

a 278/2021. (X.4.) Kt. határozat
melléklete

PÉCEL VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

Telepítési tanulmányterv

PESTI ÚT 36. SZÁM ALATTI 1424 HRSZ-Ú INGATLAN

SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



2021. október hó

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	6
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	8
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 1424 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN.....	10
7. INDOKLÁS:	11
8. TERVEZŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:	12
9. MELLÉKLETEK	13

1. Bevezetés

1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - Pécel város PESTI ÚT 36. 1424 HRSZ-Ú INGATLAN területén tervezett vegyes funkciójú területfejlesztésére vonatkozó tervezett építési beruházás kapcsán – helyi építési szabályzat módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi.

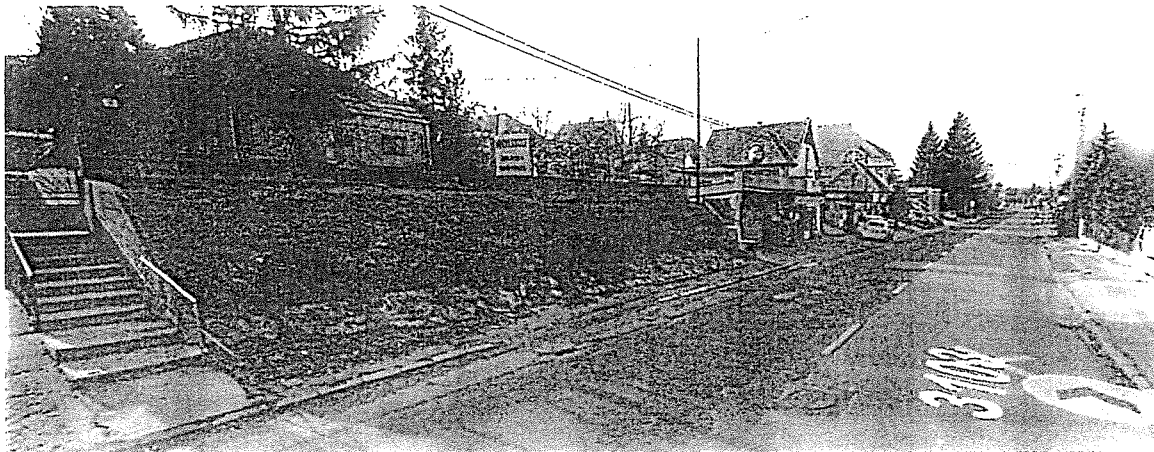
2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan jelenlegi településközpont vegyes területen az előkert és építési paraméterek feltételhez kötött módosítását megengedő új településközpont vegyes (Vt) övezet kialakítása tervezett, melyben kereskedelmi szolgáltató és lakóépület rendeltetés kialakítása, fennmaradása megengedhető.

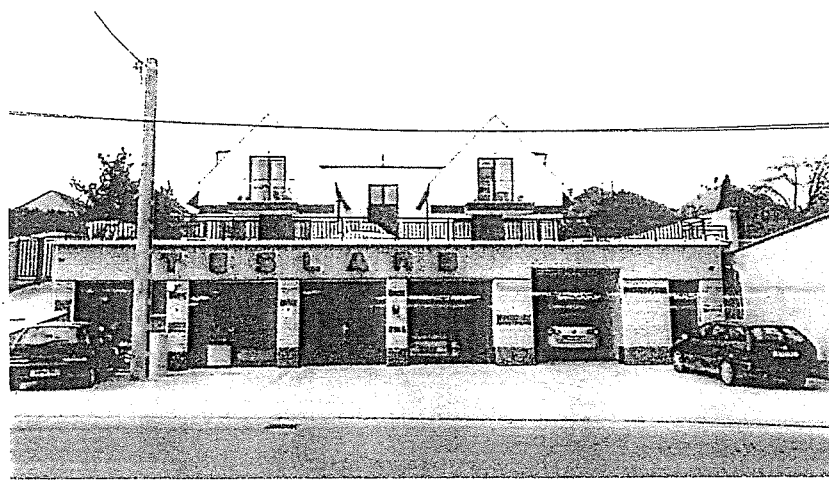
Ezen belül:

- Pesti út mentén a 1424 hrsz-ú ingatlan új Vt övezetbe sorolása tervezett
- A tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a Tulajdonos és az Önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a tulajdonos és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztése. Ezt követően az önkormányzat és a tulajdonos által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási terv módosításába.

