

PELLÉRD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
2018
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

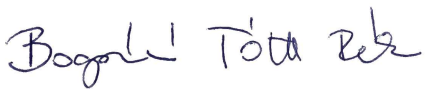
PELLÉRD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁS - 2018

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGBÍZÓ **Pellérd Önkormányzata**

TAJTI ZOLTÁN
polgármester

TERVEZŐ	**S.T.F.T. Bt.** **Regisztrációs szám: PB20183640**
	HÜBNER MÁTYÁS okl. településtervező – TT/1 - É 02-0107
	Sprok Attila okl. településtervező – TT 02-0657
	Lovas Attila okl. építőmérnök – Tkö 02-0883
	Tóth Réka tájépítészmérnök – K 02-0608
	Forgó Béla László környezetvédelmi szakértő – SZKV 02-01348

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

PELLÉRD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA - 2018

I. ELŐZMÉNYEK

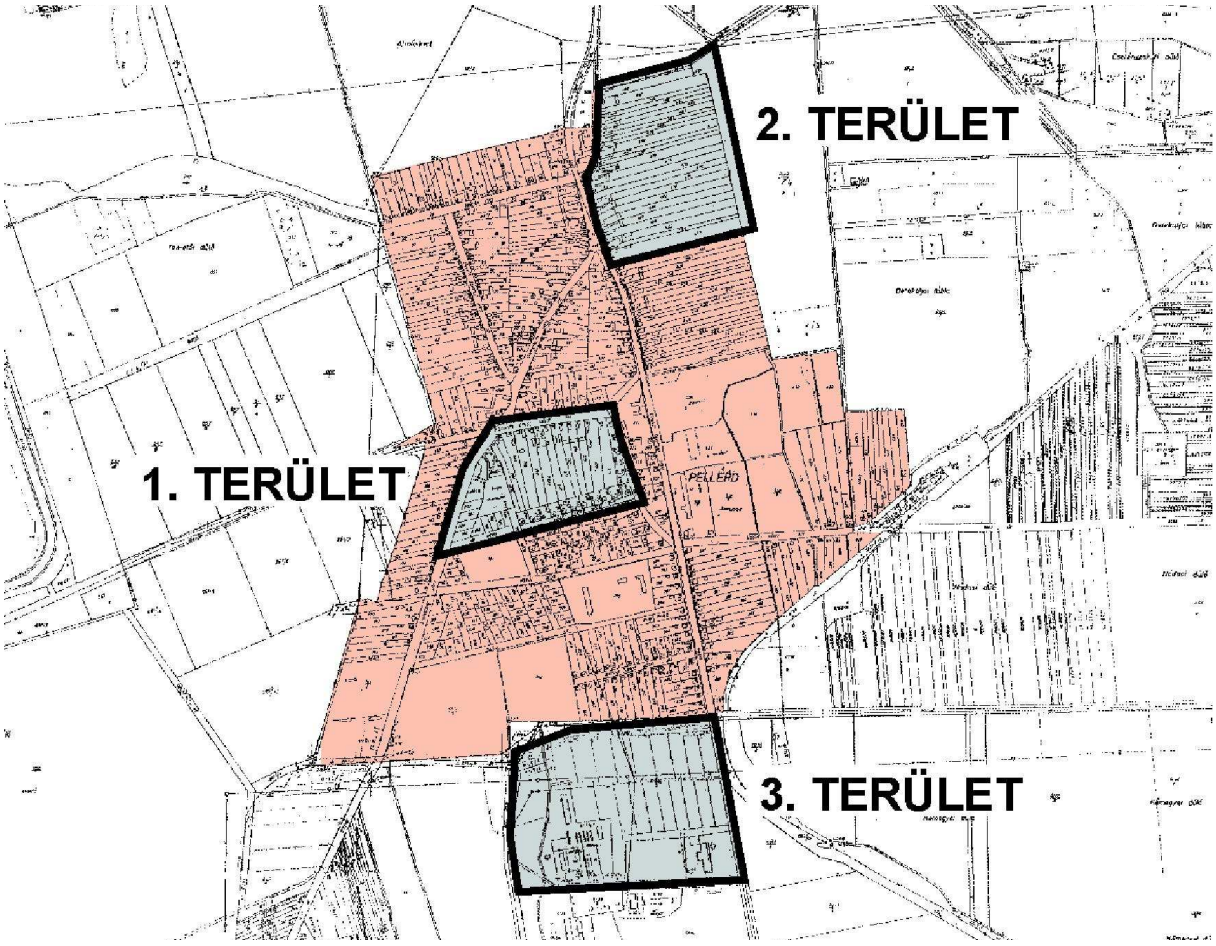
Pellérd polgármestere az Önkormányzathoz érkezett változtatási szándékokkal kapcsolatban – a képviselőtestülettel történt elfogadást követően – a 314/2012. Kormány rendelet 32§. (4)-(6) bekezdése, illetve az állami főépítész előzetes állásfoglalása alapján teljes eljárás keretében módosítani kívánja hatályos rendezési eszközét.

