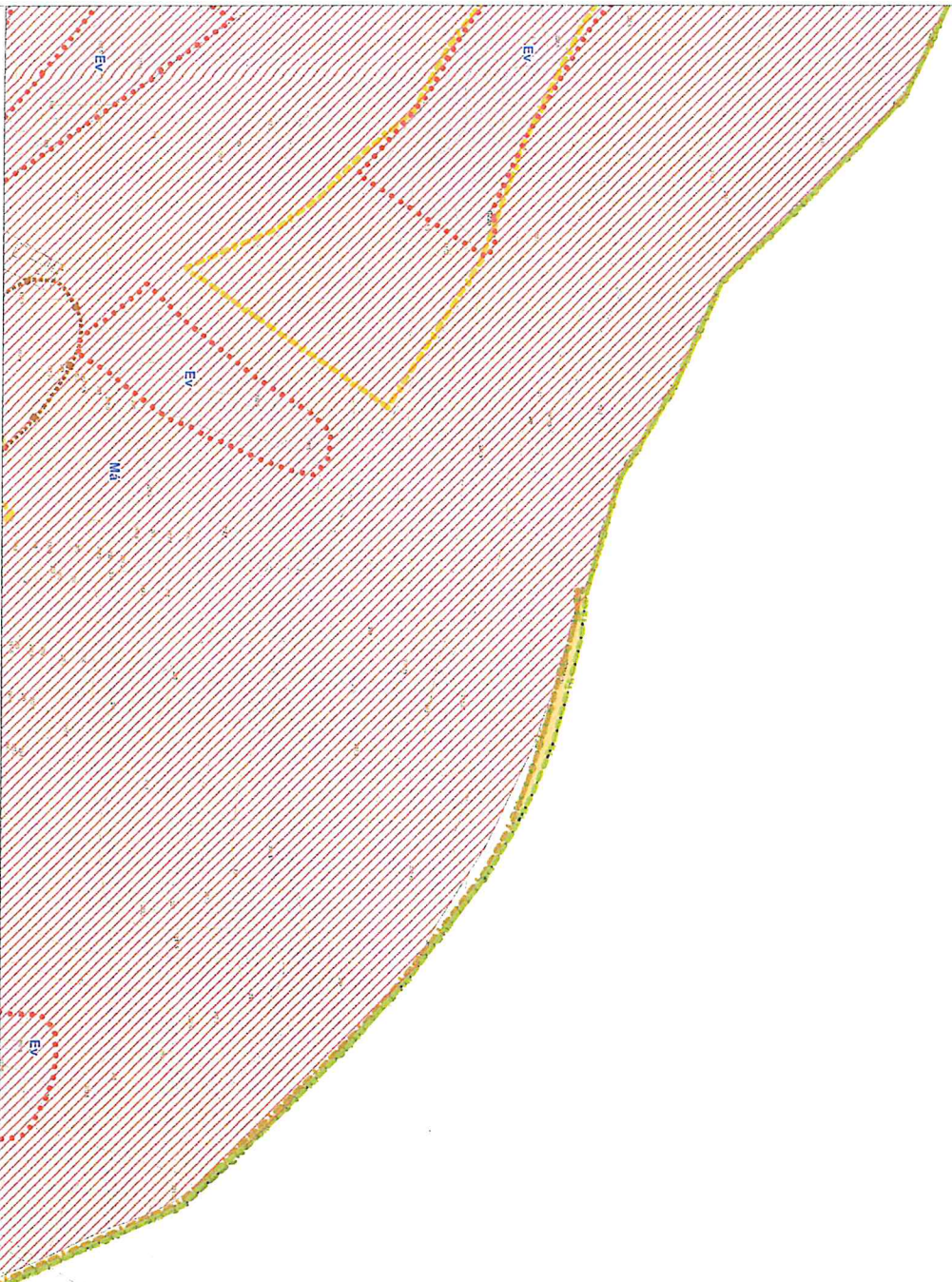
PÉCEL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI

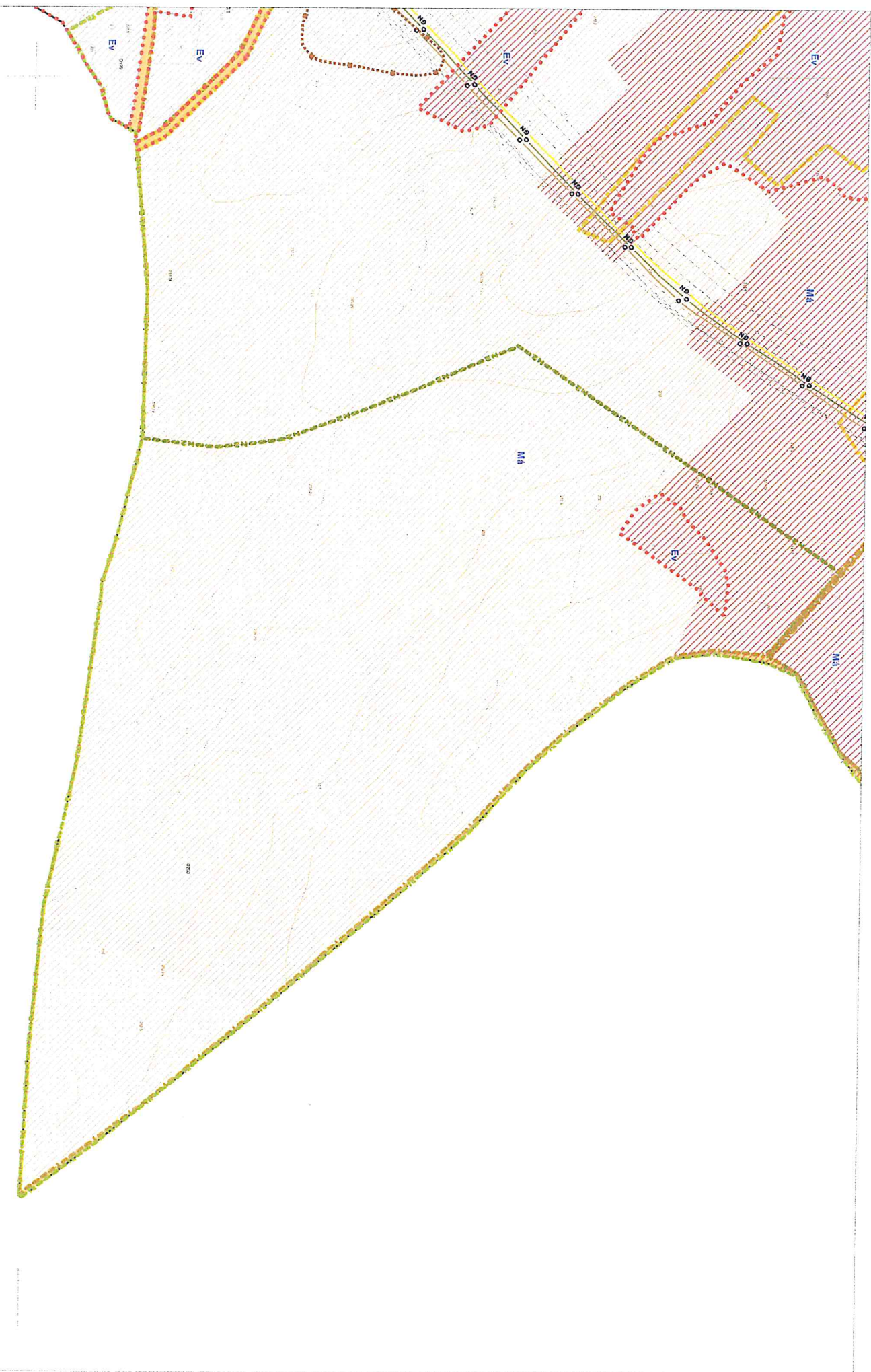
SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000

Jóváhagyva a .../2022. (.....) önk. rendelettel.

SZT-G6 SZELVÉNY







Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kisvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep- szint alatt			
2.	Lk-SZ/1	600	18	szabadon álló	50	50	20	7,5	*1,3
3.	Lk-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	7,5	0,75
4.	Lk-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	5,0	0,8
5.	Lk-I/4	200	18	ikres	40	40	30	6,0	0,7
6.	Lk-Z/5	200	10	zárt sorú	60	60	20	6,5	0,8
7.	Lk-SZ/6	1000	18	szabadon álló	60	80	20	10,0	2,0
8.	Lk-O/7	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,5
9.	Lk-SZ/8	800	10	szabadon álló	45	45	20	12,0	*1,0
10.	Lk-SZ/9	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7
11.	Lk-SZ/10	2000	18	szabadon álló	60	80	30	11,5	*2,0
12.	Lk-SZ/11	500	18	szabadon álló	40	40	30	6,0	0,7

* terepszint fölötti érték

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6

1.3. Falusias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb				

					beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Lf-O/1	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
3.	Lf-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
4.	Lf-O/3	1000	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
5.	Lf-SZ/4	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5
6.	Lf-SZ/5	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5
7.	Lf-I/6	600	10	ikres	30	30	50	6,0	0,5
8.	Lf-SZ/7	5000	18	szabadon álló	20	20	50	6,0	0,5

1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Vt-SZ/1	800	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	*0,7
3.	Vt-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	30	7,5	1,0
4.	Vt-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7
5.	Vt-SZ/4	1500	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5
6.	Vt-Z/5	800	18	zárt sorú	60	60	10	12,0	2,4

1.5. Intézmény építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Vi-SZ/1 Vi-SZ/1/1	800	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	1,5
3.	Vi-SZ/2	1500	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5
4.	Vi-O/3	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7
5.	Vi-SZ/4	5000	18	szabadon álló	20	20	50	13,5	*1,0
6.	Vi-SZ/5	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	1,5

1.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató

		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
2.	Gksz-SZ/1	1000	30	szabadon álló	40	40	25	10,0	2,0
3.	Gksz-SZ/2 Gksz-SZ/2/1	5000	30	szabadon álló	40	40	30	10,0	2,0
4.	Gksz-SZ/3	2000	30	szabadon álló	50	50	30	15,0	2,0
5.	Gksz-SZ/4	20000	30	szabadon álló	50	50	20	12,5	2,0
6.	Gksz-SZ/5	1000	30	szabadon álló	55	55	20	15	2,0
7.	Gksz-SZ/6	5000	30	szabadon álló	50	50	20	10,5	2,2

1.7. Beépítésre szánt üdülő területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep-szint alatt			
2.	Üh-SZ/1	800	16	szabadon álló	10	15	60	4,0	0,2

1.8. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
2.	Keü-SZ/1	2000	20	szabadon álló	40	40	30	10,0	1,5
3.	Kmü-SZ/1	5000	30	szabadon álló	20	20	40	7,5	0,2
4.	Ktt-SZ/1	2500	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
5.	Ktt-SZ/2	5000	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
6.	Ktt-SZ/3	1000	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
7.	Kre/SZ	600	18	szabadon álló	40	40	50	6,0	0,5

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (közlekedési területek övezete)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb területe		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett	terepszint alatt			
2.	KÖu	---	---	10	35	--	----	5,0
3.	KÖk	---	---	10	35	--	----	6,0

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
--	---	---	---	---	---	---

1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	Zkk	800	2	2	60	3,5
3.	Zkp-1	800	2	2	70	3,5
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5
5.	Ev	----	--	--	--	--
6.	Ek	10000	5	--	--	4,5

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	
4.	Má-1	3000 6000	3%	4,5 m	---	beépíthető legkisebb telekméret művelési ágtól függően az 59. § (10) bekezdése szerint telekszélesség legalább 20 m
5.	Má-2	6000	3%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m
6.	Má-3	6000	6%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m

2.4. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK IV. (vízgazdálkodási területek övezete)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	V	----	3%	3%	----	4,5 m

2.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		be- építési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöld-felület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Kb-T	5000	-	--	5	5		80	4,5
3.	Kb-hull	5000	-	--	2	2		20	4,5
4.	Kb-szv	1000	--	--	10	15		20	12,0
5.	Kbhon-1	100	-	--	5	5	-	50	7,5 (15,0)
6.	Kbhon-2	10000	-	--	5	5		50	7,5
7.	Kbtt-1	1000	-	--	10	10	--	70	4,5

8.	Kb-km	300	-	--	10	10	---	---	6,0
9.	Kb-re	1500	-	--	5	0	---	---	4,5
10.	Kb-REü/1	10000	--	--	10	10	---	70	10,5

Sajátos jogintézmények (beültetési kötelezettség-elővásárlási joggal érintett ingatlanok)

1. Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok: A területen a településrendezési célok megvalósulása érdekében Pécel Város Önkormányzata a következő telkeken érvényesíti elővásárlási jogát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-ában meghatározott céloknak megfelelően: a Pécel külterület 02/148, 02/250, 02/251, 02/252, 02/270, 02/271, 02/272 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az intézményi területek fejlesztése érdekében: a 2298/4, 2297/2, 2297/1, 2300, 2299, 2301, 2302, 2303 helyrajzi számú ingatlanok.
2. Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok: Gazdasági területeket érintően: 04/71, 030/5, 030/16, 2310 helyrajzi számú ingatlanok.

Lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületek

A település lakó-, településközpont vegyes és különleges övezeteiben az alábbi rendeltetésű építmények nem létesíthetők, mivel a lakókörnyezetre zavaró hatással vannak:

1. telepengedély köteles tevékenységeket kiszolgáló építmények,
2. a bejelentés köteles kereskedelmi és ipari tevékenységeket kiszolgáló építmények közül a következők:
 - 2.1. acél tárolóeszköz gyártása
 - 2.2. ágybetét gyártása
 - 2.3. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
 - 2.4. bányászati, építőipari gép gyártása
 - 2.5. bőr, szőrme kikészítése
 - 2.6. csap, szelep gyártása
 - 2.7. csapágyp, erőátviteli elem gyártása
 - 2.8. csiszolótermék gyártása
 - 2.9. csomagolás
 - 2.10. egészségügyi kerámia gyártása
 - 2.11. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
 - 2.12. egyéb bútor gyártása
 - 2.13. egyéb elektronikus, villamos vezetékek, kábel gyártása
 - 2.14. egyéb kerámiatermék gyártása
 - 2.15. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
 - 2.16. egyéb nem vas fém gyártása
 - 2.17. egyéb papír-, kartontermék gyártása
 - 2.18. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
 - 2.19. egyéb textiláru gyártása m.n.s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
 - 2.20. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása

- 2.21. előre kevert beton gyártása
- 2.22. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
- 2.23. evőeszköz gyártása
- 2.24. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
- 2.25. építési betontermék gyártása
- 2.26. építési gipsztermék gyártása
- 2.27. épületasztalos-ipari termék gyártása
- 2.28. falemez-gyártás
- 2.29. felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
- 2.30. fém épületelem gyártása
- 2.31. fémmegmunkálás
- 2.32. fémszerkezet gyártása
- 2.33. fémtartály gyártása
- 2.34. fűrészárugyártás
- 2.35. fűtőberendezés, kemence gyártása
- 2.36. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
- 2.37. gépjárműjavítás, -karbantartás tevékenységen belül nem végezhető: gépjárműfényezés, karosszéria javítás, tehergépjármű javítás
- 2.38. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
- 2.39. gőzkazán gyártása
- 2.40. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
- 2.41. hangszergyártás
- 2.42. háztartási kerámia gyártása
- 2.43. háztartási villamos készülék gyártása
- 2.44. háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
- 2.45. hidegen hajlított acélidom gyártása
- 2.46. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
- 2.47. hidegen húzott acélhuzal gyártása
- 2.48. hidegen húzott acélrúd gyártása

- 2.49. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
- 2.50. kohászati gép gyártása
- 2.51. kötőelem, csavar gyártása
- 2.52. központi fűtési kazán, radiátor gyártása
- 2.53. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
- 2.54. huzaltermék gyártása
- 2.55. illóolajgyártás
- 2.56. irodabútor gyártása
- 2.57. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
- 2.58. irodai papíráru gyártása
- 2.59. járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
- 2.60. játékgyártás
- 2.61. kerámiacsempe, -lap gyártása
- 2.62. kerámiaszigetelő gyártása
- 2.63. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
- 2.64. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
- 2.65. konyhabútor-gyártás
- 2.66. kömegmunkálás
- 2.67. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
- 2.68. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
- 2.69. kötött, hurkolt kelme gyártása
- 2.70. lakat-, zárgyártás
- 2.71. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
- 2.72. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
- 2.73. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
- 2.74. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása
- 2.75. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
- 2.76. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása

- 2.77. motorkerékpár gyártása
- 2.78. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közútijármű-motor)
- 2.79. munkaruházat gyártása
- 2.80. műanyag csomagolóeszköz gyártása
- 2.81. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
- 2.82. műszaki kerámia gyártása
- 2.83. műszaki textiláru gyártása
- 2.84. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
- 2.85. nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)
- 2.86. nem villamos háztartási készülék gyártása
- 2.87. nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
- 2.88. papíripari gép gyártása
- 2.89. parkettagyártás
- 2.90. raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
- 2.91. száloptikai kábel gyártása
- 2.92. szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, vagy kijelölt várakozóhely
- 2.93. szerszámgyártás
- 2.94. szőnyeggyártás
- 2.95. tároló fatermék gyártása
- 2.96. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
- 2.97. textilszálak fonása
- 2.98. textilszövés
- 2.99. tűzálló termék gyártása
- 2.100. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
- 2.101. villamos világítóeszköz gyártása
- 2.102. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása

Általános indokolás

Pécel Város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra – jelen felülvizsgálat megkezdéséig –, amelyek többször módosultak. Az eltelt időszakban az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek hatályba, és a településrendezési eszközök módosítására társadalmi, ingatlanulajdonosi igények is megjelentek, ezért új településrendezési eszközök elfogadására, megalkotására van szükség.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A rendelet területi hatálya, valamint az övezetek telekalakítási és építési előírásaira, valamint az ott nem végezhető tevékenységek céljára szolgáló épületek kialakíthatóságára tartalmaz rendelkezéseket.

a 2. §-hoz

Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

a 3. §-hoz

A szabályzási terv elemeinek meghatározására vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 4. §-hoz

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemekre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

A tájékoztató szabályozási elemek, valamint a rendeletben alkalmazott sajátos jogintézményekről szóló rendelkezést tartalmazza.

a 7. §-hoz és a 8. §-hoz

A közlekedési területekre vonatkozóan, azokon történő építmények és a közlekedési területek övezeteiről és rendeltetésére vonatkozó, valamint azok használatáról szóló rendelkezést tartalmazza.

a 9. §-hoz

A magánutakra vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 10. §-hoz

A parkolásra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

a 11. §-hoz

Zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat tartalmazza.

a 12. §-hoz

Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásaira vonatkozó rendeltetést tartalmazza.

a 13. §-hoz

A föld védelmének általános előírásaira vonatkozó rendeltetést tartalmazza.

a 14. §-hoz

A vizek védelmének előírásaira vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 15. §-hoz

A hulladékgazdálkodásra, hulladékártalmatlanításra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 16–18. §-hoz

A telekalakításra, elővásárlási jogra, beültetési kötelezettségre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

a 19. §-hoz

A közműellátás általános feltételeit tartalmazza.

a 20. §-hoz

A közművesítés mértékére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 21–28. §-hoz

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre a vízellátás, a szennyvízelvezetés, felszíni vízrendezés és a csapadékvíz-elvezetés, valamint a földgázellátás, villamosenergia ellátás, vezetékes elektronikus hírközlés, vezetékek nélküli elektronikus hírközlésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 29. §-hoz

A megújuló energiatermelő létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 30. §-hoz

Az építés általános feltételeire vonatkozó előírásokat tartalmazza.

a 31. §-hoz

Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályaira vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 32. §-hoz

A tereprendezés, támfal, lejtős terep kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 33. §-hoz

Az állattartás céljára szolgáló építmények lakóterületen való elhelyezhetőségére, azok védőtávolságaira és beépítés mértékének meghatározásaira vonatkozó előírásokat tartalmazza.

a 34. §-hoz

A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 35. §-hoz

A beépítésre szánt területek felsorolására vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 36. §-hoz

A kisvárosias lakóterület általános előírásaira vonatkozó általános előírások mellett, a lakóterületen nem végezhető tevékenységek céljára szolgáló épületek felsorolását rögzítő mellékletre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 37. §-hoz

A kisvárosias lakóterületek övezeteiben elhelyezhető funkciókat, egyes övezetekben kialakítható lakásszámot rögzítő rendelkezéseket tartalmazza.

a 38. §-hoz

A kertvárosias lakóterületek övezeteinek általános előírásaiban a területfelhasználás területén elsősorban lakóépületek, valamint a fő rendeltetesként elhelyezhető funkciókat, valamint a főépületre és melléképület elhelyezésére vonatkozó és az épület magasság számításánál figyelembe veendő előírásokat tartalmazza.

a 39. §-hoz

A kertvárosias lakóterületek övezeteiben a településszerkezet megóvása érdekében az egyes építési övezetekben a fő rendeltetésű épület és abban elhelyezhető övezetenkénti lakásszám elhelyezésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 40. §-hoz

A falusias lakóterületek építési övezeteiben az épületek kialakítására és elhelyezésére vonatkozó általános előírásokat tartalmazza.

a 41. §-hoz

A falusias lakóterületek egyes építési övezeteinek egyes övezeteire vonatkozó fő rendeltetésű épület és lakásszámot tartalmazó rendelkezést tartalmazza.

a 42. §-hoz és a 43. §-hoz

A településközpont vegyes építési övezetek általános és részletes előírásait határozza meg, amely település működését biztosító épületek lehetséges funkcióját rögzítő rendelkezéseket tartalmazza.

a 44. §-hoz és a 45. §-hoz

Az intézményi vegyes területek építési övezeteinek általános és részletes előírásait határozza meg, ahol a lakóépületek elhelyezésének tilalma az intézményi funkció dominanciáját rögzítő rendelkezést tartalmazza.

a 46. §-hoz

A gazdasági területek építési övezeteinek egyes építési területeken elhelyezhető funkciót szolgáló épületei és az azokra vonatkozó építési és az építési telekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 47. §-hoz

A hétvégi házas üdülőterületeket illetően az épületekre vonatkozó és a beépíthető ingatlan méretére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

a 48–52. §-hoz

A különleges területek alapvető funkció szerinti tagolódását az egészségügyi tevékenységekkel kapcsolatos épületek építési előírásait, a mezőgazdasági, tanyás területek tárolási és állattartási célú üzemi épületek építmények előírásait, valamint a beépítésre nem szánt különleges területen a lakó és gazdasági épület elhelyezésének tiltása mellett a rekreációs területek alapvető funkcióját kiszolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

az 53. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek építési övezeteit sorolja fel.

az 54. §-hoz és az 55. §-hoz

A zöldterületek és erdőterületeken elhelyezhető létesítményeket rögzítő rendelkezéseket tartalmazza.

az 56–58. §-hoz

Az erdőgazdálkodási célokat szolgáló, védelmi jellegű és közjóléti erdő területeken elhelyezhető épületek funkcióit és azon építhető létesítményeket rögzítő rendelkezéseket tartalmazza.

az 59. §-hoz

A mezőgazdasági területek övezeteiben az egyes övezetekben a telekmérettől függő építmények funkcióját, valamint a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó lakás alapterületének korlátozását a telekalakítás a területen az egyes telkek elaprózódását gátló telekméret kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

a 60. §-hoz

A vízgazdálkodási övezet területeinek használat szerinti felsorolását, földmunkavégzés feltételeit rögzítő rendelkezést tartalmazza.

a 61–69. §-hoz

A beépítésre nem szánt különleges területeken az általános területfelhasználási kategóriájuk mellett funkció szerint határozottan elkülöníthető, környezetükre jelentős hatást gyakorló vagy a külső hatásoktól védelmet igénylő területfelhasználási kategóriákat rögzíti, amelyek a temető területén, a hulladéklerakó területén, a szennyvíztisztító területén, a honvédelmi területen, különleges tanyás területen, valamint a közmű ellátáshoz szükséges különleges közmű területeken és a beépítésre nem szánt rekreációs terület övezeteiben, továbbá a különleges egészségügyi és rekreációs területen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények elhelyezését rögzítő rendelkezéseket tartalmazza.

a 70. §-hoz

A rendelet alkalmazásával és a hatályon kívül helyezéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

a 71. §-hoz

A hatálybalépésről szóló rendelkezést tartalmazza.

az 1. melléklethez

Szabályozási tervlapokat és jelmagyarázatot tartalmazza.

a 2. melléklethez

Az építési övezetek telekalakítási és építési előírásait tartalmazza.

a 3. melléklethez

Sajátos jogintézményeket tartalmazza.

a 4. melléklethez

Lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületek listáját tartalmazza.

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. január 10-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

7/2019. (I. 10.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megkezdi a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a város teljes közigazgatási területére vonatkozóan, tekintettel az új településfejlesztési koncepció készítésére, és kihasználja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény szerinti lehetőséget új beépítésre szánt területek kijelölésére, gazdaságfejlesztési beruházások megvalósítása érdekében.

A településrendezési eszközök módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) a) pontja szerinti teljes eljárással kívánja lefolytatni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök tervezett módosításával (költségek, tervmódosítás) kapcsolatos előterjesztés elkészítésére.

Felelős: Szöllősi Ferenc polgármester
Határidő: 2019. február 28.

k.m.f.

P.H.

**Szöllősi Ferenc
polgármester**

**Oláh János
jegyző**

KIVONAT

Készült: Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. december 14-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

327/2021. (XII. 14.) Kt. határozat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálatának egyeztetési eljárása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38-39. §-a szerinti véleményezési eljárásban beérkezett véleményekre a következő megállapításokat teszi, és azokról a következők szerint határoz:

A HÉSZ felülvizsgálat egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában megfogalmazott államigazgatási szervek által tett észrevételekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály:
„A készült örökségvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatosan, annak módosítására vonatkozóan észrevételt nem tesz. Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály:
„Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.”
- Országos Atomenergiái Hivatal:
„A jelen módosítás az elhatározott célok és kimutatások alapján az OAH hatás és feladatköréit közvetlen nem érinti.”
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság:
„Tűz és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel.”
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály:
„Településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.”
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építményengedélyezési Osztály:
„A mellékelt tervezet szerinti módosítás hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.”
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság:
„Víziközműves szempontból nem emel kifogást.”
„A 219/2004. (VIII. 21) számú Korm. rendelet 4. § alapján szennyvizek és tisztított szennyvizek nem szikkasztással történő elhelyezése.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály:
„A módosításban foglaltakkal egyetértek.”
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály:
„Észrevételt nem tesz.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:
„A részére megküldött véleményezési dokumentációval szemben nem emel kifogást.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (közegészségügy):
„A tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja.”
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme):
„A település közigazgatási területén természetes gyógytényező nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

- Pest Megyei Rendőr főkapitányság:
„Kizárólag akkor kívánunk részt venni, ha határrendészeti szakterületet érint.”
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály:
„Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.”
- Nagytarcsa Község Önkormányzata:
“A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.”
- Maglód Város Önkormányzata:
„A véleményezési dokumentummal kapcsolatban kifogást nem emelünk.”
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály:
Nem érkezett észrevétel.
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ:
Nem érkezett vélemény.
- Országos Vízügyi Főigazgatóság:
Nem érkezett vélemény.
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály:
Nem érkezett vélemény.
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály:
Nem érkezett vélemény.
- Süllyap Város Önkormányzata:
Nem érkezett észrevétel.
- Isaszeg Város Önkormányzata:
Nem érkezett észrevétel.

a fenti észrevételeket a Képviselő-testület **elfogadja**.

- Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész észrevételeivel kapcsolatban a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

1. a), b) A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat összefüggésével kapcsolatos észrevétel.

1. c) A 13/g jelű terület a TSZT-ben erdőterületként szerepel, míg a SZT-en ennek egy része mezőgazdasági terület.

Az észrevételt megköszöni. Ezekben a területeken a szerkezeti és a szabályozási területek közötti összhang biztosított.

1. d) A 0118/19 hrsz.-ú terület TSZT-ben mezőgazdasági területként van feltüntetve, míg a SZT-ben erdőterület.

Az észrevételt megköszöni. A szerkezeti és szabályozási tervi besorolás összhangban van. Az az övezeti jel és övezethatár feltüntetése szükséges, melyet a tervező javít. Az észrevételek elfogadja.

2., 3., 4. pontok szerinti észrevételeket, melyek szerint:

- A HÉSZ tervi részeiben a területfelhasználási egységek eltérően vannak jelölve – TSZT javítandó
- Bia növekmény kizárólag módosításnál határozható meg
- TSZT-ben alkalmazott jelölések jelmagyarázatban is szerepeljenek

elfogadja. (tervi javítás szükséges)

5. A preambulum térjen ki a véleményezésben a felruházott szervvel egyetértésben – valamint más szerv véleményének kikérésével történő jogalkotásra.

6. A rendelettervezet 1. § (1) bekezdésében a HÉSZ rövidítés kizárandó.

Az észrevételeket **elfogadja**.

7. A rendelettervezet 3. mellékletet nem tartalmaz.

Az észrevételt **elfogadja**. (elővásárlási jog kiegészül)

8. A rendelettervezet 4-5. melléklet nem lehet melléklet.

Az észrevételt **elfogadja**.

A magasabb szintű jogszabállyal ellentétes rendelettervezeti előírásokra vonatkozó észrevételekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

10. pont

- 8. § (1) bekezdésében közterület alakításra vonatkozó előírás.

Az észrevételt **elfogadja**.

