

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítás célja Pécel város településszerkezeti tervének (TSZT) és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása a 4079 helyrajzi számú, kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba sorolt, egy használaton kívüli épületnek helyet adó telek, valamint a hozzá kapcsolódó 7 darab – a TSZT-n Lk, közkert (Zkk) és intézményterület (Vi) területfelhasználásba sorolt telek – Vi területfelhasználási egységbe és ennek megfelelő építési övezetbe sorolása óvoda létesítése céljából. A módosítással Zkk területfelhasználásból 0,0840 ha kerül Vi területfelhasználási kategóriába, Lk területfelhasználásból pedig 0,1977 ha. A módosítás során zöldterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (2) bekezdésének való megfelelés miatt 0,1050 ha (1050 m²) zöldterület kerül kijelölésre Vi területfelhasználásból.

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

A tervezett óvoda létesítése okán a telkek intézményterületbe és annak megfelelő építési övezetbe sorolása, lokális jellege miatt Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol hatást. A tervezett óvoda erősítené Pécel város intézményhálózatát, amely Budapest közlekedési rendszere és annak tervezett fejlesztése szempontjából előnyös, figyelembe véve az agglomerációs települések jelenlegi működését.

A megküldött digitális tervcsomaggal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint a településtervezési tevékenység dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött, továbbá a (3) bekezdés szerint a szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése, valamint az (5) bekezdés szerint a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és a tervező saját kezű aláírását. Mivel a megküldött tervcsomag dokumentációinak vizsgálati fejezetei között közlekedési és közművesítési vonatkozású is szerepel, pótolni szükséges a megfelelő szakági tervezési jogosultsággal rendelkező személy(ek) feltüntetését.
- A tervcsomagból a „Pécel város településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának eseti módosítása OTÉK alóli felmentés kérelmével a Topolyos városrészen tervezett köznevelési célú intézmény létesítése céljából – záró szakmai egyeztetésre – 2025. június hó” című dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció) szerint az új vegyes intézményterület úgy került kijelölésre, hogy tőle északra a visszamaradó, trapéz alakú zöldterület zárványként marad meg:



Javasolt TSZT módosítás (új vegyes intézményi terület sraffal jelölve)

Javasolt az új intézményterületet úgy kijelölni, hogy a megmaradó zöldterület kompaktabb formájú, összefüggő területfelhasználási egység maradjon. Megjegyzem továbbá, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően történt, ugyanakkor a kijelöléshez kapcsolódó zöldterületi pótlás során újonnan kijelölésre kerülő zöldterület területfelhasználási egység, bár nagyságát tekintve megfelel a követelményeknek, tervezett közkerti funkcióját a későbbiekben csak részben tudja majd betölteni, mivel területének egy részén a HÉSZ-ben közlekedési terület kerül kiszabályozásra.

- A Dokumentáció „II. Megalapozó vizsgálat” „9. Közművesítés” fejezetében tett megállapítás, mely szerint: „A tervezett köznevelési célú közintézmény telkének teljes közművesítése megoldott.” nem helytálló, mert a fejezetben szereplő e-közmű kivágaton is látható, hogy jelenleg a terület szennyvízelvezetése nem biztosított. Kérem a fejezet javítását.
- Az átsorolandó területeket ivóvíz-elosztóvezeték és hírközlési elosztóhálózat is érinti, amelyről a Dokumentáció „II. Megalapozó vizsgálat” „9. Közművesítés” fejezete nem tesz említést. Kérem a fejezet kiegészítését.
- A 43/2024. (II. 15.) Kt. határozat 2. melléklete (Főépítész feljegyzés) szerint a város főépítésze kérte az Alátámasztó javaslat részeként a „Közművesítés, elektronikus hírközlés javaslat” elkészítését is, amelyet a Dokumentáció nem tartalmaz. A területen áthaladó közmű és hírközlési vezetékek esetleges kiváltásáról, az általuk okozott korlátozásokról, vagy azok védelméről így a Dokumentáció nem tesz említést vagy nem ad arra vonatkozóan javaslatot, illetve a teljes közművesítettség biztosítására sem tesz javaslatot (különösen annak tudatában, hogy jelenleg nem biztosított a szennyvíz elvezetése). Kérem mindezek pótlását, illetve megfelelő jogosultággal rendelkező vízközmű, energiaközmű és hírközlési szakági településtervező bevonását.
- A dokumentáció a következő megállapítást / „javaslatot” tartalmazza:

*„Pécel helyi tömegközlekedése megoldott, melynek vonalhálózatát az alábbi ábra szemlélteti.
A buszjáratok egyikének sincs a tervezési terület közelségében megállója, így a tervezett köznevelési létesítmény gyalogosan, kerékpárral és gépjárművel lesz megközelíthető.”*

A fentiek helyett javaslom a buszjáratok útvonalának/megállóinak olyan módosítását, hogy az óvoda busszal is megközelíthető legyen.
- Ismételten felhívom a figyelmet, hogy a tervlapok a Rákospatak menti kerékpárútnak olyan nyomvonalát mutatják, amelynek budapesti csatlakozása nem egyezik a Fővárosi Önkormányzat által a BKK Zrt. menedzselésében tervezetett – és Pécel által is ismert – budapesti nyomvonal csatlakozási pontjával, továbbá a településen belül is irreálisnak tűnő, a patak vonalától elváló, ingatlanokat átszelő szakaszokat tartalmaz. Javaslom ezzel kapcsolatban az érintettekkel (BKK, AÖFK, Aktív Magyarországért Felelős Államtitkárság) közös egyeztetés megtartását.