Jelen módosítás célja: belterületet érintő tervezett lakóterület mentén közterületi határ pontosítása, valamint lakó és gazdasági területen belüli védőterületek felülvizsgálata.

Pellérd település hatályos településrendezési eszközei:

- **41/2013. (IV.25.)** önkormányzati határozat a település Szerkezeti tervének jóváhagyásáról,
- **7/2005. (V.30.)** önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének megállapításáról.

Az új fejlesztési szándékok tervi megfogalmazásaként a következő területeken módosul az érvényben lévő településrendezési terv:



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

1.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A lakótömbön belüli közterület alakítás felülvizsgálata, a tervezett út szabályozás törlése.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Az érintett tömbben a hatályos terv a Deák Ferenc utca (205/1 hrsz.) nyugati, Szabadság utcára történő kikötését tervezi. A lakótömb beépülése során, a közterület alakítást az önkormányzat nem tudta érvényesíteni, és a továbbiakban a tömböt feltáró út északi átkötésének megvalósításával ezt szükségtelennek tartja. Ezért a lakóingatlanokat korlátozó közterület-szabályozás törlésre kerül.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél a lakóingatlanokat korlátozó közterület-szabályozás törlése. A tervezett út terület törlése közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással.

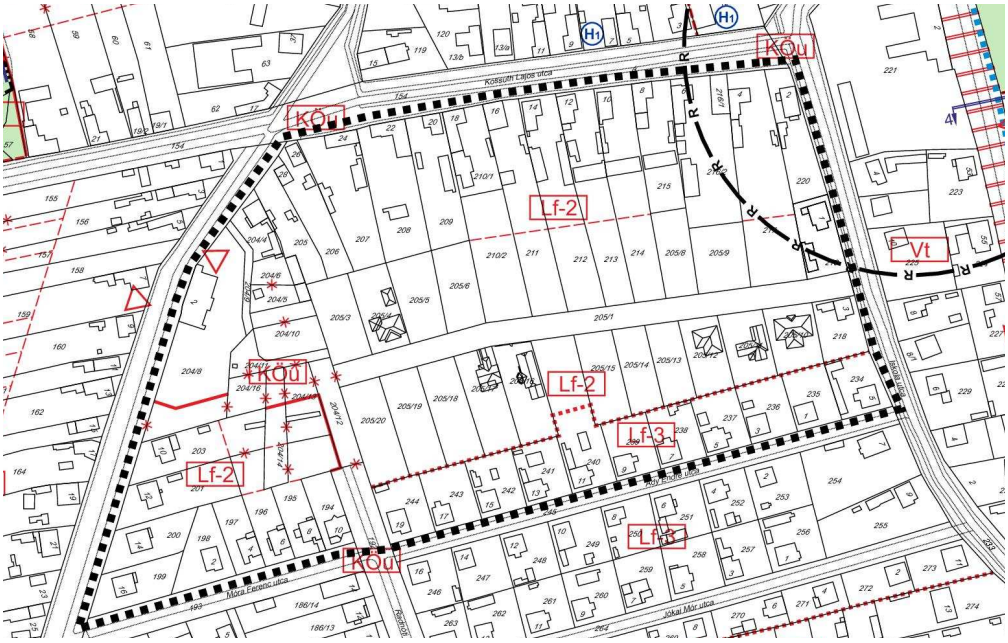
Az közterület törlése során, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása területet érintőleg szükséges.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Az Iskola, Kossuth Lajos, Ady Endre, Móra Ferenc és Szabadság utca által határolt terület.



HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

2.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Az érintett belterülettel határos ingatlanok mentén a telephelyek további fejlesztéseit támogató, a hatályos terv szerinti beültetési sáv méretének módosítása.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A belterülettel határos – keleti – ingatlanokra jelölt 25 m-es beültetési kötelezettség15 m-re módosul, valamint a déli irányban tervezett közparkkal határos telekvonalán 25m-es beültetési kötelezettség kerül kialakításra.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél, a fejlesztéseket támogató állapot megvalósítása, hogy a meglévő telephelyek közlekedési kapcsolatainak rendezése megtörténhessen. Az építési övezet paraméterei nem módosulnak. A tömbterület keleti határon jelölt – 15 méteres - beültetési terület a továbbiakban sem beépíthető a környezeti elemekre negatív hatást nem gyakorol.

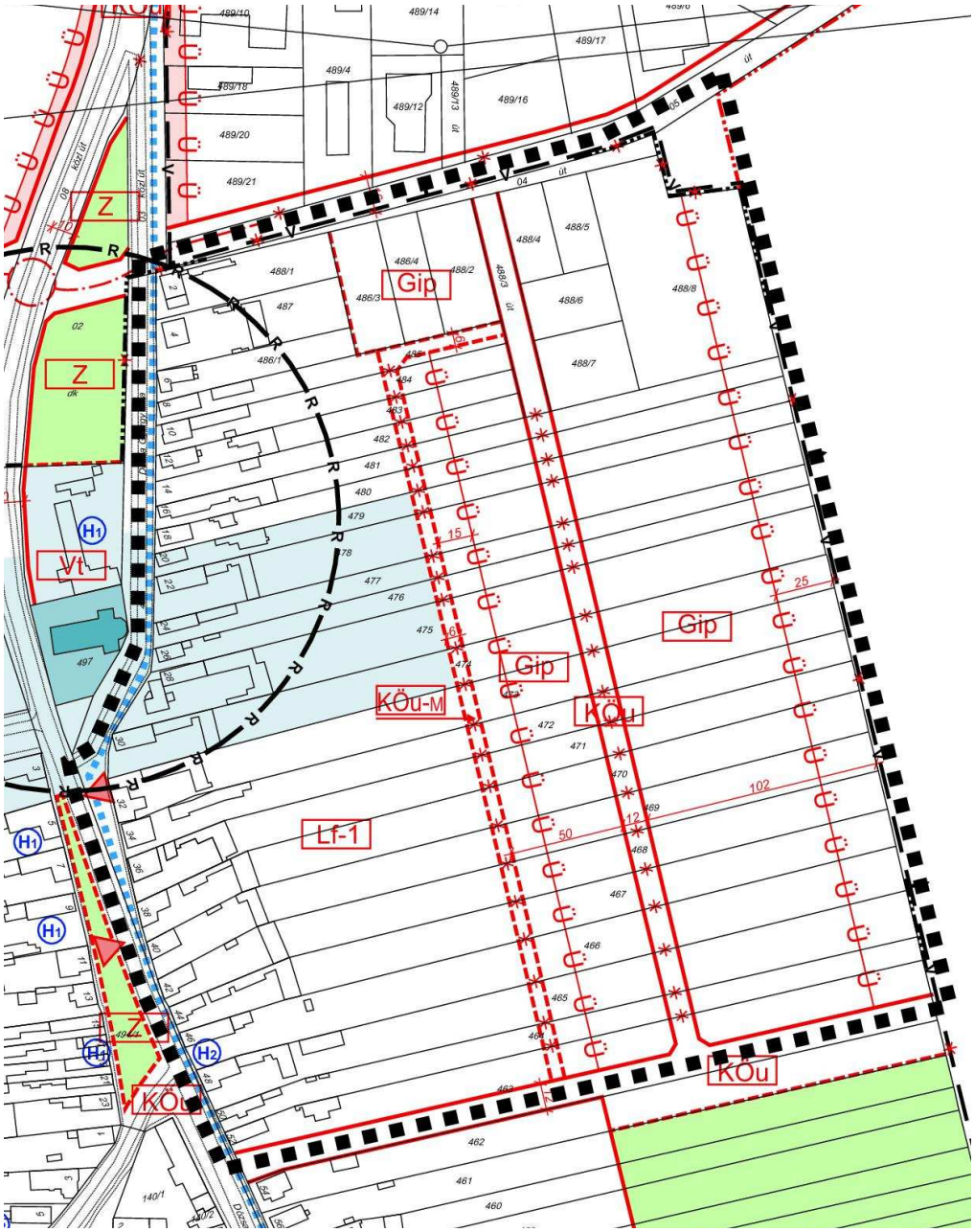
Az építési övezet módosítás során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése nem szükséges. Az aktivitás érték szinten tartása területen megoldható.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Északon az Ipar utca, nyugaton a Dózsa György utca, délen a 463 hrsz-ú telken tervezett közlekedési célú út területe, keleten pedig meglévő belterületi vonal határolja a tervezési területet.



HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI

3.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

A lakótömbön belüli Aranyosgadányi út menti előkert méretének felülvizsgálata.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Aranyosgadányú úttal határos tervezett lakóterületek mentén 10m-es előkert méretének, az út északi területeivel határos lakóterületekhez hasonlóan 5 m-re történő módosítása javasolt.

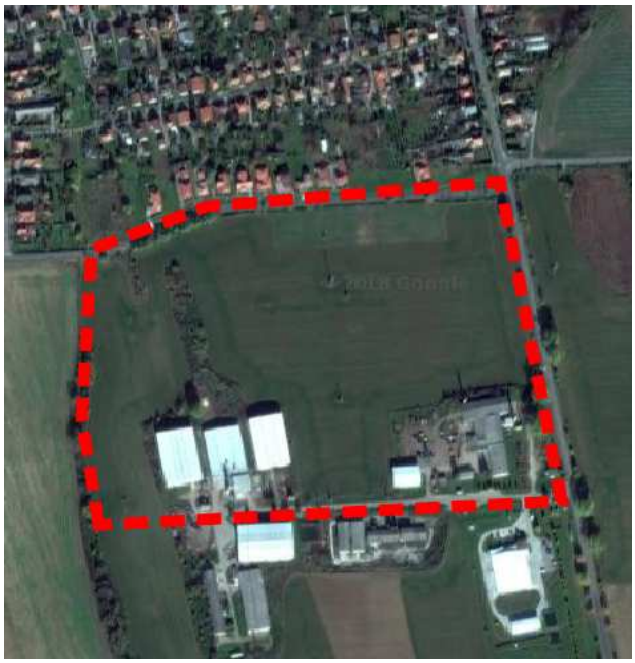
CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél a lakóingatlanokat korlátozó előkert méretének módosítása, ezáltal a létesítendő telkek tájolásból adódó, jobb beépíthetőségének a biztosítása. Az M60-as autópálya fejlesztései során az Aranyosgadányi út szerepe, és az átmenő forgalma a meg nem valósult csomópont – okán – kevésbé jelentős, ezért az épületek „hátrahúzása" is indokolatlanná vált. A tervezett előkert módosítása a közlekedésre, környezeti elemekre nincsenek hatással.