- 9. § (2) bekezdésében javasolt első mondat törlése (magánút közterülethez csatlakozása)
- 22. § (8) bekezdés e) pont utolsó mondatának törlése (hatásvizsgálat)
- 22. § (10) bekezdés „szennyvíztisztító védőtávolságán épület” törlése
- 54. § (2) bekezdésének törlése (kertészeti terv)

Az észrevételeket **elfogadja**.

- 24. § (9) bekezdés f) pontjának átdolgozása (nyílt árok szakhatósági engedély).

Az észrevételt **nem fogadja el**.

Indokolás: Az önkormányzat kezelésében lévő vízelvezető hálózatba történő beavatkozás szakszerűségét csak szakértői vélemény alapján tudja a jegyző elbírálni.

Átdolgozott előírás: „Nyílt árkos vízelvezető hálózat keresztezéséhez, amennyiben a kezelő az önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.”

11. pont a. 9. § (1) bekezdés c) pontja utolsó mondatrészének törlése (magánút)

- 9. § (3) bekezdés törlése (építési telek fogalma)
- 10. § (3) bekezdés - OTÉK előírásainál megengedőbb parkolás – törlése
- Az eredeti szöveg módosítása (engedélyezési tervet nem lehet előírni). Javított szövegrész: „...a vonatkozó jogszabályi előírások szerint”
- Rendeltetésváltozás a településképi rendeletben írható elő
- 30. § (6) bekezdés - egy telek nem lehet több övezetben – törlése
- 30. § (11) bekezdés törlése (nem határozható meg, hogy az eredeti terepszinthez képest kell megállapítani az épületmagasság értékét, mert OTÉK-kal ellentétes)
- 37. § (3) bekezdés a) pontjának és (4) bekezdés b) pontjának törlése (terepszint alatti beépítés építési helyen kívül – OTÉK-kal ellentétes)

Az észrevételeket **elfogadja**.

- a lakóterületi övezetben a rámpa kialakítására (max. lejtésszög) - 30. § (5) bekezdés és 40. § (5) bekezdés – vonatkozó észrevételt **nem fogadja el**.

Indokolás: a település felszíni viszonyainak adottsága, a felszíni vízelvezetés problémái (mélyen fekvő területek) indokolják a terepszinthez képest mély használati szint kialakításának mértékét, a rámpával való megközelítés meredekségét.

- a külső tároló előírt területére vonatkozó - 38. § (9), (17) bekezdései és 40. § (9), (18) bekezdései – észrevételt **nem fogadja el**.

Indokolás: A település szerkezete, beépítési módja indokolja az OTÉK-ban rögzített lakáshoz tartozó tároló minimális területének előírását.

- az épületen belüli parkolóra vonatkozóan (törlendő)
- a kerítés lábazatáról szóló rendelkezésre vonatkozóan (a településképi védelméről szóló rendeletben lehet előírni)

az észrevételeket **elfogadja**.

- a melléképületre, technológiai építményekre az övezetben a megengedett épületmagasságot meghatározó értéktől eltérő épületmagasság meghatározására vonatkozó észrevételt (csak egy épületmagasság határozható meg)

nem fogadja el.

Indokolás: A melléképítményre, melléképületre nem vonatkozik az övezetben meghatározott épületmagasságra vonatkozó mérték. (Az épület jellemzően emberi tartózkodásra szolgál. Lásd Étv. 2. § 10. pont)

12. A 22. § (3) bekezdésének törlése. (Közcatorna-rákötés előírása)

13. A 22. § (7) bekezdés utolsó mondatának, valamint a 24. § (9) bekezdés e) pontjának törlése (szakhatósági eljárás előírása)

Az észrevételeket **elfogadja.**

14. pont az egyértelmű tartalmi megfogalmazásra tett javaslatok:

- a. 2. § 11 és 21. pont - természetes terepszint, funkció
- b. 2. § 12. pont – kerti tető funkciója (szabadidő)
- c. 2. § 14 pont - nem zavaró tevékenység
- d. 2. § 17. pont – támfal garázs
- e. 2. § 18. pont – terepszint alatti beépítettség
- f. 14. § (2) bekezdés pontosítása – belterületbe vonható nem egyértelmű kifejezés
- g. jelkulcsok alkalmazása
- h. 38. § (14) bekezdés és a 40. § (14) bekezdésének törlése
- j. rendeltetési egység megnevezés a funkció helyett (az általános előírásban a funkciók felsorolása)
- k. 40. § (11) bekezdésének törlése
- l. 47. § (1) bekezdés (beépítési magasság meghatározása)
- m. 55. § (5) bekezdés (fásítás pontosítása)
- n. övezeteknél az övezet pontos megnevezése

A fenti pontok észrevételeit **elfogadja.**

- Az i. pont vonatkozásában - szabadonálló beépítés esetén az előírt legnagyobb épületmagasság mellett az oldalkert irányába eső homlokzaton az épületmagasság mértékétől eltérő homlokzatmagasság kezelése – az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A szomszédos telek használatának védelme. A szomszédos telek irányába eső homlokzat magasság mértéke eltérhet a megengedett épületmagasság (átlagos) legnagyobb értékétől, ennek szabályozása szükséges.

- Az o. pont vonatkozásában a Kb-km övezetben konkretizálni kell az épületmagasságot.

Az észrevételt **elfogadja.**

Javítandó a rendelet szövege: „A különleges közmű építményeknek max. 30 méter legmagasabb pontja lehet.”

15. pont

- 1. § (2) bekezdés – lakóterületen nem végezhető tevékenységek vonatkozásában a rendeltetési egységekre vonatkozó átdolgozás.

Az észrevételt **elfogadja.**

Átdolgozási javaslat: „Lakóterületen nem létrehozható épületek, építmények az egyes tevékenységek részére”.

- A 46. § (10) bekezdésben az „átmeneti tartózkodás” szöveges rész törlése

Az észrevételt elfogadja.

16. pont az építés helyi rendjére vonatkozó észrevételek

- 2. § 1. definíció törlésére tett észrevételt (turisztikai tevékenység javítandó).

Az észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági övezeteknél az agroturizmus kifejezést használja a rendelettervezet.

- magánút használatra vonatkozó 9. § (3), (4), (5) bekezdések törlése. A 9. § (6) bekezdésének kiegészítése: „az alábbi műszaki feltételekkel...”.
- 19. § (7) bekezdés és 23. § (5) bekezdés – szolgalmi jog – törlése.

- 38. § (11) bekezdésében, valamint a 40. § (12) bekezdésében az „önkormányzattal szerződésben lévő” rész törlése.

Az észrevételeket **elfogadja**.

- Az építési övezetekben tevékenységet nem lehet szabályozni.

Az észrevételt **nem fogadja el**.

Indokolás: Az OTÉK 10. §-a meghatározza az egyes területeken elhelyezhető funkciókat.

- A 24. § (4) bekezdés – nem lehet korlátozni a beruházást a csapadékvíz kezelése kapcsán.

Az észrevételt **elfogadja**.

- A 3,5 t-nál nagyobb gépjármű parkolásának tiltása.

Az észrevételt a kisvárosias lakóterületre vonatkozóan **nem fogadja el**.

A falusias területekre vonatkozóan az észrevételt **elfogadja**.

Indokolás: Az OTÉK 10. §-a is tiltja a lakóterületen való parkolást 3,5 t felett.

17. pont a magánút csapadékvíz kezelése – a szöveges rész 9. § (1) bekezdés e) pontjának átdolgozása.

Az észrevételt **elfogadja** és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint „...az adottságok és lehetőségek szerint...” rendelkezéssel kiegészíti.

18. pont szerint az építési övezetekben karakterük alapján azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jog illesse.

16. § (2) bekezdés második mondatának törlése
16. § (6) bekezdés saroktelek eltérő szabályozásának (háromszög telek) törlése
30. § (18) bekezdés adott beépítési mód egy telken belüli alkalmazása (2. és 3. mondat törlése)
- épületmagasságot általánosságban nem lehet meghatározni.

Az észrevételeket **elfogadja**.

- a 38. § (10) bekezdésének és a 40. § (10) bekezdés b) pont második mondatának törlése (út besorolástól függő nem lakófunkció)

Az észrevételt **nem fogadja el**.

Indokolás: A tervezetből következik, hogy a lakóterületen lakórendeltetés nélkül szolgáltatással kapcsolatos funkció - a nem Köu melletti építési telken - nem helyezhető el. Lakófunkció nélküli szolgáltatás elhelyezhetőségéről rendelkezik. (Az egyes építési telkek nem azonos értékű joggal rendelkeznek, így az OTÉK 7. § (2) bekezdése érvényesíthető.)

19. Elővásárlási jogot nem a szabályozási tervben, hanem a mellékletben kell rögzíteni.

20. Beültetési kötelezettség jelölése (megjegyzés: a beültetési kötelezettséget a különböző területfelhasználás határán szükséges jelölni. Javítandó, kiegészítendő.)

Az észrevételeket **elfogadja**.

21. Településképi követelmények a HÉSZ-ben.

25. § (2) bekezdés – gázmérő az utcai homlokzaton – törlése
30. § (15), (16) bekezdés a) és b) pontja, (17) bekezdés b) pontja – utcafronti kerítés megjelenésére – törlése
- A 30. § (21) bekezdés törlésének (gépjárműtárolás új építés esetén alapvetően a fő épületben lehetséges)
30. § (24) bekezdés a) pontjának törlése – melléképítmény tetőtér beépítése

Az észrevételeket **elfogadja**.

- Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképület méretére vonatkozó előírás (építmény hossza, párkánymagassága) 30. § (23) bekezdésének törlésére vonatkozó észrevételt **nem fogadja el**.

Indokolás: Az építési szabályozás településszerkezeti szempontból meghatározó, nem településképi előírás.

22. A gépkocsilehajtó kialakítása építési helyen kívül (szöveg átdolgozására tett javaslat – fagyhatár miatt) 30. § (13) bekezdés észrevételét **nem fogadja el.**

Indokolás: A település felszíni, terepviszonya, csapadékvíz kezelési megoldások, valamint a szomszédos telek területének védelme indokolja az előírást Az előírást nem településképi rendezés indokolja.

23. „A 2008. évi XLVI tv. 6. § (6) bekezdés alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. A 30. § (30) bekezdés a) pontjára, 33. § (1) bekezdés első mondatára és (2) bekezdésére, 44. § (3) bekezdés b) pontjára, 46. § (9) bekezdésére, 59. § (5) bekezdésére, (6) bekezdésének a) pontjára tett észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: a rendelettervezet nem az állattartást, hanem az arra szolgáló épület, építmény elhelyezését szabályozza.

24. A 30. § (10) bekezdése és 32. § (1) bekezdése (a tereprendezés előírásaira vonatkozó ellentmondás) vonatkozásában tett észrevételt **nem fogadja el.**

Indokolás: A 30. § (10) bekezdése a támfal kialakítására, míg a 32. § (1) bekezdése a támfal nélküli tereprendezésre alkalmazandó.

25. Rekreációs terület – beépítésre nem szánt terület – 52. § (1) bekezdés ellentmondása. A szövegben a „nem” rész törlendő.

Az észrevételt **elfogadja.**

26. Műtárgyra vonatkozó épületmagasság szabályozás javítandó,

27. a rendelet hatálybalépésére tett észrevétel,

28. a 2. sz. melléklet szintterületi mutató definíció pontosítására vonatkozó észrevétel,

29. a 2310 hrsz. alatti ingatlanon védőterület kialakítására vonatkozó,

30. pontban a záró szakmai véleményre vonatkozó

észrevételeket **elfogadja.**

- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) bekezdés a) és b) pontján alapuló észrevételeit és véleményét, mely szerint:

- a szabályozási terven 7/b. jelölésű 04/70 hrsz-ú 8198 m² területből a hatályos HÉSZ szerinti 3973 m² (Zkp/1) közpark rendeltetése Gksz-SZ/1 gazdasági területkénti hasznosításához „nincs lehetősége hozzájárulni”;
- a szabályozási terven 9/b. jelölésű 0370/190 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSZ szerint Zkp/1 (közpark) területnek Vt-SZ/5 (településközponti vegyes terület) övezeti átsorolásához „nincs lehetősége hozzájárulni”

elfogadja.

- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály általános, egyéb észrevételeit, mely szerint:

- a szabályozási terven 23-as számmal jelölt 0295/53 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti (Má) mezőgazdasági területből Ktt-SZ/1 (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven 9/a és 9/b jelölésű 0376/5 hrsz telek a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/3 (településközpont vegyes) területből Vi (intézményi övezet) „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven 50/a jelölésű 0311/42-43 hrsz-ú terület a hatályos HÉSZ szerinti Vt-SZ/4 (településközponti vegyes) területből Lke-SZ/2 (kertvárosias lakóterületek) övezetbe „az átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven szereplő 61-es jelölésű 067/25 és 067/39 hrsz-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerinti Lf-SZ/2 (falusias lakóövezet) Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
- a szabályozási terven 3/b jelölésű 0123/3 hrsz-ú ingatlan hatályos HÉSZ szerinti Zkp/1 (közpark) területből Zkk (közkereszt) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;

- a szabályozási terven 6-os számmal jelölt 012/6; 014; 024 hrsz-ú terület jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Kbtt-SZ/1 (beépítésre nem szánt különleges tanyást) területből Má (mezőgazdasági) övezetbe „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
 - a szabályozási terven 16/b jelölésű 0295/107-114 hrsz-ú terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerint Má (mezőgazdasági) övezetből különleges közműterületbe történő „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
 - a szabályozási terven 46. jelölésű 0295/64-0295/94 hrsz-ú terület hatályos HÉSZ szerinti Má (mezőgazdasági) terület Kb-re (különleges rekreációs terület) övezeti „átsorolás ellen kifogást nem emel”;
 - a 0346/26 hrsz-ú területéről térképi nyilvántartás hiányában nem tud nyilatkozni;
elfogadja.
- Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály észrevételét, mely szerint a “49. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai” részben a 60. § (1) bekezdés a) pontját javasolja kiegészíteni az alábbiak szerint: „a patakok, erek, tavak-tározók medrei” és parti sávjai.”

elfogadja.

