

..../2020...(.....) határozat 1 melléklete

1. melléklet Településszerkezeti tervi leírás

Pécel Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 320/2014.(X.9.) Kt. számú határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT-M4 jelű termellékletén ábrázolt- közlekedési funkciók beépítésre nem szánt közlekedési célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

- Beépítésre nem szánt területek

- Közúti közlekedési funkciójú terület kialakítása céljából a TSZT 02/89, 02/133,02/134, 1500/1, 4081, 0377/153, 0377/71, 02/275, 0377/154, 0377/152, 0377/70, 0375/1, 0370/108, 0370/207,0370/205, 0370/203, 0370/201, 0370/103, 0370/104, 0370/208, 0370/210, 0370/212, 0370/214, 0370/119, 0370/2, 0370/202, 0370/204, 0370/206, 0370/209, 0370/211, 0370/213, 0370/198, 0370/199, 0370/200, 0369/1, 3514/2, 3512/2, 3513/2, 3514/1, 3516/1, 3517/1, 3518/1, 3519/1, 3520/1, 3521/1, 3522/1, 0365/189, 0365/192, 0365/195, 0366/5 hrsz.-ú területek mintegy 3,63 ha –os területrésze mezőgazdasági (Má 2,197 ha), védelmi erdő (Ev 2876 m²),településközpont vegyes (Vt: 4437 m²), kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz 2470 m²), vízgazdálkodási (V 1311 m²) területfelhasználásról közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásra módosul.
- Kötőtpályás közlekedési funkciójú területen belül P+R parkoló kialakítása céljából a TSZT 1728/16 hrsz.-ú terület mintegy 1,17 ha –os területrésze védelmi erdő (Ev 1,17 ha) területfelhasználásról kötőtpályás közlekedési terület (KÖk) területfelhasználásra módosul, ahol a P+R parkoló is elhelyezhető.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

| sorszám | Hrsz. | Terület/ m2 v. ha | Hatályos területfelhasználási besorolás | Tervezett területfelhasználási besorolás |
|---------|---|------------------------|---|--|
| 1. | 02/89, 02/133,02/134 1500/1, 4081 | 4437,27 m ² | Vt településközpont vegyes terület | KÖu közlekedési terület |
| 2. | 0377/153, 0377/71 | 335,85 m2 | Má általános mezőgazdasági terület | KÖu közlekedési terület |
| 3. | 0377/71, 02/275, 0377/154 0377/152, 0377/70 | 3091,67 m ² | Má általános mezőgazdasági terület | KÖu közlekedési terület |
| 4. | 0375/1 | 1311,66 m ² | V vízgazdálkodási terület | KÖu közlekedési terület |
| 5. | 0370/108, 0370/207,0370/205 0370/203, 0370/201, 0370/103 | 6609,14 m ² | Má általános mezőgazdasági | KÖu közlekedési terület |

| | | | | |
|--------------|--|-------------------------------|--|----------------------------|
| | 0370/104, 0370/208, 0370/210 0370/212, 0370/214, 0370/119, 0370/2 | | terület | |
| 6. | 0370/202, 0370/204, 0370/206 0370/209, 0370/211, 0370/213 0370/198, 0370/199, 0370/200 | 3715,9 m ² | Má általános mezőgazdasági terület | KÖu közlekedési terület |
| 7. | 0369/1 | 2362,62 m ² | KÖk kötőtpályás közlekedési terület-vasút | KÖu közlekedési terület |
| 8. | 3514/2 | 701,44 m ² | Ev védelmi erdőterület | KÖu közlekedési terület |
| 9. | 3512/2, 3513/2, 3514/1 | 2174,64 m ² | Ev védelmi erdőterület | KÖu közlekedési terület |
| 10. | 3514/2 | 235 m ² | Gksz-kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület | KÖu közlekedési terület |
| 11. | 3512/2, 3513/2, 3514/1 3516/1, 3517/1, 3518/1 3519/1, 3520/1, 3521/1 3522/1 | 2235,35 m ² | Gksz-kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület | KÖu közlekedési terület |
| 12. | 0365/189, 0365/192, 0365/195 | 8218,97 m ² | Má általános mezőgazdasági terület | KÖu közlekedési terület |
| 13. | 0366/5 | 949,95 m ² | KÖu közlekedési terület | KÖu közlekedési terület |
| 14. | 1728/16 | 11758,46 m ² | Ev védelmi erdőterület | KÖk közlekedési terület |
| össz: | | 48137,92 m² | | |

