

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítás célja Pécel város településszerkezeti tervének (TSZT) és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása egy 12 telekből álló, a hatályos TSZT szerint részben településközpont vegyes (Vt), részben mezőgazdasági terület (Má) és részben vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználásba sorolt, az Má területen beépítetlen, illetve sportpályának helyet adó, a Vt területen autószer vízzel és lakóépületekkel beépített területen olyan közösségi, intézményi és szolgáltató funkciókkal egyaránt rendelkező gyülekezeti központ megvalósítása érdekében, amely 500-600 fős rendezvények, hangversenyek befogadására is alkalmas. Az épületkomplexumban egy 2-3 csoportos óvodai nevelési rendeltetés, továbbá játszóház és vendéglátó, szolgáltató funkciók kialakítása is tervezett.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében 1 hektárnál kisebb új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amely a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 11. § b) pontjának való megfelelés miatt – mivel a módosítással érintett terület mezőgazdasági térségbe esik és a térség területén településközponti vegyes területfelhasználást nem lehet kijelölni – kisvárosias lakóterület besorolást kapna. A Trtv. további rendelkezéseinek való megfelelés érdekében a beruházással érintett területen belül a 1559 hrsz.-ú telek részterületén zöldterület, továbbá a közvetlenül mellette elhelyezkedő 1558 hrsz.-ú árok telkén és a 0377/20 hrsz.-ú telek részterületén erdőterület kerül kijelölésre.

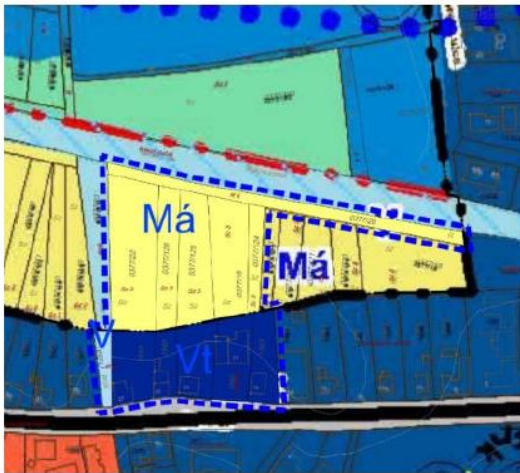
Pécel Budapest XVII. kerületével határos, de a tervezési terület nem fekszik Budapest és Pécel közös közigazgatási határa mellett.

A beépítésre szánt terület növelése és a tervezési terület döntő részének kisvárosias lakóterületbe és annak megfelelő építési övezetbe sorolása Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást. Az óvoda és játszóház funkciók Pécel város intézményrendszerét erősítve, helyi igényeket elégítenek ki. A hitéleti és a közösségi tér funkciók akár a fővárosi lakosság számára is jelenthetnek úticélt, azonban egy ilyen forgalomkeltés ellentétes irányultságú a mértékadó forgalomáramlással, nem növeli az agglomerációs övezet településeinek Budapest irányú közlekedési kényszerét.

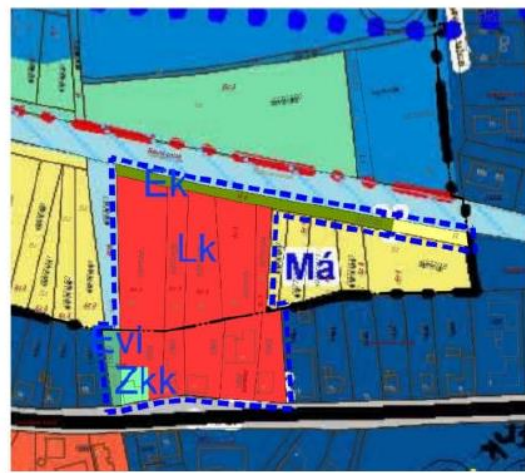
A dokumentummal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A dokumentáció 47. oldalán a hatályos településrendezési eszközökkel együtt alkalmazandó OTÉK rendelkezéseknek a 2012. augusztus 6-ai időállapota került megnevezésre. A dokumentáció készítésének idején (2024. december) hatályos OTÉK 121. § (2) bekezdése értelmében – mivel Pécel településrendezési eszközei 2022-ben készültek – a TSZT és HÉSZ módosítása esetén az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezetét, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell alkalmazni. Emiatt a dokumentációban több helyen is (47., 82. oldal) tévesen kerültek beidézésre a vonatkozó OTÉK rendelkezések, ezért indokolt lenne a rendelkezések javítása.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés igazolt, ugyanakkor az újonnan kijelölt 0,09 ha nagyságú Ek területfelhasználási egység mérete szakmai szempontból nem megfelelő, közjóléti funkciót ebből adódóan ténylegesen nem tud ellátni

TSZT 1. melléklet, Szerkezeti tervlap módosítása:



hatályos szerkezeti tervlap részlete



tervezett szerkezeti tervlap részlete

Emellett az új Lk területfelhasználási egység kijelölése során, a tervezési területen kívül, az Má területfelhasználási egység kisméretű zárványként marad fenn. Javasolt a zárványként fennmaradó Má területfelhasználási egység Ek területfelhasználási egységbe sorolása, amely megoldást jelent a fentiekre.

- A Rákos-patak menti kerékpárút Pécel szerkezeti tervlapján szereplő nyomvonala nem illeszkedik a budapesti szakaszhoz. A Fővárosi Önkormányzat által a BKK Zrt. menedzselésében engedélyezési terv szinten megtervezett kerékpárút a XVII. kerületben a patak déli oldalán halad. A dokumentációban hivatkozott szerkezeti tervlap a patak északi oldalán, nem is közvetlenül a patak mellett ábrázolja a kerékpárutat. A BKK Zrt. egyeztetést kér az illeszkedés tisztázására.