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevételeit a településszerkezeti tervre vonatkozóan:
- *A szerkezeti leírás 1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok fejezetében elegendő a Távvédelmi Körzetet nevesíteni. Kéri szerepeltetni e felsorolásban a helyi jelentőségű védett természeti területeket is. (Az észrevétel igaz az Alátámasztó javaslat 1.1.1.4 Védelmi és korlátozó elemek c. fejezetének b) pontjára is.)*
 - *Kéri javítani a szerkezeti tervlap jelmagyarázatán a tájvédelmi terület határa megnevezés helyett tájképvédelmi terület határa megnevezést.*
 - *Kéri a helyi jelentőségű védett természeti területeket a szerkezeti tervlapon feltüntetni.*
 - *Észrevételezi, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve nem azon a nyomvonalon ábrázolja a kerékpárút nyomvonalát, mint a településrendezési eszközök felülvizsgálata. A Területrendezési Tervben szereplő nyomvonalat tartják elfogadhatónak. (A településszerkezeti tervre vonatkozó észrevételek (tervezési feladat) elfogadása javasolt.)*
 - *Kéri a HÉSZ 5. mellékletének címét „A település természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzékére módosítani”, valamint kiegészíteni a Natura 2000 hálózat részét képező helyrajzi számokkal.*
elfogadja.
 - Szabályozási terven:
 - *puffer terület jelölése*
 - *0103/31; 0116/11; 0181 hrsz. alatti ingatlanok saját használatú útként való jelölésének javítása*
 - *ex lege jelölés adatszolgáltatás alapján*
 - *Alátámasztó javaslatban:*
 - *törölni a védett forrást a Csunya erdőn részt*
 - *korrigálni a 0292/1 hrsz-ú ingatlanon az ökológiai folyosó jelölés***Az észrevételeket elfogadja.**
 - *A Gödöllői dombvidék Tájvédelmi körzet területén lévő Má 3 %-os beépítésére, valamint a 0315/13 hrsz-ú ingatlan beépítési intenzitás növelését nem támogatja.*
Az észrevételeket elfogadja.
- Pest Megye Önkormányzat Főépítésze által tett észrevételeket Dokumentáció javítására vonatkozó észrevételek:
- *a., b., c., d. pontok területfelhasználás – TSZT-SZT – ellentmondásai.*
 - *e., f. pontok módosított szerkezeti terv 16/a szerepel 16/b helyett.*
 - *g., h. pontok a biológiai aktivitás számítására vonatkozó észrevétel.*
 - *pont erdő adatállományban nem szereplő erdő felülvizsgálati javaslata.*
 - *pont jogszabály ismertetés.*
 - *pont az egyeztetési eljárás közben tárgyalásos eljárás keretében történő változások.*

- pont a TSZT leírásában hiányzik a falusias lakóterület esetébe kötelező minimális közüzemi közműellátás mértéke.
- pont a TSZT tervlapon nincs közmű elhelyezés, hírközlés terület. TSZT leírás javítandó.
- pont a 384/8 (...ház) Lk övezet javasolt Lf helyett.
- pont külterületi utakat is egységes jelöléssel szükséges ellátni.
- pont lakóterület-közkert határának szabályozási vonallal való elválasztása.
- pont építési övezetek szabályozási tervlapon szöveges ...
- r. pont tömb méretű építési övezet határ módosítás (észrevétel, nincs javaslat)

elfogadja.

- s. pont észrevételei, figyelem felhívás az építési jogok csökkentésének jogi következményeire
- t. pont egyes mezőgazdasági területekre állattartás és gazdálkodás építményeinek elhelyezése.
(A lakóterületek közelében, a kisebb telekterületű ingatlanok esetében történik).

nem fogadja el.

Indokolás: A beépítésre szánt területeken a beépítés mértékének változása nem jelent korlátozást. Az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó tiltás a lakóterületek közelében, a kisebb telekterületű ingatlanok esetében történik.

- Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata észrevételét
Nem támogatja a Pécel, Pesti út menti területek Gksz jelű (kereskedelmi, gazdasági és szolgáltató területek) területi besorolását a várható kerületre eső munkaerő forgalom és a levegő szennyezés káros hatásai miatt.

elfogadja.

A HÉSZ felülvizsgálat egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában megfogalmazott partnerségi véleményekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

1. a Vodafone Magyarország Zrt. észrevételét, mely szerint kifogást a tervezet ellen nem emel.
2. a Péceli Települési Értéktár Bizottság (Heltai Miklós elnök) észrevételeit
a Képviselő-testület **elfogadja.** (A rendelettervezetben a javításra vonatkozó észrevételeket figyelembe veszi)
3. Suller Melindának a Jézus Szíve Társaság képviselőjének észrevételét, mely szerint a szabályozási terven nincs átvezetve a Tóth Csaba földmérő által 3/2019 munkaszámon készített változási vázrajz, a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
Indokolás: Az illetékes földhivatal szolgáltatja a tervező részére az alaptérképet.
4. A Pécel Dojo SE a 0315/13 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó 40 %-os beépítésre tett javaslatát a Képviselő-testület **elfogadja.**

A HÉSZ felülvizsgálat egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában megfogalmazott állampolgári véleményekről a Képviselő-testület a következőképpen dönt:

1. Varmuzsa Péter - Kővári Imre - Tischler János
Pécel 3467/1-/25 hrsz.-ú ingatlanok hatályos HÉSZ szerint Lke-SZ/1 (kertvárosias lakóterületek) és Lk-SZ/1 (kisvárosias lakóterületek) övezet HÉSZ tervezet szerinti Má (mezőgazdasági) területként hasznosítására tett észrevételét
a Képviselő-testület **elfogadja.**
2. Papp László
Pécel, Pesti út északi oldalának tervezett Gksz-SZ/5 övezetre módosítására tett észrevételét a Képviselő-testület **elfogadja.**

3. Laukó Ferenc, Tábornszki Katalin és Landberger-Laukó Tímea, Almásy Ferencné, valamint Kuszák Miklós kérését, hogy a 2017. november 29-én kötött településrendezési szerződésben szereplő 0132/79-84, 0132/86-94, 0132/102, 0132/104-105 0132/106, 0132/107, 0132/108, 0132/109 és 0132/110 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezeti besorolása ne változzon Má-1 övezetre,
a Képviselő-testület a teletömbre **elfogadja**.

4. Kuszák Miklós

- A mezőgazdasági területeken elhelyezhető építmények szabályozásával kapcsolatban tett javaslatát

a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: A mezőgazdasági területeken a területnagysághoz köthető beépítés és lakófunkció kialakításának feltételei a településszerkezet. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet a kiterjedt területen gazdálkodóknak - a birtokközpontokra vonatkozó előírások alkalmazásával - a gazdálkodásra szolgáló intenzív beépítés lehetőségét biztosítja. A mezőgazdasági területeken önálló lakófunkció kialakítása településszerkezeti és infrastruktúra ellátás szempontjából nem kívánatos. Az egyes területek művelési ág szerint „kivett” területek önmagukban nem indokolják azok beépíthetőségének biztosítását.

- Az erdőterületekre vonatkozó kérését, hogy csak a tényleges erőterületek kapjanak erdő jelölést, a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: Az erdőnek fenntartott területek és azokon a tényleges mezőgazdasági művelési ág megjelölés nincs ellentmondásban (a területfelhasználás szempontjából a mezőgazdasági és az erdőterület beépítésre nem szánt terület).

- Az Újtelep I. völgyre vonatkozó beépítési lehetőség változásával kapcsolatban tett észrevételét a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: A tervezetben területfelhasználás Kb-tt övezetkénti meghatározása azért szükséges, mert az ingatlanok országos ökológiai hálózat területén fekszenek, így lakóterületkénti meghatározása nem lehetséges.

- A Pécel, külterület 0148/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó – településrendezési szerződésben tisztított szennyvíz szállítási lehetőség és a HÉSZ tervezett előírása közötti - ellentmondással kapcsolatban tett észrevétel

a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: a korábban megkötött szerződésben foglalt tisztított szennyvíz szállítására a hatályos jogszabályok alapján nincs lehetőség (219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. §). A szakhatóság által engedélyezett technológiával kezelt szennyvíztisztítás nincs ellentétben a tisztított szennyvíz szállításának tilalmával.

(A szabályozás a tervezés során kiadott földhivatali térképre készült.)

- A Pécel, külterület 0118/2 hrsz.-ú terület Má-1 övezetbe sorolására vonatkozó kérelmet a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: A terület Má besorolása a mezőgazdasági tevékenység folytatását nem akadályozza.

- A Pécel, külterület 0132/10 – 0132/105 hrsz.-ú terület Má-1 övezetből Má-2 övezetbe sorolását a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: A 2017. évi településrendezési szerződésnek megfelelően a terület a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Má-2 övezetbe kerül vissza.

- A HÉSZ tervezetének konkrét előírásaira tett észrevételek:

- a 7. § (5) bekezdés – szövegjavítására tett javaslatot

a Képviselő-testület **elfogadja**.

- a 14. § (4) bekezdés és a 24. § (10) bekezdés ellentmondására vonatkozó javaslatot

a Képviselő-testület **nem fogadja el**.

Indokolás: az OTÉK adta lehetőség a közterületre vezetés lehetőségétől szigorúbb előírás lehetséges (a felszíni vízkezelés problémái indokolják)

- a 30. § – 59. §-okra tett észrevételt a Rákospatak mederterületekre vonatkozó, a zöldfelület és építmény elhelyezésére vonatkozó észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A 30. § (9) bekezdésének a lakóterületekre vonatkozó előírása (a patak kezelési sávja kivétel), az 59. § (3) bekezdés b) pontja a mezőgazdasági területekre vonatkozik, így nincs ellentmondás.

- a 30. § (35) bekezdés és a 33. § melléképítmények elhelyezhetőségére (jégverem, zöldségverem, trágyatároló) és állattartás építményeire tett észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A talaj szerkezetét, a talajvíz szennyezését befolyásoló építmények tiltása lakóterületen a telekméretet miatt tiltott. A 33. § nem az állattartásról, hanem az azt szolgáló építményekről rendelkezik.

- A 38. §-ra vonatkozóan tett észrevételt (törlésre kerül)

a Képviselő-testület **elfogadja.**

- a 46. §-ra tett észrevételt (állattartó épület, trágyatároló, komposztáló, ömlesztett anyag tároló tiltása);

a Képviselő testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A Gksz területeken településszerkezetben elfoglalt helye miatt állattartás, trágyatárolás környezeti hatásuk miatt nem kívánatos. (Az állattartást nem a HÉSZ szabályozza)

- Az 53. §-ra tett észrevételt (térképi és rendeleti ellentmondás)

a Képviselő-testület **elfogadja.**

- Az 59. §-ra vonatkozóan tett észrevételt (Má területek beépíthetőségére vonatkozóan)

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A külterületi, beépítésre nem szánt területek a sűrű beépítés lehetőségét megakadályozzák. A lakóterületeken a 30 %-os beépítés nem vethető össze a külterületeken lévő mezőgazdasági területek beépítésével, lakás célú hasznosításával.

- Az 59. § g) pontjára tett észrevételt („értelmetlen mondat”)

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az előírás a meghatározott művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken teszi lehetővé a művelési ágak megfelelő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági építmények elhelyezését.

- Az 59. § (6) bekezdésére – az Má-2 jelű területen a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezhetőségére tett észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az állattartás építményei az Má-2 jelű területek településszerkezetbe elfoglalt helye miatt nem indokoltak.

- a HÉSZ tervében egyes területek (Má-Má-1) meghatározása ugyanazon adottságú ingatlanok esetében való eltérésére tett észrevételt

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: Az egyes övezetek meghatározásának határvonala az adottságok, előzmények alapján történt.

5. dr. Kuszák Róbert véleményét

- az általa tett felhívást a földkiadáskor kialakított 024/2 hrsz.-ú út önkormányzati tulajdonba vételére

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A tulajdonrendezés nem a HÉSZ feladata. Az út szélességének meghatározása a kialakítandó utakra vonatkozik.

- a mezőgazdasági területekre elhelyezhető építmények elhelyezhetőségére vonatkozó felvetését

a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági területeket az övezet, a telekméret függvényében a HÉSZ szabályozza (a „lakótömb -kiszolgáló helyiség” kifejezés nem értelmezhető)

- a Maglódi úton lévő, 22 kV-os elektromos vezeték nyomvonala ábrázolásának felülvizsgálatával kapcsolatban

a Képviselő-testület **elfogadja.**

6. A Mol-Bau Kft. képviseletében Molnár Szabolcs ügyvezető, valamint a ROL-Ma Bau Kft. képviseletében Szabó Roland ügyvezető észrevételét, a tulajdonukban álló Pécel, Termál utca 4084/24-28, 4084/37-38, 4084/43-52, 4084/55-74, 4084/195 és 4084/198 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban
a Képviselő-testület **elfogadja**. (A véleményezési anyagban már javításra került.)
7. Hege Imre és Sebők Gábor véleményét, mely szerint a 2017. évben Pécel Város Önkormányzatával kötött településrendezési szerződésben foglaltakra hivatkozva kérik, hogy a 0131 hrsz.-ú telektömbre vonatkozóan a tervezett szabályozásban legyen feltüntetve, hogy a telkek belterületbe vonásra tervezett területek,
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: Az adott terület belterületbe vonási eljárása a településrendezési eszközben már beépítésre szánt terület esetében nem igényel jelzést, mert a belterületbe vonás eljárása ettől függetlenül, az egyéb feltételek teljesülése - pl. az önkormányzattal kötött szerződés - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint történhet.
8. Podmaniczki Józsefnek,
a Pécel 1705/1 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti besorolására tett észrevételét (hatályos HÉSZ szerint Vt övezetben van az ingatlan)
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A hatályos szerkezeti terven is Zkk övezetben van a telek egy része.
9. Kiss Miklós - Mikesné Kiss Tünde - Kiss László – Kuszák Miklós - dr. Kuszák Róbert
a Fáy tanya mellett elhelyezkedő 075/25, 075/26, 075/27, 075/28, valamint 075/29 hrsz.-ú területeknek a jelenleg hatályos Má (mezőgazdasági) övezet átsorolására vonatkozó kérelmét Má-2 övezetre
a Képviselő-testület **elfogadja**.
10. Komlóssy Tibornak
a Pécel, külterület 0313/8 hrsz.-ú ingatlan Má (mezőgazdasági területek) övezetből Má-2 övezetbe sorolási kérelmét
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
11. Bánhidi-Ray Petrának
a Pécel, 2297/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, a jelenleg hatályos HÉSZ szerinti Lf-O/2 övezet Vi-SZ/1/1 övezetre módosításának törlési kérelmét
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A település intézményi ellátásának jövőbeni lehetőségét a Vi övezet tudja biztosítani. Az Önkormányzat az elővásárlási jogának rögzítését kezdeményezi.
12. Szabó Jenő
– lakóövezetben az új épületeknél előírt 5 m² tárolóra
– hátsó kert 3,0 méter nem beépíthető méretére
– kocsibeállással kapcsolatos előírásokra
vonatkozó felvetéseit
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A lakásokhoz tartozó tárolás igényének kielégítését az OTÉK előírja. Azok méretét az ingatlanok jellemző használata határozza meg. Az említett 3,0 m távolság a gépkocsi lehajtó és nem a beálló kialakítására vonatkozik.
13. Schmidt Gábor
a Várhegy területének a HÉSZ módosítása során lakóterületből mezőgazdasági területbe sorolására tett észrevételét, valamint a belterületbe vonás folyamatának befejezésére tett felvetését
a Képviselő-testület **nem fogadja el**.
Indokolás: A hatályos HÉSZ és a tervezett módosítás a területet Lke-SZ/2 övezetként jelöli. A belterületbe vonás a helyi építési szabályzattól független eljárási folyamat.