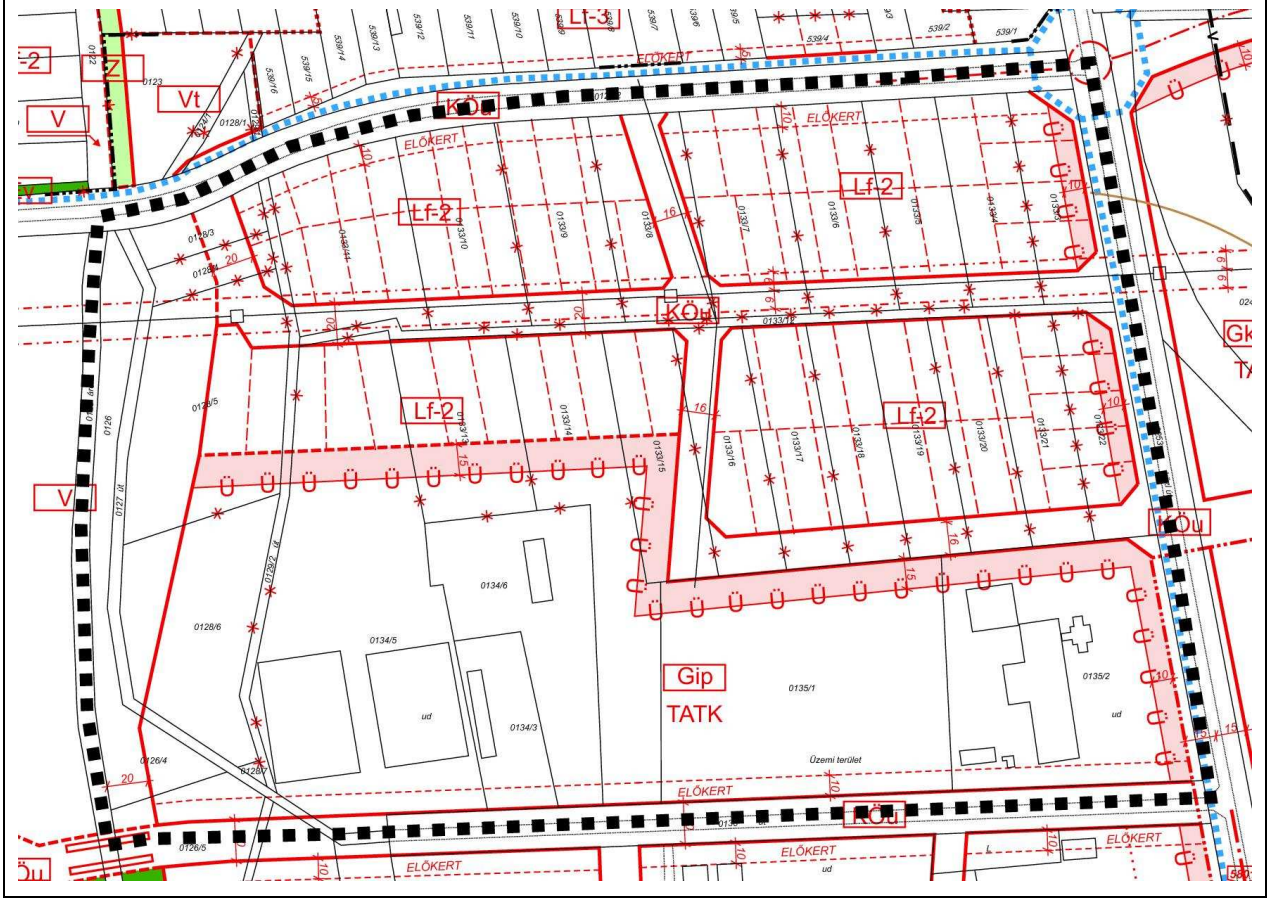
Az építési övezet módosítás során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében új zöldfelülete kijelölése nem szükséges.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Északon az Aranyosgadányi út, nyugaton a Pellérdi patak, délen a 0130 hrsz-ú út, keleten pedig a 5801 számú Görcsönyre vezető közút határolja tervezési területet.



HATÁLYOS TERVI KIVÁGAT



II. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítások a 41/2013. (IV.25.) sz. határozattal elfogadott település fejlesztési koncepciójával illetve a 57/2017. (V.19.) sz. és 21/2017. (II.16.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési döntéssel összhangban vannak.

K I V O N A T

Készült: **PELLÉRD** Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. május 19-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből.

„A napirend VII. pontja"

57 /2016. (V.19.) határozat

Pellérd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a **41/2013. (IV.25.) határozattal** jóváhagyott módosított településszerkezeti valamint szabályozási terv továbbá a többször módosított 7/2005. (V.30.) számú önkormányzati rendelet Helyi Építési Szabályzatban foglaltak módosítása szükséges a következők szerint:

- a település keleti felében az úgynevezett Keleti iparterület (volt Lőszerraktár) övezeti besorolásának (GKSZ-2) módosítása GIP övezeti besorolásra,
- a Kossuth Lajos utca – Iskola utca, Deák Ferenc utca – Szabadság utca által határolt tömb közterületi kapcsolatainak felülvizsgálata, a Deák Ferenc utca Szabadság utca tervezett útkapcsolat „megszüntetés" KÖU besorolás törlése.

A képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a 41/2013. (IV.25.) határozattal jóváhagyott Településfejlesztési Koncepcióval a jelzett módosítás nem ellentétes.

Határidő: értelemszerű
Felelős: Tajti Zoltán polgármester

Tajti Zoltán sk.
polgármester

Dávor Lászlóné sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Pellérd, 2016. május 30.

Dávor Lászlóné jegyző

KIVONAT

Készült: **PELLÉRD** Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. február 16-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből.

„A napirend VI/B/2. pontja"

21 /2017. (II.16.) határozat
Pellérd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a 41/2013. (IV.25.) határozattal jóváhagyott módosított településszerkezeti valamint szabályozási terv továbbá a többször módosított 7/2005. (V.30.) számú Helyi Építési Szabályzatban foglaltak módosítása szükséges a következők szerint:

- a 04, 05 hrsz-ú út valamint a 463 hrsz-ú telek által határolt tömbben előírt 25 méter beültetési táv, 15 méterre csökkenjen,
- a 0124/2 hrsz-ú Aranyosgadányi út déli oldalán az Lf-2 építési övezetben az előkertre meghatározott 10 méter távolság 5 méterre csökkenjen.

A képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy jelen információk szerint a tervezett módosítások várhatóan nem járnak a káros környezeti hatások olyan növekedésével, mely a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését követelnék meg.

Határidő: értelemszerű
Felelős: Tajti Zoltán polgármester

Tajti Zoltán sk.
polgármester

Dávor Lászlóné sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Pellérd, 2017. március 9.

Dávor Lászlóné jegyző

III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
- határozattal jóváhagyandó munkarész -

Pellérd Önkormányzata Képviselőtestület
…….. határozata
a Településszerkezeti terv módosításáról

A község képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 6.§ (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva az alábbiak szerint módosítja a hatályos településszerkezeti tervét:

1. A határozat 1. mellékletét képező Szerkezeti Terv módosítás c. tervlapon lehatárolt területek terület-felhasználása nem módosul.

Jelen módosítások célja:
Pellérd község északi területein található telephely-fejlesztések beültetési kötelezettséggel érintett területeinek újragondolása, valamint a Deák Ferenc utcai lakótömb közterület használatának rendezése.

2. Jelen határozat mellékleteit képezik a, Változások (Beavatkozások és ütemezések) leírása c. 1. melléklet, A település területi mérlege c. 2. melléklet, Területrendezési tervekkel való összhang igazolása c. 3. melléklet és a Biológiai aktivitásérték számítás c. 4. melléklet.
A határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó.

Pellérd Önkormányzat Képviselőtestülete …… határozata 1. MELLÉKLETE

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A módosítás során a településszerkezeti tervben történt változásokat tételesen jelen melléklet részletezi. Az igazgatási terület a változások területi elhelyezkedését tekintve a módosító indítványok szerint 2 db területegységet érint.

1. Területegységet érintő változások

   A részben megvalósult lakóterület fejlesztés feltáró útjának kikötése módosul. Az érintett - hatályos terv szerinti - **Köu** besorolású terület **Lf** terület-felhasználásra módosul. (0,14ha)

2. Területegységet érintő változások

   A település északi területrészén található ipari gazdasági területek mentén található beültetési kötelezettségek elhelyezkedése 0,635 ha nagyságú területet érintőleg módosul.

Pellérd Önkormányzat Képviselőtestülete …… határozata 2. MELLÉKLETE

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK		
Területfelhasználás	**Terület (ha)**	
Beépítésre szánt területek		
Falusias lakóterület - Lf	**+**	**0,14**
Ipari gazdasági terület - Gip	**+**	**0,335**
Ipari gazdasági terület - Gip	**-**	**0,3**
Beépítésre nem szánt területek		
Beültetési kötelezettség	**+**	**0,3**
Beültetési kötelezettség	**-**	**0,335**
Közlekedési és közmű terület közút - KÖu	**-**	**0,14**

Pellérd Önkormányzat Képviselőtestülete ……határozata 3. MELLÉKLETE

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Pellérd hatályos településrendezési eszközének jelenlegi módosítása a község belterületén illetve beépítésre szánt területén történik, mely a területrendezési terveken is települési területként szerepel.

A településrendezési illetve a területrendezési terv továbbra is összhangban maradt.

Pellérd Önkormányzat Képviselőtestülete ……határozata 4. MELLÉKLETE

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A módosítások során új beépítésre szánt terület került kijelölésre. A beépítésre szánt és nem szánt terület változás Pellérd Településrendezési tervének módosítását az 1. számú indítványok kapcsán érinti.

A módosítások során beültetési kötelezettség területeinek változása a 2. számú módosítást érinti.

A fenti területre számolt biológiai aktivitásérték változás eredménye:

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK EGYÜTTES AKTIVITÁS ÉRTÉKE	
hatályos állapot szerint	**2,549**
tervezett állapot szerint	**2,57**

A módosítás során az aktivitásérték nőtt.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. Közlekedés

A módosítások a kialakult illetve a hatályos terv szerinti hálózat elemeit figyelembe véve történtek. Az 1 számú indítvány Deák Ferenc utca autós kikötése nem indokolt a Szabadság utca irányában. A Szabadság utca mind a Kossuth és Ady Endre utcával is kapcsolódik főbb közlekedési útvonalak irányába. Deák Ferenc utcai ingatlanok közterülettel történő megközelítése megoldott, egyben az utca nyugati végéhez kapcsolódva Szabadság utca felé gyalogos forgalom biztosított, nem változik.