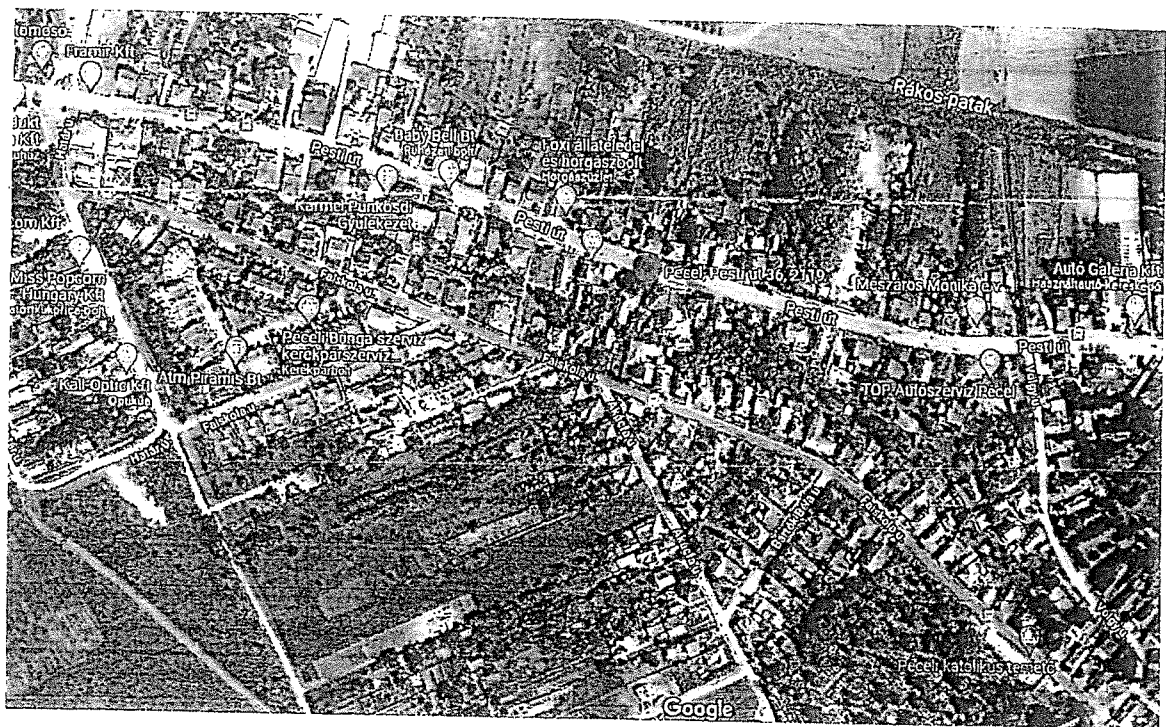
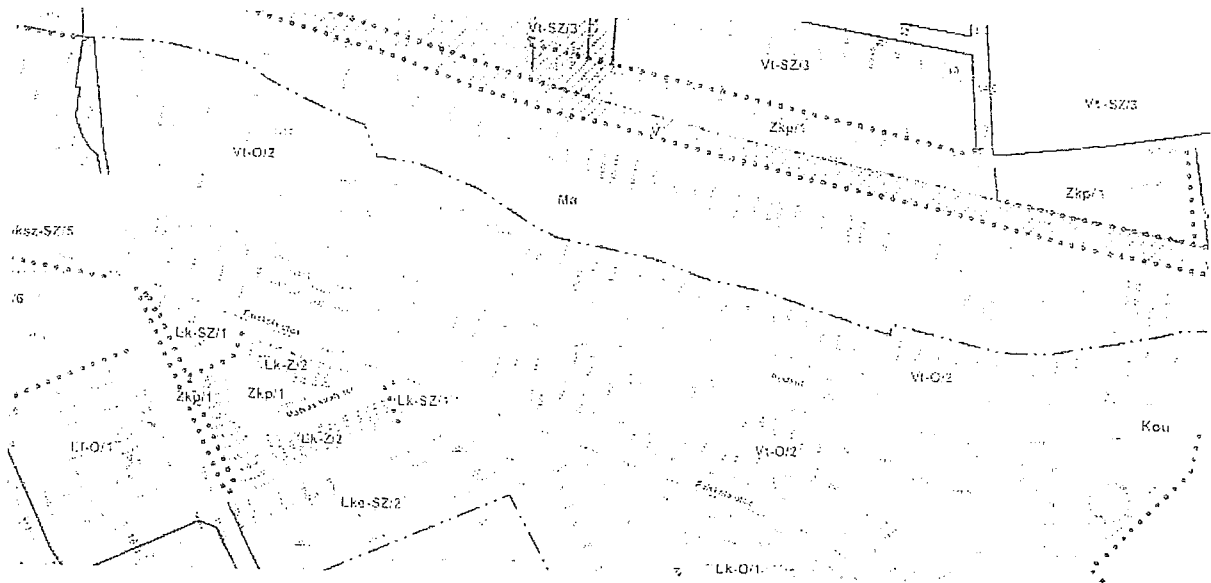


A vegyes területen tervezett kereskedelmi szolgáltató és lakó használathoz kapcsolható építés a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.



4. Településrendezési adottságok

Kivonat a hatályos szabályozási tervből (B4 szelvény)



Googlemaps felvétel

A hatályos szabályozási terv Vt övezeteire vonatkozó előírásai

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- a) lakófunkció,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

65. § A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettség-től és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos településközpont vegyes övezeti besorolása az előkerti beépítést és intenzívebb beépítési lehetőséget nem biztosítja.

5. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

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

Nem módosul, a tervezéssel nem áll összefüggésben.

A BATRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pécel település	Vizsgált terület
1. Országos víz- és szennyvíz-kezelési övezete	érintett	nem érintett
2. Országos vízellátási övezete	érintett	nem érintett
3. Országos víz- és szennyvíz-kezelési övezete	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. Erdő-övezet	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) rendelet)	érintett	nem 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) rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) 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) rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) rendelet)	nem érintett	nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) rendelet)	nem érintett	nem érintett

Hatályos OTÉK vegyes területre vonatkozó előírásai:

A Hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (Továbbiakban: OTÉK) az alábbi paraméterekben és funkciókban maximalizálja az övezeti paraméterek előírásainak lehetőségét.

*„16. § * (1) * A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

*b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,*

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

*(3) * A településközponti vegyes területen lakóépület és lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.”*

A településközpont vegyes terület maximális beépíthetősége 80%

Minimális zöldfelületi aránya 10%

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 1424 HRSZ-Ú
TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Pécel helyi építési szabályzatára és szabályozási tervére vonatkozó módosítási javaslat

A 1424 hrsz-ú területen javasoljuk a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a terepadottságok és a Pesti út jellemzően kialakult vegyes rendeltetésű beépítései miatt:

xx. § A Vt jelű új építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 45 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- e) a telek legalább 15 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- g) az előkert mérete 0 méter.
- h) Az építési övezet előkert határvonala nem kötelező építési vonal.
- i) Amennyiben az utca szintjénél, a meglévő természetes terepszint 1,5-méterrel magasabban található terepszint alatti és terepszint feletti építmény elhelyezhető a közterület irányában homlokzatos kialakítással, ahol az utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- j) a tető felső síkjának a rendezett terepszinthez kell csatlakoznia,
- k) a támfalépítményhez csatlakozó kerítésszakaszok támfalként, az építményhez illeszkedő kialakítással létesíthetők,
- l) oldalkertben támfalépítmény nem helyezhető el.

	Meglévő	Tervezett
telek beépítési módja	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	800	800
beépítettség legnagyobb mértéke	30	45
a szintterületi mutató	0,7	0,8
a zöldfelületi arány minimuma	40	15
a legnagyobb épületmagasság	6,0	6,0
az előkert mérete	5	0

Amennyiben a beépítési intenzitás a terepfelszín felett nem támogatható, javasoljuk a következő előírás átgondolását.

„Beépítésre szánt területen/vagy az új Vt x övezet területén a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőségen túl a telek területének legfeljebb 20 %-a lehet.”

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ kiegészítését igényli.

7. Indoklás:

A magántulajdonban áll a Pécel belterület 1424 hrsz-ú telek épülete, melyet jelenleg a Tesland bemutató teremként bérel.

A cég az országban egyedülálló módon Tesztvezetés és Tesla vásárlási szaktanácsadás szolgáltatást, Tesla beszerzését és a Teslákhöz elérhető extra funkciók beépítését végzi Pécel Város szolgáltatásait gyarapítva.

Az ingatlant a hatályos HÉSZ és szabályozási tervi melléklete Vt-O/2 jelű, településközpont építési övezetbe sorolta. A rajta lévő épület már a hatályos övezeti paramétereknek sem felel meg maradéktalanul.

A jelenlegi épület beépítésének mértéke nagyobb, a zöldfelületi aránya kisebb az övezetben meghatározott értékénél, és az előkert szükséges mérete sem megfelelő.

Az ingatlan korszerűsítése és esetleges bővítése érdekében az övezeti besorolás módosítása vált szükségessé.

Új Vt alövezet létrehozásával a beépítés mértékének növelésével, a zöldfelületi arány csökkentésével és az előkert méretének módosításával, valamint a terepviszonyokból adódó szükséges övezeti szabályozásokkal rendezhető az épület jogállása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

8. Tervezői megállapítások:

A Tulajdonos (befektető) által az Önkormányzattal előzetes folytatott egyeztetések során az egyes építési paraméterek módosításának kezdeményezése, a 1424 -hrs-ú telek tulajdonosával megkötendő településrendezési szerződést követően lehetséges.

A szabályozás egyik alapelve, hogy normatívnak kell lennie és többek között nem biztosíthatnak kedvezményeket vagy hátrányokat a szabályozási tervtől függetlenül megkötendő polgárjogi szerződéshez.

Ha az Önkormányzat nem kívánja a Pesti út melletti teljes hosszon, vagy rövidebb szakaszon biztosítani az új javasolt építési paramétereket, akár 1 telekre is kialakítható új övezet az OTÉK 7.§(2).bekezdése értelmében.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

*„(2) * 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. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. „*

Tehát javasoljuk az új övezet meghatározott telkekre történő alkalmazását. Jelen esetben a 1424 hrsz-ú telket érintően javasolt új építési övezet alkalmazása.

A Tulajdonos kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

Budapest, 2021. október 14.

.....

Makkai Krisztina
Településtervező
TT/01-4921

9. MELLÉKLETEK