14. Frankó Pál, Mózer Tamás, Borbás Katalin Orsolya, Terecskei Tibor, Bencze Judit Mária és az Újtelep ingatlan tulajdonosok
- a területre vonatkozó hasznosítás, övezeti besorolás és területfejlesztéssel kapcsolatos véleményét
- a Képviselő-testület **elfogadja a lakó rendeltetés szabályozásával.**
- az I. Völgy területének övezet változására Ktt-SZ/1övezetből Má-2 övezetbe sorolása a vállalkozás székhelyének elhelyezésére vonatkozó észrevételét
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A HÉSZ hatályos és tervezett területfelhasználása szerint Má-2 övezetben csak a mezőgazdasági tevékenységhez – telek méretéhez kötötten – kapcsolódó építmény helyezhető el.
15. Viszlóczki Gergő, Tóth Dániel és Tóth Sándor által
- a mezőgazdasági területek ingatlanainak legkisebb beépíthető méretének növelésére tett észrevételt
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A kialakult telekszerkezet és a tulajdoni igények okán a beépítés szintjének növelése nem célja az Önkormányzatnak. A mezőgazdasági területeken, Má övezetben 5 hektár, Má-1 övezetben a telek területétől, művelési ágától függően kerül meghatározásra a beépítés lehetséges mértéke és funkciója.
16. Hegyi Gyöngyvér
- Pécel, 04/70 és 04/71 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolására tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerinti övezeti besorolása változatlan marad az államigazgatási egyeztetés alapján.
17. Berbekucz Brigitta által
- konténerház, mobilház elhelyezésére vonatkozó HÉSZ előírás kiegészítésére tett javaslatot
- a Képviselő testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: Az általános előírásokban már szerepel erre vonatkozó előírás.
- kerítés kialakítására tett javaslatot
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A kerítések kialakítását a településkép védelméről szóló rendeletben lehet meghatározni.
- az I-II. völgy Má-tt övezetből Má-2 övezetbe sorolása – állattartás lehetőségével kapcsolatos javaslatát
- a Képviselő-testület **elfogadja.**
- telekalakításra, telekegyeztetésre vonatkozó észrevételt
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A telekegyesítés esetén, ha a létrejövő telek mérete nem éri el az övezetben előírt legkisebb megengedett méretet, akkor is létrejöhet a telekegyesítés, mert kedvezőbb telekméret alakul ki.
- a mezőgazdasági területen a HÉSZ 500 m²-es gazdasági épületek méretkorlátjának felülvizsgálatára tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: A táj, településszerkezet és településkép védelme érdekében a túlzott méretű építmények nem javasoltak.
- a birtokközpontokra vonatkozó előírásokra tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**
- Indokolás: Az OTÉK a birtokközpont kialakításának feltételeit rögzíti.
- a mezőgazdasági területeken több lakás elhelyezésére tett javaslatát
- a Képviselő-testület **nem fogadja el.**

Indokolás: A mezőgazdasági területeken a gazdálkodás működéséhez szükséges lakhatás célját szolgáló előírás a lakóépületek elhelyezését a jellemzően külterületi részekben szabályozza, az úthálózat, az infrastruktúra adottságainak megfelelően.

18. Papp Rebeka

a Pécel, Pesti út 1424 hrsz.-ú telekre vonatkozó övezeti besorolására tett észrevételét a Képviselő-testület **elfogadja**.

Pécel Város Önkormányzatának az Erzsébet sétány közben feltüntetett tervezett szabályozási vonal törlésére tett javaslatát a Képviselő-testület **elfogadja**.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntés dokumentálását és közzétételét követően a HÉSZ felülvizsgálatával kapcsolatos anyagokat, dokumentumokat végső szakmai véleményezésre, a záró szakmai vélemény kialakításához küldje meg a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2021. december 22.

k.m.f.

P.H.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00007-8/2022.

Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Pécel – településrendezési eszközök
felülvizsgálatára vonatkozó záró vélemény - teljes
eljárásban

Hivatkozási szám: M/30-10/2022.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Pécel Város Önkormányzata

Horváth Tibor polgármester részére

Pécel

Kossuth tér 1.

2 1 1 9

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében az R. 40. § (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a megtett módosításokat köszönjük, de **továbbra is fenntartjuk a PE/AF/00269-6/2021. számú véleményünkben foglaltakat az alábbi pont vonatkozásában:**

1. Az 5. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet bevezető részében meg kell jelölni, ha a rendeletet más, jogszabályban kifejezetten, az adott rendelet megalkotása vonatkozásában véleményezési hatáskörrel felruházott szervvel vagy személlyel egyetértésben, valamint ha más szerv vagy személy véleményének kikérésével alkotják meg. Ezt továbbra is kérjük javítani.
2. A 8. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet 1. § (2) bekezdés d) és e) pontjába bevezetni tervezett 4. mellékletek szabályozási tartalommal nem rendelkeznek, ezért a HÉSZ-ben mellékletként nem vezethetők be az R. 5. melléklete alapján.
A 4. mellékletet ugyan átdolgozták, de az elhelyezhető épületek körét az övezeti előírások között kell meghatározni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 6. § (6) bekezdése alapján. Kérjük, hogy a 4. mellékletet törlését, és az elhelyezhető épületek körét az övezeti előírásoknál határozzák meg.
3. A 11. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet néhány rendelkezése magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.
A 20. §-ban a beépítés feltételeként nem határozható meg a közművesítettség mértéke, mert

ellentétes az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés e) pont ec) alpontjával. Kizárólag a kormányrendeletben foglaltakat lehet vizsgálni az ingatlan beépíthetőségének vonatkozásában a közművesítettség szempontjából.

A rendelet-tervezetben az egyes övezetekben megengedett építmények részletes tervezési követelményeit, konkrét belső méreteit az OTÉK IV. fejezetétől eltérően, szigorúbban nem lehet szabályozni az OTÉK 111. § (3) bekezdése alapján. A HÉSZ-ben övezetenként lehet a telkekkel kapcsolatos követelményeket meghatározni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján. A rendelet-tervezetben a 38. § (5), 40. § (5) bekezdésekben a rámpa lejtését nem lehet meghatározni, a 38. § (9), (16), (17), 40. § (9), (16) bekezdésekben az építményeken belül kialakítandó helyiségek méreteiről nem lehet rendelkezni.

4. A 12. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy a közcsontrára való kötelező rákötést a HÉSZ-ben ilyen formában nem lehet szabályozni, ezért a rendelet-tervezet 22. § (3) bekezdését át kell dolgozni. A csatornára való rákötés kötelezettségét és a kötelezettség feltételeit a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. §-a tartalmazza. Ettől eltérően kizárólag törvény vagy kormányrendelet rendelkezhet. Azt elő lehet írni környezetvédelmi indokok alapján, hogy a közcsontrára, a kiépülését követően valamennyi időn belül rá kell kötni, de ezt nem lehet részletezni.

5. A 15. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy az övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységeket az OTÉK mintájára és szellemében kell meghatározni.

Kérjük, hogy a 38. § (7) és 40. § (7) bekezdésekben ne rendelkezzenek az elhelyezhető épületekről az övezeti előírásoktól eltérően az OTÉK 6. § (6) bekezdése alapján és hatósági eljárások (telepengedély, telephely bejelentése) alapján ne szabályozzanak. Ez olyan törvénytelen szabályozás, mintha megtiltanák az építési engedélyhez kötött épületek elhelyezését. Konkrét épület rendeltetésre kell szabályozni az övezeti előírásoknál.

A 43. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazhatatlan rendelkezést tartalmaz. Egy kereskedelmi rendeltetésű épület rendeltetésszerű, azaz szabályos használata rakodásnál, áruszállításnál akadályozza a határos közút, járda forgalmát minden esetben. De ez igaz egy lakóépületre is.

A 46. § (4) bekezdésében a szabadtéri raktározást nem lehet megtiltani, mert az nem építési tevékenység, és nem környezetvédelmi előírás az Étv. 13. § (1) bekezdése alapján.

6. A 16. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-ben az *építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket lehet megállapítani* az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján.

Az egyes övezetekben, építési övezetekben az elhelyezhető építmények körében nem lehet tevékenységekre szabályozni, az OTÉK-nak megfelelően a konkrét rendeltetés meghatározásával lehet az elhelyezhető épületek körét megállapítani. Kérjük a dokumentáció átdolgozását ebből a szempontból.

A rendelet-tervezet 38. § (8), 40. § (8) bekezdéseiben nem írható elő, hogy mekkora önsúlyú gépjárműveket, hol lehet tárolni, mert ez nem építési tevékenység és nem környezetvédelmi előírás.

-
7. A 18. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján az *építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.*
A rendelet-tervezet 38. § (10), 40. § (10) bekezdésekben a rendeltetési egységek elhelyezhetőségét nem lehet attól függővé tenni, hogy milyen típusú, használatú úttal közelíthető meg az ingatlan, mert ez a megkülönböztetés övezeten belül eltérő építési jogokat eredményez.
8. A rendelet-tervezet 30. § (13) bekezdése nem értelmezhető rendelkezés.
9. A 23. pontban felhívtuk a figyelmet, hogy a 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.
Törölni kell a rendelet-tervezet 33. § (1) bekezdés első mondatát és (2) bekezdését, 44. § (3) bekezdés b) pontját, 46. § (9) bekezdését, 59. § (5) és (6) bekezdések a) pontjait és a (7) bekezdés a) pontját.
10. Javasoljuk a rendelet-tervezet 30. § (10) bekezdésével kapcsolatban, hogy térjenek ki az oldalhatáros, ikres, zártosú beépítési módokra, mert az épület elhelyezését ilyen esetben a telekhatárok mentén a tereprendezés tiltása ellehetetlenítheti.
11. A 29. pontban javasoltuk, hogy a Szabályozási Terven 2310 hrsz-ú ingatlan esetében az új gazdasági területnél a lakóövezet védelme érdekében védőterületet valamilyen formában alakítsanak ki. Esetleg a rendeletben elő lehet írni védelmi célú műszaki megoldásokat a lakóterület védelme érdekében.
12. Felhívjuk a figyelmet, hogy a kisebb nem szabályozott területekre hatályban kell tartani a korábbi HÉSZ vonatkozó rendelkezéseit. Ezzel kapcsolatban jegyzői kontrollt javasolunk.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:

1. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
2. A megküldött dokumentáció szerint a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Kérjük, hogy a dokumentáció végleges elkészítésekor külön figyelmet fordítsanak a dokumentáció felülvizsgálatára és szükséges esetben megfelelő módosítására a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
4. Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát az R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését”.
5. Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköznek

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról. Kérjük az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

6. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
7. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztály – tájékoztatásul
3. Irattár

...../2022. (.....) **határozat 2. melléklete**

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

A TSZT jelen felülvizsgálata a település –TSZT módosítási határozat 1.), 2.) és 3) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű 2. számú tervmellékletén ábrázoltak szerint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4 melléklete alapján készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

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

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

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Intézményi vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Hiányos közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - Zöldterületek, (Zkp, Zkk)
 - Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
 - Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek (Má)
 - Vízgazdálkodási területek (V)
 - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T-temető, Kb-hull-hulladéklerakó, Kb-hon-honvédelmi, Kb-tt-különleges tájképi jelentőségű tanyás, Kb-km közmű terület, Kb-re rekreációs terület, Kb-szt szennyvíztisztító, Kb-REü egészségügyi rekreációs terület).

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén jellemzően a telkes családházias beépítési forma felel meg, ezért a település jelentős része falusias lakó terület, kisebb része kisvárosias és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba került. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás teljesen vagy részlegesen kiépült.

A Városban szórványosan, elsődlegesen a belterületek peremterületein jelen vannak a lakóterület fejlesztésre már kijelölt területek. Továbbá beépítés alatt álló és tömbfeltárássra alkalmas lakóterületek is rendelkezésre állnak, mely területek jelentős lakóterületi tartalékot biztosít. (kb.330 db.)

önkormányzati szándék:

- megfelelő infrastrukturális ellátás
- kellemes, élhető lakókörnyezet
- lakóterületek mértéktelen bővülése nem támogatandó
- A város népességnövekedésével párhuzamosan intézményi és infrastrukturális háttér biztosítása a település lakossága számára.
- A már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Lakóterületi kijelölésre irányuló módosítások:

- A felülvizsgákat során nem jelöl ki a város új lakóterületet, azonban néhány a szabályozási tervvel való összhang és a mérsékelt lakóterületi intenzitás érdekében az alábbi módosításokkal él:
 - A 2/a-b terület (*Damjanich utca melletti terület 3969/1, 3968 hrsz*): Zkp (közpark) és Vt településközpont vegyes terület ~0,4 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 3/ab terület (*Damjanich utca melletti terület 3978, 3979, 4081/1 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,44 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 3/ad terület (*Látóhegy utca melletti terület 3910/1-4 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~0,31 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül.
 - A 4 terület (*Tompa utca mentén 1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület ~0,127 ha → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - Az 5 terület (*Pécel 3655 hrsz. a Huba utca melletti terület*): Zkp (közpark) terület ~0,0699 ha → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven változatlanul Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba marad.
 - A 9/c terület: Topolyos terület Vt településközpont vegyes terület (4 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A 13/f terület (*Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső 2084,2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095,2098, 2099 hrsz*): Vt településközpont vegyes terület ~1,59 ha Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A25/a terület (*A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 238/1-2, 240, 234, 235 telekrészek*) területének övezeti pontosítása: Vt településközpont vegyes terület ~0,72 ha Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
 - A 43. terület: A Temető utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 390 hrsz-ú önk. tulajdonú beépítetlen terület ~924 m² telekosztás után egyik telekrész között besorolású beépítetlen terület marad, másik területrész Lf övezetbe kerül.