4.2. Közművesítés

A fejlesztési terület közművesítése, a meglévő rendszerről megoldható, a rácsatlakozás a telephely-fejlesztések előkészítését célzó pályázatból a már kialakul illetve hatályos terven kiszabályozott közterületek igénybevételével lehetséges.

4.3. Hírközlés

A módosítások a hírközlést nem érintik, a vezetékek elhelyezése a közterületeken biztosított.

4.4. Tájrendezés

A módosítások a beépítésre szánt területeken történnek. Az egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési és zöldfelületi előírások biztosítják a település kialakult karakterének megőrzését.

A 2 számú módosítást érintőleg Pellérd város hatályos településrendezési tervének szerkezeti tervén (41/2013. (IV.25.) számú határozattal elfogadott) az ökológiai folyosó határvonala a módosítással érintett ingatlanok környezetében a belterület határához igazodik, kikerülve a módosítással érintett területet.

A szomszédos ökológia folyosó védelme érdekében azonban nem javasolt az érintett területen sem olyan tevékenység folytatása, amely az ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit veszélyezteti vagy akadályozza. A gazdasági területhasználatú ingatlan kezelésével is biztosítani kell az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését. A módosítás során tervezett 15 méter széles beültetési kötelezettségre kijelölt sáv, amely közvetlenül határos az ökológiai folyosó területével megfelelő pufferterületet biztosít az ökológiai folyosó és a későbbi valós ipari tevékenység között. A kijelölt sávban javasolt háromszintes növényállomány telepítése.

4.5. Környezetvédelem

Pellérd Önkormányzata telephelyfejlesztés és közterület rendezés okán módosítja a jelenleg hatályos Településrendezési eszközét.

A módosítás célja az érintett területek módosítása úgy, hogy a gazdasági terület szolgáló belső úthálózat kialakítása, illetve az érintett lakótömb tervezett közterület alakítása és építési helye a kialakult ingatlanokat tovább ne korlátozza.

A módosítás során lényegében a területek besorolása változik:

1. Az Iskola, Kossuth Lajos, Ady Endre, Móra Ferenc és Szabadság utca által határolt lakótömb, nyugati irányú közterület alakításának megszüntetése, területének tényleges használat szerinti övezeti átsorolása.
2. Az északi-iparterület Gip építési övezeti besorolásán belül beültetési kötelezettség elhelyezkedése változik.
3. Aranyosgadányi úttal délen határos telkek előkert mérete az északi telektömbhöz igazodóan 5 m szélességi méretben lesz meghatározva.

Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelete [R] egyértelműen szabályozza mely tevékenységi esetekben kötelező környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint e rendelet 1.§(3). bekezdésének a) és b) pontjai továbbá a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) b, pontja szerint „várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége”.

A 2/2005.(I.11) Korm. rendelet 3.§-a értelmében a terv elfogadásáért felelős szervnek (települési önkormányzat) a feladata annak eldöntése előírja-e környezetvédelmi vizsgálat lefolytatását.

A 1. és 3. számú módosítás esetében jelentős terület felhasználás-váltás illetve a beépítési intenzitás növekedés nem történik, így környezeti hatótényezők nincsenek.

A 2. számú módosító indítványnál többlet környezetterhelés telkeket érintőleg nem léphet fel. A módosítás esetében azonban még nem ismertek teljes területrészen a pontos ipari tényezők szereplői, ezért a létesítéskor felmerülő környezetterhelő hatások ismeretében, amennyiben szükséges az illetékes környezetvédelmi hatóságnak kell környezeti értékelés kidolgozását megállapítania.

A jelenlegi állapotban és későbbiekben létrehozni kívánt gazdasági vállalkozásokra vonatkozóan is kötelező érvényű a hatályos környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelete (I.fokú hatóság a települési önkormányzat jegyzője), a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelete, a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet valamint a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI.2.) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendeletének előírása és betartása.

Az esetlegesen megnövekedő forgalom és az ipari tevékenységből származó szálló por többlet terhelés, a településrendezési eszközök módosításának jelen fázisában a 15 méteres növény-védőfásítással is a mindennapi szinten tartható.