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

| Területfelhasználás | 2015 évi területfelhaszn. n. kiinduló állapot (ha) | 2016/2017. évi változásai (ha) (egyszerűsített és teljes eljárás módosításai) | 2017. évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj. | 2018 évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj. | 2018. évi TSZT területfelhaszn. (ha) | 2020 évi TSZT változás (ha) tárgyalásos elj. | |
|---|--|---|---|--|--------------------------------------|--|--------|
| Kisvárosias lakóterület (Lk) | 37,729 | +1,5 | | -3,54 -1,1498 | 34,53 | | 34,53 |
| Kertvárosias lakóterület (Lke) | 152,28 | -1,23 +3,53 | | -1,96 ha | 152,61 | | 152,61 |
| Falusias lakóterület (Lf) | 288,43 | -1,5 , +1,23 +0,29 | | | 288,45 | | 288,45 |
| Hétvégiházás üdülőterület (Üh) | 1,99 | --- | | | 1,99 | | 1,99 |
| Településközpont terület (Vt) | 100,36 | +2,3 | +0,27 | | 102,92 | -0,44 | |
| Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) | 99,19 | -2,3 -0,15 | | +3,54 +1,96 ha | 102,28 | -0,24 | |
| Különleges beépítésre szánt területek (K) | 26,91 | +2,0 | -0,27 | | 28,64 | | 28,64 |
| Zöldterületek (közpark) (Zkp) | 16,38 | -0,29 | | | 16,309 | | 16,309 |
| Zöldterületek (köz kert) (Zkk) | | +0,219 ha | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|-------------------------|---|--|---------|----------------|----------------|----------------|
| Védelmi erdőterületek (Ev) | 641,02 | | | | | -1,17 -0,28 | |
| Gazdasági erdőterületek (Eg) | 142,95 | -53,92 | | | | | |
| Közjóléti erdő terület(Ek) | <u>+77,95</u> 861,92 | 0,75+2,4 ha erdő | | +1,1498 | 812,2998 | | 810,84 |
| Általános mezőgazdasági területek (Má) | 2644,56 | +53,92,+14,56 -3,53 , -2,0 -0,15 , -2,4 -0,219 , 0,75 | | | 2704 | -2,54 | 2701,46 |
| Vízgazdálkodási területek (V) | 14,49 | | | | 14,49 | -0,13 | 14,36 |
| Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb) | 64,012 | -14,56 | | | 49,45 | | 49,45 |
| Közúti Közlekedési terület (KÖu) | 40,42 | +0,15 | | | 40,57 | +3,63 | 44,2 |
| Kötőpályás közlekedési terület (KÖk) | 15,0 ha | | | | 15,0 ha | +1,17 | 16,17 |
| ÖSSZESEN: | 4363,65 | | | | 4363,65 | | 4363,65 |

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

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

A fejlesztendő nyomvonal új elemként jelenik meg a településrendezési eszközökben.

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival nem ütközik, de igazolása szükséges.

Pécel közigazgatási területét aBATrT 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 alapján mért térségi területek | 2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján: A területi számításnál figyelmen 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 |

4.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre nem szánt közlekedési terület a települési térség (3,29 ha), vízgazdálkodási térség (359 m²) és a mezőgazdasági térség (1,47 ha) területén kerülnek kijelölésre. Az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe, vagyis jelen esetben közlekedési célú területfelhasználási egységbe kell sorolni.

| | |
|--|------------|
| 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 | 1016,15,ha |
| MATrT 40. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át | 20,32 ha |
| A TSZT- ben jelen 2020 évi módosításkor igénybe vett terület | 0ha |
| Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (20,32-0,8683=) | 20,32 ha |
| TSZT alapján e tekintetben Pécel 20,32 ha területi tartalékkal rendelkezik, míg a jelen módosításban szereplő települési térségi növekménnyel nem számol a terv a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. | |

| Mezőgazdasági térség (folyamatban lévő TRT felülvizsgálat alapján) | |
|---|-------------------|
| 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 11. § b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható; | |
| – BArT 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 | 2446,86 ha |
| – A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (2446,86):2530,59= | 96,69 % |
| A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya! | |

A jelen tervezési munkával párhuzamosan folyamatban lévő TSZT felülvizsgálatában igazolásra kerül, hogy a BArT szerkezeti tervében lévő mezőgazdasági térség 96,69 %-a a folyamatban lévő településszerkezeti terv felülvizsgálata során mezőgazdasági, természetközeli, vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználásba van sorolva.

Jelen tervmódosítás során mintegy 1,47 ha-al nőtt a mezőgazdasági térségen belül a nem mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területfelhasználások (közlekedési) nagysága. Vagyis a TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: 96,69% os arányról 96,63% -ra csökkent.

A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!

| 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; | |
| – BArT 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 található! | |

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelel.

| | |
|--|--|
| 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 Kataszterről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Megállapítható, hogy Pécel nem tartozik egyik borvidékhez sem. | |

| | |
|--|--|
| 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 gyümölcszataszter területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Gyümölcszataszter 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. | |

4.2. A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége

(2018. évi CXXXIX törvény)

| Országos Területrendezési Terv - országos övezetek | | |
|--|-----------------|--------------------------|
| | Pécel település | Vizsgált terület |
| 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, | érintett | érintett |
| 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, | | |
| 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete, | | |
| 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 | nem 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 | 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) 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) | ---- | ---- |
| 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település | érintett | közvetlenül nem érintett |
| Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek | | |
| Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) | nem érintett | nem érintett |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) | nem érintett | nem érintett |
| Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) | nem érintett | nem érintett |

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pécel módosítási területeit az OTrT és a BATrT alapján az ismert övezetek közül két térségi övezet érinti közvetlenül.

Ökológiai hálózat övezete (ökológiai folyosó) igazolás:

„OTrT 26.§(4)

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”

Mivel a tervezett módosítás beépítésre nem szánt közlekedési közút terület, ezért az OTrT vonatkozó előírásával (26.§, 27 §) nem ellentétes. A módosítás új beépítésre szánt kijelölésével nem jár.

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 településrendezésközeinek 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 vízminőség-védelmi területet a tervezett parkoló 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.

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

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Mivel a jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, csak beépítésre nem szánt „közlekedési terület – közút, parkoló”, ezért biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges.

..... határozat 2 melléklete