- A 45. terület: A Kossuth Lajos utca mentén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a 2308, 2309 hrsz-ú önk. tulajdonú terület Lke kervárosias lakó területfelhasználásból és övezetből Lf övezetbe kerül.
- A 47. terület: Kazinczi utca-(2428 hrsz) területe kialakult állapotnak megfelelően Vt településközpont vegyes terület (0,0331 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/a. terület: Maglódi utca mentén -(383/2, 388/5 hrsz) terület a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,58 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 48/b. terület: Maglódi utca mentén -(383/5, 383/3, 387/5 hrsz) területe a tervezett beépítésnek megfelelően Vt településközpont vegyes területből (0,9 ha) → Lf falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 51. terület: Bajcsy. Zs. u. mentén Intenzív beépíthetőségű Vt településközpont vegyes terület laza beépítésű lakóterületbe sorolása -(2550/23 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,4ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 52. terület: Iskola utca körüli lakóépületekkel beépült terület (330-343 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (1,2ha) → Lf (falusias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 53 terület: Városközpont Asztalos utca körüli tömbök Vt településközpont vegyes területből (3,25 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 54/c terület: Városközpont Ráday tér társasházak telektömb (11 hrsz) Vt településközpont vegyes területből (0,51 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 58. terület: Pesti út déli szakasz a budapesti közigazgatási határtól a Völgy utcáig Vt településközpont vegyes területből (7,99 ha) → Lke (kertvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- Az 59. terület: Kör utca mentén megépült társasház területének (1331 hrsz) módosítása Vt településközpont vegyes területből (0,2157 ha) → Lk (kisvárosias lakó) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

1.1.2. b. Településközpont és intézményi vegyes területek (Vt, Vi)

A városközpont területe településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába lett besorolva, de ugyanilyen besorolást kapott a város más területrészein található egyes intézmények területe is.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek befogadására alkalmas. Vagyis minden olyan funkció, mely a város működéséhez szükséges intézmény, kereskedelmi, kulturális, oktatási és egyéb közcélú funkció elhelyezésére alkalmas.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei újra gondolandók. A városközpont funkcionális kínálatának fejlesztése alapvető igény. Ezalatt értendő, mind a funkcióváltás, mind a szolgáltató, vendéglátó funkciók vonzása, a kihasználatlan ingatlanok funkcióval való megtöltése.

A Településszerkezeti felülvizsgálat során a fentiekben említett területek karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes és tervezett (Vi jelű) intézményi kategóriába tartoznak, de területi bővítésük szükséges lehet, amennyiben az intézmények, szolgáltató létesítmények saját telkükön belül a szükséges bővítést nem tudják megoldani.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új vegyes funkciók bővítésének, létesítésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat számára.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről a megalapozó vizsgálat szerint összefoglalóan elmondható, hogy Pécelen az alapfokú intézmények száma magas, az igényeket kielégíti. Óvoda és bölcsőde is kellő férőhellyel szerepel a listában. Azonban a humán infrastruktúra minőségfejlesztése és kapacitásbővítése nem alkalmazkodik rugalmasan a változó lakossági igényekhez. A meglévő és újonnan kijelölt lakóterületi fejlesztési területek benépesülése esetén további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek majd szükségessé. Ma a demográfiai adatok az intenzívebb növekedés irányába mozdulnak el (közel három évtizedben Pécel lakónépesség száma 48,7%-kal növekedett). A vegyes funkciók fejlesztése ma inkább a lakónépességet kiszolgáló szolgáltatások bővítése és gazdasági potenciál növelése érdekében szükséges.

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

Vegyes célú módosítások:

- A 10 terület (*Városközpont területrész*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- A 11 terület (*egyres jellemzően önkormányzati tulajdonú intézményi területek*): Vt (településközpont vegyes) területek: Vi (intézményterület) területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.
- 19 terület (*A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben 2297/1-2, 2298/2-4, 2299-2303 hrsz*): Lf (falusias lakó) terület~1,015 ha Vi (intézményi vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 25/b terület (*Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola 236, 237 telekrész*) területének: Lf (falusias lakó) terület~0,61 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 44. terület: A Maglódi út mentén Zkp (közpark) terület~0,0725 ha Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül. (506/4, hrsz.)
- 49/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,26 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/1 hrsz.)
- 49/c. terület: A Ktf (termálfürdő) terület~1,15 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/2, 4884/3 hrsz.)
- 49/d. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,75 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (4084/7 hrsz.)
- 54/b. terület: A Vt (településközpont vegyes) terület~0,1117 ha Vi (intézményi) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (10 hrsz.)

A tervmódosítással érintett területek más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi sem földvédelmi értékeket.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegéhez igazodóan a településszerkezeti tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolást kaptak.

Az utóbbi néhány évben a tervelőzményben kijelölt gazdasági célú területeken fejlesztés jelentősebb mértékben tapasztalható, a vállalkozások szám az elmúlt Pécelen a regisztrált vállalkozások száma az utóbbi években növekedést mutat. A növekedés éves átlagos üteme 2,2%, a teljes 5 évet vizsgálva 11,2%. a további telephelybővítés és gazdasági területek biztosítása rövid és középtávon szükséges a már kialakult területen belül és azokat bővítve is.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a meglévő már kijelölt fejlesztési területek hasznosítása, bővítése is cél.

(A település távlati célja a helyi munkalehetőségek és az adóbevételek növelése érdekében általános gazdasági terület kijelölése indokolt mikrovállalkozások és szabad szellemi foglalkozásuk számára iroda és üzlethelyiségek kialakítása, új gazdaságfejlesztésre szánt területek kijelölése, vállalkozási zóna létrehozása, infrastrukturális és szervezeti fejlesztés).

Pécel táji környezete jellegéből fakadóan csak olyan gazdasági tevékenység, és csak oly mértékben folytatható ill. telepíthető a gazdasági területeken, amely a lakó- és a természeti, táji környezetet, a településképet semmilyen mértékben nem zavarja, nem szennyezi és nem károsítja.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett terület

- A 7/a terület (Csalogány utca mentén): Kb-T (különleges temető) területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület (0,16 ha) → Gksz (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül. (940/1 és 940/2 hrsz)
- A 13/cc terület (Kopasz-hegy 4084 és 4085 hrsz): Lk (kisvárosias lakó) terület 1,77 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cd terület (Kopasz-hegy 4085/194 hrsz): Ek (közjóléti erdő) terület 0,4061 ha → Lke kertvárosias lakó, Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 13/cf terület (Kopasz-hegy 4085/14 hrsz): Zkk közkert terület 0,3732 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- A 57 terület Pesti út Határ út menti terület (1473/3, 1473/4, 1485/8, 3206/6-9): Vt településközpont vegyes terület 2,23 ha → Gksz kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek jelenleg gazdasági területfelhasználású terület tervezett más irányú felhasználása nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem természetvédelmi, sem földvédelmi értékeket.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe tartoznak.

Különleges terület -egészségügyi terület: Keü
 Különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület: Kmü
 Különleges terület -tájképi jelentőségű tanyás terület: Ktt
 Különleges terület - rekreációs terület -Kre

Különleges funkciójú fejlesztésre tervezett terület kijelölése:

- 15/a terület: Az Újtelep út menti 0315/13 hrsz-ú Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület Kre jelű különleges rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 23 terület (Isaszegi út mentén 0295/53 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~01683 ha Ktt (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

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

1.1.3. a. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk, Kb-km)

Közlekedési és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló területek Pécelen az országos és a helyi közút, a vasút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményei.

Beépítésre nem szánt közlekedési területek

A terv felülvizsgálata során eredeti funkciójába visszasorolt közlekedési terület:

- A 18 terület: Lf (falusias lakó) terület ~0,2539 ha → KÖk (közlekedési terület-vasútterület) területfelhasználásba és övezetbe kerül. (2670 hrsz.)
(Az Erzsébet sétány a 80 sz. vasútvonal északi oldalán fekvő területek gyűjtőútja. A kelet felől csatlakozó Újtelep utca biztosítja az észak-keleti külterületek közötti megközelítést. Az útszakasz vasúti területen halad, a kezelés szempontjából szükséges közúti övezetbe sorolása. Az Újtelep utca déli oldalán a vasúti terület visszakerül Lf falusias lakóterületből közlekedési területbe.)

1.1.3. b. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

A település zöldterületi szempontból gyengén ellátott. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. Közpark, illetve közkertként is hasznosított zöldterületei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete: A belterületen közterületen további kisebb kiterjedésű zöldfelületek és közkert célra kijelölt zöldterületek találhatók, melyek zöldterületbe sorolása a korábbi tervmódosítások során már megtörtént.

A terv felülvizsgálata során új tervezett zöldterületek:

- Az 1 terület (0346/26 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,656 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- A 3/b terület (0123/3 hrsz.): Má (mezőgazdasági) terület ~0,2335 ha Zkk (köz kert) területfelhasználásba kerül.
- 49/a terület (4084/1, 3989/132 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,33 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül
- 54/a terület (12 hrsz) Vt (településközpont vegyes) terület ~0,0244 ha → Zkk (köz kert) területfelhasználásba és övezetbe kerül

1.1.3. c. Erdőterületek (E)

A település a megyei és az országos átlagnál kevesebb erdőterülettel rendelkezik (18%). Az erdőterület főként erdőterületek a belterülettől keletre és északra, a dombosági területeken találhatók. Jellemző a védelmi rendeltetés, de emellett gazdasági rendeltetésű erdők is előfordulnak. Az erdőterületek egy jelentős része országos ökológiai hálózat részeként természeti értékvédelem alatt áll.

A terv módosítása során új erdőterületek a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán sem kerültek kijelölésre.

A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

1.1.3. d. Mezőgazdasági területek (M)

A településen jellemzően az általános (szántó és rét, legelő) gazdálkodásnak vannak hagyományai. A mezőgazdasági területek mintegy 65%-át teszik ki a szántó művelésű területek. A mezőgazdasági területeken

belül jelentős a gyepek (rét, legelő) és nádas területek aránya (34%). A térségben kialakulóban vannak az agroturizmus különböző formái, ezért a mezőgazdasági területek egyes részein biztosítandó az agroturizmus és a tanyás gazdálkodási formák létesítéséhez szükséges feltételek biztosítása.

A tervi felülvizsgálattal nő az mezőgazdasági területek nagysága:

- A terv felülvizsgálata során a területfelhasználási egységet érintő változások elsősorban az Erdőadattár szerinti adatszolgáltatás átvezetéséből erednek.

Mezőgazdasági övezetbe történő visszalépések:

- 3/aa terület: Pécel 0365/193 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szabályozási tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Má mezőgazdasági területbe sorolása a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően. A módosítás hibajavításként kezelendő.
- 6. terület: Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglódai utca melletti terület településszerkezeti (Zkp) és szabályozási tervi szintű módosítása Kbt beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbt területből Má mezőgazdasági terület céljára. A módosítás oka a magántulajdonú területet az Önkormányzat nem kívánja közcélra kisajátítani.
- A 61 terület: A Maros utca menti kijelölt beépítetlen Falusias lakóterület és művelés alatt álló terület visszaminősítése Má mezőgazdasági terület javára. (067/25, 067/39 hrsz. 0,97 ha)

1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) területek

A település vízgazdálkodási területei:

- a felszíni vízfolyások - Rákospatak, Csunya-árok, valamint a patakokat kísérő mélyfekvésű ártéri rét területek, parti sávok.
- a közcélú nyílt csatornák és parti sávjaik
- tavak – Csunya-árok felduzzasztásával kialakított Csunya-tó, tőzegbányagödörökben kialakított Péceli horgásztavak

A vízgazdálkodási területekhez a kisvízfolyások, patakok medre és parti sávja, árkok és árterei tartoznak.

A nemzeti park, a Natura2000 területén átfolyó, az ökológiai hálózat területét érintő kisvízfolyások természetközeli mederállapota fenntartandó. Területük változása a tervben nem javasolt, a jelenlegi vízmedrek fenntartása szükséges.

A terv módosítása során a vízgazdálkodási területek besorolásában változások:

- Az árok területek vízgazdálkodási területbe kerülnek.

1.1.3.f Természetközeli területek

Meglévő természetközeli besorolású terület nincs a településen. Új természetközeli terület kijelölése jelen felülvizsgálat keretében nem történik.

1.1.3.g. Beépítésre nem szánt különleges területek

A jelen felülvizsgálat során tervezett beépítésre nem szánt különleges területek:

- A 15 terület (Királyvölgy): Ktt (beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás) terület ~14,78 ha → Kb-tt (beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület) területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/a terület: (Rákospatak mentén Szennyvízátemelő feltüntetése a 0377/156 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 16/b terület: (Rákospatak mentén Vízmű feltüntetése a 0295/29-32 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,1053 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 17/a-0 terület: A település közigazgatási területén a beépítésre szánt különleges közmű területek: Má (általános mezőgazdasági) terület~1,72 ha Kb-km különleges közmű területfelhasználásba és övezetbe kerül.
- 46. terület: Rákospatak mentén Zöld -Tócsa horgásztó és szabadidőpark feltüntetése a 0295/64,0295/90, 0295/92, 0295/94 hrsz): Má (általános mezőgazdasági) terület~0,995 ha Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználásba és övezetbe kerül.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Tájrendezési feladat a meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezés.

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei magterület ökológiai folyosó és puffertérület alövezetekbe kerültek besorolásra. Országos jelentőségű védett természeti terület a Gödöllői Tájvédelmi Körzet, valamint „ex-lege” védett lápok (Rákospatak mente) és földvár (Várhegy).

A településszerkezeti terv módosítása új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

1.3. A zöldfelületi rendszer

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek elszórtan, néhány nagyobb és több kisebb foltokban helyezkedik el a település külterületén. A rét, legelő területek a dombvidéki, jellemzően védett területeken találhatók. A település közparkként is hasznosított területei: Kossuth tér, Kórház köz, Kálvin tér, Előd Vezér utcai játszótér, Kelő játszótér, Zöld-Tócsa horgásztó és szabadidőpark, Csunya-tó és környezete.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Pécel Város területén 19 db műemlék található. A műemléki lista felsorolása a megalapozó vizsgálatban és a helyi építési szabályzat 2. függelékében megtalálható, melyre vonatkozó szabályokat a kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény állapít meg.

A település a 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján megalkotta településképi rendeletét, melyet a 31/2017. (XII. 20.) rendelettel fogadott el. A településképi rendelet része a helyi védelemben részesült területek, illetve épületek, építmények meghatározása.

Pécel helyi védelemben részesült területek és épületek listája a településképi rendelet 1. mellékletében kerül meghatározásra és a vonatkozó szabályok szintén e rendelet szabályai szerint betartandók.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük.

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

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

Országos közutak

M0 autópút: A 2x2 sávós autópút 2x3 sávra bővítését tartalmazza a távlati közlekedés fejlesztési tervek.

31 sz főút: Pécel hatályos TSZT-hez képest az út távlati, belterületet elkerülő nyomvonala az OTRT és BATRT szerint módosult. Pécel déli külterületét nem érinti, a település keleti, Süllyáppal közös határán halad.

3102 jelű Budapest-Isaszeg-Zsámbok ök. út nyomvonala nem változik.

3103 jelű Budapest-Isaszeg-Gödöllő ök. út nyomvonala Pécel keleti külterületén a MÁV Budapest- Hatvan vasútvonala feletti felüljáró építésével módosul.

31102. jelű bekötő út nyomvonala és szabályozása nem változik.

31303 jelű vasútállomáshoz vezető út, az épülő P+R parkoló megközelítését biztosítja.

A hatályos TSZT-ben szereplő M0 menti ún. Agglomerációs útvonalat a BATRT nem tartalmazza, a települési TSZT ennek megfelelően módosul.

Települési utak

A meglévő gyűjtőutak nem változnak.

Pécel külső közúti kapcsolatainak fejlesztési lehetőségei:

Vasúton túli terület (Északi városrész):

- a Rákóczi utca-vasút feletti felüljáró csomóponttól új települési külterületi közúti kapcsolat kiépítése a 3102jelű összekötő útig
- a Reményik Sándor utca nyugati meghosszabbítása a tervezett külterületi útig
- a Rákóczi utca nyugati meghosszabbításában, a Bp. XVII. kerületi Rétvége utca kiépítése a Tarcsai útig

Déli városrész:

- a Búzavirág utca kiépítése az M0 alatti átvezetésig (ettől nyugatra a Bp. XVII. kerületi fejlesztési terület úthálózatának megvalósításától függ a kapcsolat)
- a Tőhötöm utcától a Fáy tanyáig vezető földút kiépítése a meglévő ,31 sz. főúttól burkolt bekötő útig

Országos közutak külterületi szakaszain az út tengelyétől mért védőtávolságok, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges:

- M0 autópút 100-100 m
- 31 sz. főút 100-100 m
- összekötő és bekötő utak 50-50 m

Főutak védőtávolságán belül kerítés 30-30 méterre, beépítés 50-50 méterre, összekötő és bekötő utak védőtávolságán belül kerítés 20-20 méterre, beépítés 30-30 méterre létesíthető.

Az utak tervezési osztályba sorolása:

Az országos úthálózat tervezési kategóriák szerinti besorolása:

Az utak tervezési osztályba sorolása:

M0 autópút K.I.A

31.sz főút K.IV.A

3102 jelű út K.V.B.

3103.jelű út. K.V.B és B.V.c.B.

31102 jelű út K.V.B. és B.V.c.B.

31303 jelű út B.V.c.C.

Települési utak

Belterületi gyűjtőutak B.V.c.C.

Kiszolgáló utak B.VI.d.D.

Külterületi utak K.VI.

Kerékpárutak K.VII. és B.VII.

Gyalogutak B.VIII.

1.5.2. Községi közlekedés

Kötőtpályás közlekedés:

A 80 sz. vasútvonal Budapest- Hatvan szakaszának rekonstrukciója folyamatban van. Ennek keretében Pécel vasútállomás és a csatlakozó pálya infrastruktúrája átépül. A rekonstrukció a Pécel- Budapest kapcsolat szolgáltatási színvonalát jelentősen javítja.

Autóbusz közlekedés

A település autóbusz vonal hálózati kapcsolatai nem változnak.

1.5.3. Kerékpáros és gyalogos hálózat

Pécelen halad át az OTRT szerinti 10 sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal (14-es jelű EuroVelo) Budapest-Gödöllő- Hatvan szakasza a Rákos patak mentén kijelölt nyomvonalon.

1.5.4. Parkolás

Közcélú P+R parkolók építése a vasútállomás környezetében várható.

A településen új beépítés esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell elhelyezni.

1.6. A közműellátás

Pécel a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátásra Pécel területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás és vezetékes vízellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a szennyvízhálózatra csatlakozó lakások aránya is meghaladja már a 9%-ot. Pécel lakásainak 93%-a csatlakozik a települési földgázellátó hálózathoz, valamint több lakásban a hőigényt is villamos energiával biztosítják, így a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya is szinte teljes körűnek tekinthető.

Pécelen a kertes házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti vegyes területeken is valójában kertes házak állnak. Ebből következően a lakósűrűség meglehetősen alacsony még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas.

Jelenleg sokan ingáznak Pécelről főleg Budapestre. A lakosság helyben tartásához a település élhetővé-lakhatóvá tételén felül helyben munkahelyet is kell biztosítani, valamint az intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel is eredmények érhetőek el.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak jogszabályi változás miatt kerülnek a területek új övezetbe.

	Vízigény (m^3/nap)	Keletkező szennyvíz (m^3/nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény ($m^3/óra$)
Fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény	350	330	5500	750

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m^3/nap)	Keletkező szennyvíz (m^3/nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény ($m^3/óra$)
Pécel területén a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény	100	130	1500	300

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

VÍZELLÁTÁS

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, egyedül a Rákos-patak partjához tervezett gazdasági terület ellátásához kell jelentős mértékben új vízvezeték nyomvonalat létesíteni, valamint a Petőfi utca melletti tömbbelső vízellátása problémás annyiból, hogy jelenleg magánvezeték/bekötővezeték látja el a tömbbelsőket.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pécel a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, valamint a 9/2019 VI.14. MvM rendelet alapján vízminőség védelmi terület is érinti, így a szennyvíz közcsonatnás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata. A 9/2019 5.§ (2) bekezdés előírja, hogy a vízminőség védelmi területre vonatkozóan a településrendezési eszközökben egyedi szabályozással kell biztosítani a felszín alatti vizek vízminőség védelmét, amit teljes biztonsággal csak a közcsonatnás szennyvízelvezetés tud biztosítani. Ezért beépítésre szánt területfelhasználású funkcióváltás csak a teljes közműellátással oldható meg. Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén, ha keletkezik szennyvíz azt elsődlegesen közcsonatna hálózatba kell vezetni, közműpótlás csak akkor lehetséges, ha közcsonatna csatlakozás 200 m-nél nagyobb távolságban lenne elérhető. Közműpótlóként pedig csak a szigorúan vízzáróan kivitelezett helyi szennyvíztároló alkalmazása javasolható.

Pécelen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a település nyugati részén, a Rákos-patak 22+105 fkm szelvényénél üzemelő szennyvíztisztító telepen kerülnek kezelésre. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a gyáli központú DPMV Zrt Központi Üzemigazgatóságához tartozó Péceli Üzemegysége végzi.

Pécel szennyvíztisztító telepének korszerűsítése és kapacitásbővítése 2013-14 folyamán megtörtént, így a jelenlegi napi 2000 m³-es tisztítási kapacitása várhatóan elég lesz a fejlesztés hatására jelentkező többletszennyvíz megtisztítására is.

A tervezett fejlesztésekkel érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel.

Az Újtelep utca mentén elhelyezkedő lakott telkek vízellátása megoldott, de szennyvízelvezetéssel nem rendelkeznek. Bár beépítésre nem szánt telkek, de a feltételezhető talajszennyezés megszüntetése érdekében ezeknek a telkeknek a csatornázása fontos lenne.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Rákos-patak.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer, illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan

növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezeten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízzállítást akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

ENERGIAELLÁTÁS

Pécel energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Pécel villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Elosztóhálózati Kft. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisai a Rákoskeresztúri és Gödöllői 132/22 kV-os alállomás. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a MAVIR Zrt által üzemeltetett, oszlopokra fektetett kétrendszerű, Albertirsa-Göd I.-II. 400 kV-os, illetve a Budapest XIV. kerület (Zugló) – Százhalombatta 220 kV-os átviteli távvezetékek, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybevitelével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevitelével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távolilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközép-nyomású vezetékekről célszerű megoldani.

A település közigazgatási területén üzemel az FGSZ Zrt. DN 800-as nagynyomású szlovák-magyar földgázszállító vezetéke, az FGSZ Zrt. Zsámbok-Vecsés DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezetéke, a MOL Nyrt. Barátság I. DN 450-es és Barátság II. DN 600-as kőolaj vezetéke, valamint a MOL Nyrt. Tiszaújváros – Százhalombatta DN 200-as termékvezetéke, amelyek nyomvonalát és biztonsági övezetének területigényét, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni.

MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten is érintően távolilag realisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 feletti, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása. A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Pécel vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapesti szűkezőközpontokhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a térség vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a Pécel a 28-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedik, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezése, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

1.7. A Környezetvédelem

A település területét érintően a vízgyűjtő-gazdálkodási tervben szereplő önálló felszíni víztestek részeként, az alábbi kisvízfolyások érintik a települést: Rákos-patak, Sági-patak és Alsó-Tápió, .

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Pécel az „érzékeny” területi kategóriába tartozik.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete, valamint az Országos Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (OVGT2) 2-2. számú "Tápanyag- és nitrátérzékeny területek" térképmelléklete alapján a település közigazgatási területén nitrátérzékeny területek találhatók. Ennek megfelelően a potenciális szennyezések megelőzése és elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben foglalt „a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok” alapján kell eljárni.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a település a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A település levegőminőség állapotában meghatározó a közlekedési eredetű légszennyezés terhelés. Belterületen halad át a 3103 (Isaszegi és Pesti út) és 31102-es jelű (Maglódi) út, aminek átmenő forgalma a szomszédos lakott területrészek számottevő légszennyezés és porterhelést okoz.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A település belterületén az átmenő közúti forgalom, valamint a belső forgalom a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészek számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A település belterületén a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A társulás keretében működtetett, a település hulladékait befogadó lerakó a rendezési terv távlatán belül nem fog betelni, így település kommunális hulladék elhelyezése távlatilag megoldott.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

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

- M0 autópálya, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m, 250-250 m
- a meglévő és tervezett főutak és országos fő és mellékutak külterületi szakaszai mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles levegőtisztaság-védelmi védősáv, ahol védendő létesítmény nem helyezhető el.
- vasút (Budapest- Hatvan vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- a Barátság kőolajvezetékek védősávja (10-10 m)
- nagy-középnomású földgázvezeték és Barátság kőolajvezeték közös védősávja (65 m)
- 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték védősávja (14-14 m)
- 220 kV vezeték védőtávolsága 18-18 m
- Honvédelmi célokat szolgáló adótorony (1000 m), és a nagytarcsai honvédelmi célú anyagraktára (1000 m).

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- a szennyvíztisztító 300 méteres védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett funkciók, tevékenységek és létesítmények nem valósíthatók meg (pl. élelmiszer vagy gyógyszer -előállítás, -raktározás, -csomagolás).
- közép- és nagyfeszültségű légvezetékek és transzformátor állomások, valamint mikrohullámú állomások közvetlen környezetében, meghatározott közegészségügyi biztonsági övezetén belül sugárzási ártalmakra érzékeny területfelhasználás nem alakítható ki, ilyen építmény, készülék nem helyezhető el;
- temető telkén belül a hagyományos (koporsós) földbetemetést korlátozó védősáv tartandó fenn;

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

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

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- országos védelem alatt álló műemlékek és műemléki környezet

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part éleitől 3-3 m szélességű sáv szabadon kell hagyni

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Pécel Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. A változtatási tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

Építési tilalom:

Pécel Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra építési tilalmat jegyezhet be a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása érdekében. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az építési tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSOK ADATAI					
	sorszám	Helyrajzi szám/ hrsz.	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2./a	3969/1 hrsz.	0,083 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	5.	3655 hrsz.	0,0699 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület
	7/a.	940/1 és 940/2 hrsz	0,16 ha	Kbt temető terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület
	23.	0295/53	0,1683 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület
	13/cd.	4085/194	0,4061 ha	Ek közjóléti erdőterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	13/cf.	4085/14	0,3732 ha	Zkp közpark terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	43.	390	0,0984 ha	KÖu közút terület	Lf falusias lakóterület
	44.	506/4	0,0725 ha	Zkk közkert terület	Vt településközpont vegyes terület
1. Összesen:					
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/b	3969/1, 3968 hrsz.	0,317 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
	3/ab	3978 3979 4081/1	0,4461 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	3/ad	3910/1-4	3137 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Lke) kertvárosias lakóterület
	4..	1057-1060 hrsz 1071/6 hrsz	0,127 ha	Lf falusias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület
	9/a	0376/5 hrsz	7,68 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	9/c		4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
	10	1224/, 1221/3, 1222, 1223 hrsz	0,87 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/a	1274 és 1266 hrsz	0,0325 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/b	1234 hrsz	0,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/c	3, 9 hrsz	4,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/d	762/1 hrsz	2,8 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	11/e	1013 hrsz	0,1638 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület

			terület	
11/f	2294/5 hrsz	1,09 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/g	2294/7 hrsz	0,62 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/h	2526/6 hrsz	0,7 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
13/ca	4084 hrsz	2,34 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület
13/cc	4084, 4085	1,77 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
13/f	2084, 2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095, 2098, 2099	1,59 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
15/a	0315/13	695 m ²	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kre különleges rekreációs terület
19	2297/1-2, 2298/2-4 2299-2303	1,015 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézmény terület
25/a	238/1-2 240, 234, 235 telekrészek	0,72 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
25/b	236, 237 telekrész	0,61 ha	Lf falusias lakóterület	Vi intézményi vegyes terület
45.	2308, 2309	4447 m2	Lk kisvárosias lakóterület	Lf falusias lakóterület
47	2428	331 m2	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/a	383/2 388/5	0,58 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
48/b	383/5, 383/3, 387/5	0,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
49/b	4084/1	0,26	Vt településközpont vegyes terület	Vi-2 intézményi vegyes terület
49/c	4084/2, 4084/3 hrsz	1,15 ha	Ktf különleges termálfürdő terület	Vi intézményi vegyes terület
49/d	4084/7	0,75 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi-4 intézményi vegyes terület
51	2550/23	1,4 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
52	330-343	1,2 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakóterület
53		3,25 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
54/b	10	1117 m2	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézményi vegyes terület
54/c	11	0,51 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület
57	1473/3, 1473/4 1485/8, 3206/6-9	2,31 ha	Vt településközpont vegyes terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató terület
58		7,99 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lke kertvárosias lakóterület
59	1331	2157 m2	Vt településközpont vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület

2. Összesen:					
	3/ac	4080 4081/2	204 m2	Vt településközpont vegyes terület	KÖu közlekedési terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	15.		14,78 ha	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kbtt-1 beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet
	17./a-o	3898 3255, 3455, 3454 2353/19, 2289 0372/4, 1712 1706/1, 1612/4 1328, 59 3154, 3155 3551, 4084/53 763	1,72 ha	Kkm különleges közmű terület	Kb-km különleges közmű terület
	18.	2670	0,2539 ha	Lf falusias lakóterület	KÖk közlekedési terület
	13/ce	4084	0,7 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Ek közjóléti erdőterület
	49/a	4084/1, 3989/132	0,33 ha	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	54/a	12	244 m2	Vt településközpont vegyes terület	(Zkk) közkert
	61.	067/25, 067/39	0,97 ha	Lf falusias lakóterület	Má mezőgazdasági terület
3. Összesen:					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1.	0346/26 hrsz	0,656 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	3/b	0123/3	0,2335 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert
	6.	012/16-, 014, 024	4,04 ha	Zkp közpark	Má mezőgazdasági terület
	16/a	0377/156	0,1053 ha	Má mezőgazdasági terület	Kbkm különleges közmű terület
	16/b	0295/29-32	0,1076 ha	Má mezőgazdasági terület	Kb-km különleges közmű terület
	29/a*		92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület
	29/b*		131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.
	46.	0295/64, 0295/90, 0295/92, 0295/94	0,9240 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Kb-re különleges rekreációs terület
4. Összesen:					
*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/					

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2014 évi TSZT területfelhasználás (ha)	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)
Kisvárosi lakóterület (Lk)	32,75	38,73
Kertvárosias lakóterület (Lke)	153,99	164,79
Falusias lakóterület (Lf)	284,44	283,96
Településközpont terület (Vt)	97,69	51,75
Intézményterület (Vi)	---	25,38
Hétvégiházias üdülőterület (Üh)	2,56	2,56
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	100,47	106,14
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	1,72
Különleges beépítésre szánt területek (Kmü)	6,85	6,85
Különleges beépítésre szánt területek (Kkm)	1,73	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktf)	1,15	---
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	16,07	1,46
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	---	0,0695
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	20,57	16,79
Védelmi erdőterületek (Ev)**	592,58	552,78
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	193,5
Közföldi erdőterület (Ek)	71,25	71,92
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2623,06	2659,88
Vízgazdálkodási területek (V)	23,59	23,19
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,54	10,38
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	8,0
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	1,35
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	29,25
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	---	14,78
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	---	1,94
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	---	0,9240
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	---	2,94
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	72,26	74,57
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	15,10	16,29
ÖSSZESEN:	4360,44 ~4362,08	4361,89 ~4362,08

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> alapján történt javítása/

4, A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1, A BATrT Szerkezeti terv és a Pécel Trt felülvizsgálat területi mérlege:

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETTELHASZNÁLÁSI KATGÓRIÁK

A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései alapján.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

Pécel közigazgatási területét a BATrT terve szerint hat területfelhasználási egység érinti:

1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Sajátos felhasználású térség

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek 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

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet Térségi területfelhasználási kategória területi mérlege (hektár)	2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alján mért térségi területek	2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján: A területi számításnál figyelmén kívül hagyandó területek:
Erdőgazdálkodási térség		804,75	---
Mezőgazdasági térség		2530,59	
Vízgazdálkodási térség		7,8	---
Települési térség	1016,15 ha	977,37	
Sajátos felhasználású térség		41,5	
Pécel közigazgatási területe:			4362,08 ha

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek,- mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség, és a mezőgazdasági térség területén kerülnek kijelölésre.

Települési térség-igazolás	hektár
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
- BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek (2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet)	1016,15ha
MATrT Települési térség növekménye fejezet 40. § (1) bekezdése alapján : A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. 1016,15 ha X 0,02 A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban	20,32 ha

foglalt rendelkezések előírásait.	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683—1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti szám adatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tartalékkal rendelkezik. A 1019-március 15- és 2022 április között új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Az 2018. évi CXIII. törvény 12. § alapján: „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület. (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.”	
A módosítási szándékok a Trk. 12.§ (1) a), b), bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, és az infrastruktúra ellátás is biztosított. A Trk. 12.§ (2) értelmében a fejlesztési terület a helyhez kötöttség érvényes, mivel már kialakult és a fejlesztői tulajdonban álló területeken kerül sor a fejlesztésre. A saját tulajdonon kívüli területfejlesztések túl nagy költséget jelentene a fejlesztők részére. A Trk. 12.§ (3) bekezdése igazolása: A teljes jogszabályi hivatkozást az alábbiakban pontosítjuk: „(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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.” - A 13/cd, 13/cf összesen 0,77 ha nagyságú új gazdasági területek telekhatárossan szomszédos új 13/ce jelű mintegy 0,7 ha os Ek jelű közjóléti erdőterületet jelöl ki a terv. A Trtv 12.(3) bek. előírásainak megfelel a módosítási szándék. - A településszerkezeti és szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében szükséges módosítások az 5.számú terület - Tervezett közlekedési terület megszüntetése 2/a, 43 számú terület - A 7/a és a 44 számú módosítás hibajavítás, már beépült terület kialakult funkcióhoz történő igazítása történik. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területre jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik. Az alábbi területek övezetváltásával egyidejűleg a területen belül vagy ahhoz közvetlenül, (telekhatárossan) kapcsolódóan zöldterület kijelölésére nincs lehetőség. A módosítások	

<i>egyenként néhány 100 m²-es területet tesznek ki, melynek 5%-os mértéke, olyan kicsik, hogy ilyen területnagyságban nem indokolt, egyrészt mert a véderdőfunkciót, vagy közpark funkciót nem tudná ellátni, másrészt a kezelés és fenntartás gazdaságtalan lenne és az ökológiai rendszerbe sem illeszthető.</i> - A 2/a terület (Damjanich utca melletti terület): A hatályos magasabbrendű jogszabályok értelmében a szabályozási terven közlekedési területként nyilvántartott területeket abban az esetben kell a településszerkezeti terven közlekedési területként ábrázolni, ha minimum gyűjtőút szerepet tölt be. Mivel ez a terület tervezett lakóút, továbbá lakó és településközpont vegyes területek között fekszik, ezért javasolt az előbbi területek valamelyikébe sorolni a településszerkezeti terven. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya okán alkalmatlan. - Az 5 terület: A Huba utca melletti már családi házzal beépült terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Lke kertvárosias lakóterület céljára a hatályos szabályozási tervvel összhangban. Közpark kialakítására a mérete és tulajdoni viszonya és beépítettsége okán alkalmatlan. - 43. terület: A Temető utca mentén az övezeti módosítás célja a közlekedési területként hosszú távon sem kialakítandó beépítetlen önkormányzati terület lakótelekként történő értékesítése. Tehát a terület a valós kialakult állapotnak megfelelően Lf falusias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül. Szabályozási terv közlekedési övezetbe sorolta területüket, melyek közlekedési célú kialakítása nem várható. - A 7/a terület Pécel 940/1 és 940/2 hrsz. területre vonatkozóan a Csalogány utca mentén: területfelhasználás és övezetváltás javasolt a kialakult állapotnak megfelelően Kbt temető területből Gksz gazdasági terület kialakítása céljából. A területen jelenleg is gazdasági funkciójú telephely üzemel. A módosítás hibajavításnak minősül. - 44. terület: A Maglódi út mentén jelenlegi közpark területen CBA üzlet épülete áll. A valós területfelhasználás figyelembevételével a telek (Vt) településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül a jelenlegi beépítés figyelembevételével. A módosítás hibajavításnak minősül. - 23. terület: Az Isaszegi út mentén kialakult tanyás beépítés és telekállapot alapján területrészeire jellemző állapotának megfelelő területi korrekció történik.	
Az 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdése alapján: „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”	
Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. (A települési térség területén kívül 1 db különleges területet jelöl ki a terv.) A települési térség területén és a települési térségen kívül eső kijelölt új beépítésre szánt területek megfelelnek a 2018. évi CXXXIX. törvény 38. § (1) bekezdésének.	
A Trk. 38. § (2) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”	
Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb esik, így a tervezett módosítások megfelelnek az előírásnak.	
A Trk. 38. § (4) bekezdése alapján: „Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”	
Új beépítésre szánt lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterületet nem jelöl ki a terv a települési térségen kívül. Trk. 38. § (4) bekezdésének megfelel a terv.	

A Trk. 39. § (1) bekezdése alapján:

39. § (1) bekezdése alapján „Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”

Trtv. 39. § (1) bek. igazolása:

A 13/cd területen 0,41ha Ek közjóléti erdőterület átsorolásával egyidejűleg a 13/ce területen, ami telekhatárosan szomszédos a 13/cd területtel- 0,7 ha Ek jelű erdőterületet jelöl ki a terv. A erdőterületként kijelölt övezetek nagysága tehát nem csökken, így a tervezett 13/cd módosítás megfelel a Trtv. 39. § (1) bekezdés előírásának.

Megjegyezzük, hogy a jelen felülvizsgálat keretében a Pécel TSZT és SZT erdőterületek lehatárolásai összhangba kerülnek a Trtv. erdő övezeti lehatárolásaival. Megállapítható, hogy a Trtv.-vel való összhang végrehajtása során az erdőterületi kijelölések (övezetek) nagysága összességében csökken a település közigazgatási területén, azonban a erdőállomány nyilvántartás szerinti aktualizált területek; funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak.

sorszám	Terület/ha	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
29/a*	92,73 ha	Má Mezőgazdasági ter.	(E) erdőterület
29/b*	131,55 ha	(E) erdőterület	Má Mezőgazdasági ter.

*/erdőterületek lehatárolásának pontosítása az erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek; ezek funkciójukat és hasznosításukat tekintve nem változnak/

Mezőgazdasági térség-igazolás	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 11. § b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2530,59ha
– a mezőgazdasági térség területének 75%-a	1897,94 ha
– A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	632,64 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2445,6 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (2445,6):2530,59=	96,64 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség-erdők övezete- igazolás	
2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT): 11. § a) pontja alapján: „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”	
29. § „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”	
– BATrT Szerkezeti tervében erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek	804,75 ha
– BATrT erdők övezetébe sorolt területek	787,78
– Az erdőgazdálkodási térség 95%-ának megfelelő területnagyság	748,39 ha
– Az erdőgazdálkodási térség 5%-ának megfelelő területnagyság	39,38 ha

– A TSZT-ben az erdőgazdálkodási területeinek nagysága	818,2 ha
A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	783,6 ha
A TSZT-ben az erdőgazdálkodási térségbe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya (783,6/804,75)	97,37 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó a térségbe eső erdőgazdálkodási területek aránya!	

Sajátos települési térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	
– BATrT Szerkezeti tervében sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területek	41,5 ha
– A TSZT-ben sajátos területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	41,5 ha
A sajátos felhasználású térségbe eső területeken a településszerkezeti terv olyan területfelhasználásokat jelöl ki, amelyek az MATrT vonatkozó előírásaival összhangban vannak.	

Vízgazdálkodási térség igazolás	
MATrT: 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
– BATrT Szerkezeti tervében vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe sorolt területek	7,8 ha
– A TSZT-ben vízgazdálkodási területbe sorolt területek nagysága	23,59ha
– A TSZT-ben vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe eső területfelhasználások	vízgazdálkodási erdőgazdálkodási közpark lakó
A TSZT megfelel az előírásoknak. A vízgazdálkodási térség területén vízgazdálkodási, mezőgazdasági, közpark és az e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt lakó, területfelhasználású területek találhatók!	

Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter érintettség	
OTrT 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A szőlő és bortermelés részletes szabályiról szóló a 26/2021.(VII.29.) AM rendelet rendelkezik. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem.	

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter érintettség	
13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
A jelen tervi felülvizsgálat során a gyümölcskataszter területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Gyümölcskataszter érintettség ez esetben nem releváns az alábbi NEBIH adatok alapján.	
Kijelenthető, hogy a település érintett a OTrT 13.§-a által, de módosítási területet nem érintenek. Vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.	

A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége
(2018. évi CXXXIX törvény alapján)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.)	----	----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

Ökológiai hálótat igazolás:

Az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó és pufferterület területét érintő tervmódosítási szándékok beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági és beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület kijelölést határoznak meg (9c,15,15/a,16/b, 23, 29,46 számú módosítási területek) a Trk. előírásainak megfelelően.

A beépítésre szánt területek közül:

A 23. módosítási terület északi határát érinti az ökológiai folyosó, ezért erre a területrésze a telek be nem építhető része jelölés alkalmazását javasoljuk a szabályozási terven. A terület a kialakult különleges tanyás terület bővítési területe. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal, azonban a (23. számú módosítási terület) kijelölés egyeztetendő.

A 9/c terület mely már kijelölt településközponti vegyes terület övezetváltása kertvárosias terület javára. A beépítésintenzitása nem változik. A terület nem új beépítésre szánt terület.

Erdők övezete megfelelési igazolás:

„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdők övezetébe eső módosítási területek az erdőgazdálkodási térség igazolásával egyezően megállapítható, hogy a megengedett érintettség határértéket nem lépik túl. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az erdők övezetére vonatkozó előírásokkal.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A tájképvédelmi terület övezetét érintő tervmódosítási szándékok (5,15,16/b,17/c, 17/k, 23, 29 számú módosítási terület) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kijelölést határoznak meg

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg a építmények külső megjelenésére vonatkozóan, továbbá a Hész tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:

„(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 településrendezésszervezői eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az országos vízminőségvédelmi területet a 9, 11, 13/f, 15, 17,16, 18, 19, 23, 25,45, 46,47, 52, 53, 54, 58, 59 számú fejlesztési területeket érintik. Az előírásnak megfelelően Pécel hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete igazolás:

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az MATrT szerint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület térségi övezete érinti.

A közigazgatási terület tervezéssel érintett részén honvédelmi terület és védőtávolsága a módosítási területek közül a 3/a és 5. számú módosítási területeket érinti. A hatályos településrendezési eszközök a Pécelen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználásba és övezetbe sorolta.

A tervezett módosítások megvalósítása a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen közlekedési területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

5, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Pécel közigazgatási területére vonatkozó területfelhasználások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg:

Területfelhasználás	Új 2022. évi TSZT területfelhasználás területi mérlege (ha)	biológiai aktivitás szorzó	biológiai aktivitás érték
Kisvárosi lakóterület (Lk)	38,73	1,2	46,47
Kertvárosias lakóterület (Lke)	164,79	2,7	444,93
Falusias lakóterület (Lf)	283,96	2,4	681,5
Településközpont terület (Vt)	51,75	0,5	25,87
Intézményterület (Vi)	25,38	0,5	12,69
Hétvégiházas üdülőterület (Üh)	2,56	3	7,68
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)	106,14	0,4	42,45
Különleges beépítésre szánt területek (Keü)	1,72	3	5,16
Különleges beépítésre szánt területek (Kmu)	6,85	0,7	4,79
Különleges beépítésre szánt területek (Ktt)	1,46	1,5	2,19
Különleges beépítésre szánt területek (Kre)	0,0695	2,5	0,17
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,79	6	100,74
Védelmi erdőterületek (Ev)**	552,78	9	4975,02
Gazdasági erdőterületek (Eg)**	193,5	9	1741,5
Közjóléti erdőterület (Ek)	71,92	9	647,28
Általános mezőgazdasági területek (Má)	2659,88	3,7	9841,55
Vízgazdálkodási területek (V)	23,19	7	162,33
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-T)	10,38	6	62,28
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hull)	8,0	0,2	1,6
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-szt)	1,35	0,2	0,27
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-hon)	29,25	1,5	43,87
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-tt)	14,78	3	44,34
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-km)	1,94	0,5	0,97
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-re)	0,9240	3	2,77
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-REü)	2,94	3	8,82
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	74,57	0,5	37,28
Vasúti Közlekedési terület (KÖk)	16,29	0,5	8,14
ÖSSZESEN:	4361,89 ~4362,08		18952,66 BIÉ pont

A terv további módosításai során figyelembe kell venni Étv. 7.§ (3)b) bekezdését: „új beépítésre szánt terület 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.”