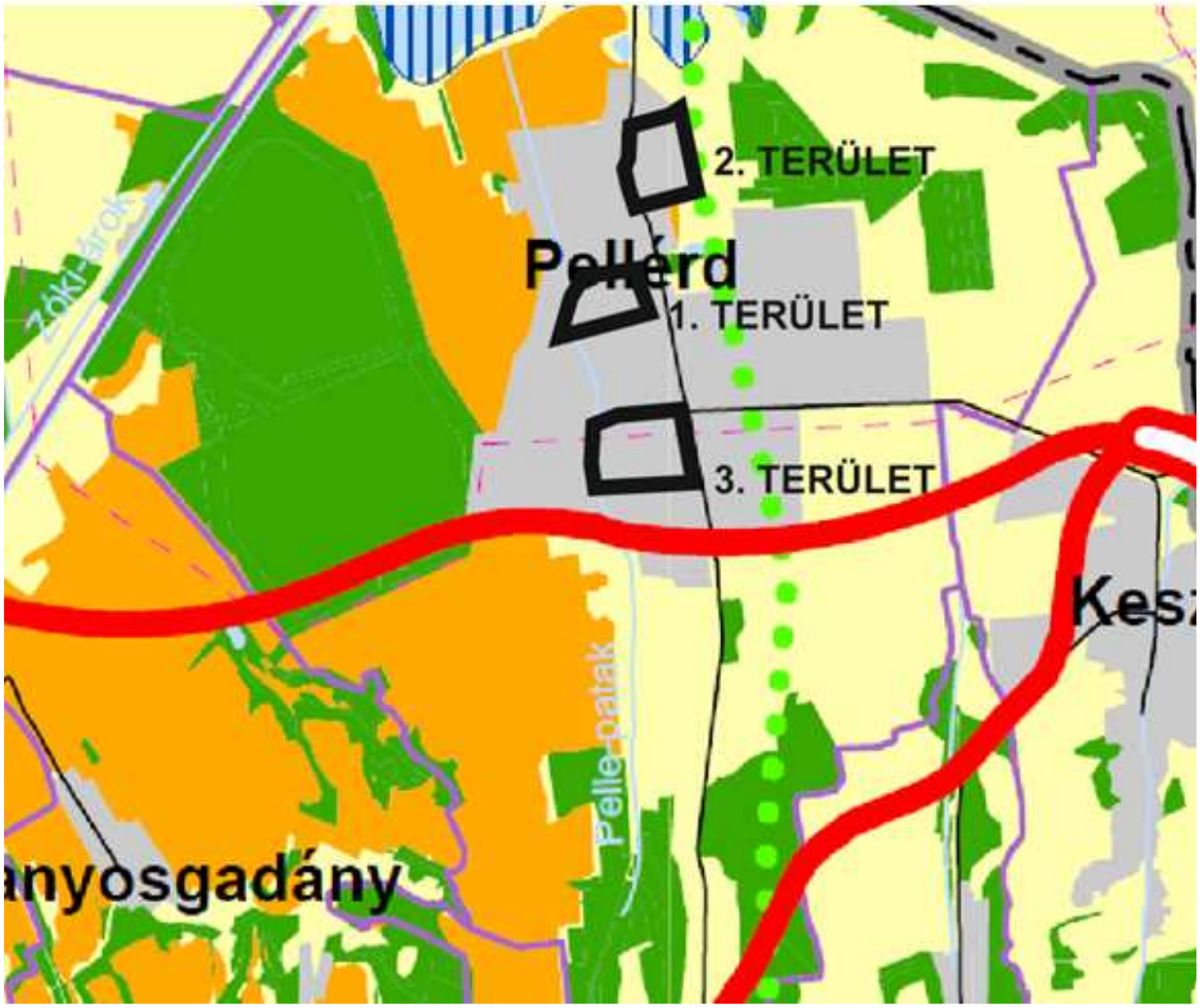
Por- és zajterhelés csökkentése érdekében Pellérd Településrendezési eszközében az említett növény védősávok beépítésre kerültek, új elemként tervezett közpark felé is.

Összességében megállapítható, hogy a 2. módosítással ingatlanoknál kiépülő utak és közművek, a meglévő és tervezett növény védősávok, a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetési korlátozások környezetvédelmi szempontból a lakosság, a talaj valamint a felszíni/felszín alatti vizek tekintetében is pozitív változást eredményez.

A település 21/2017.(II.16.) határozatában (mellékelve), jelen információkra alapozottan, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

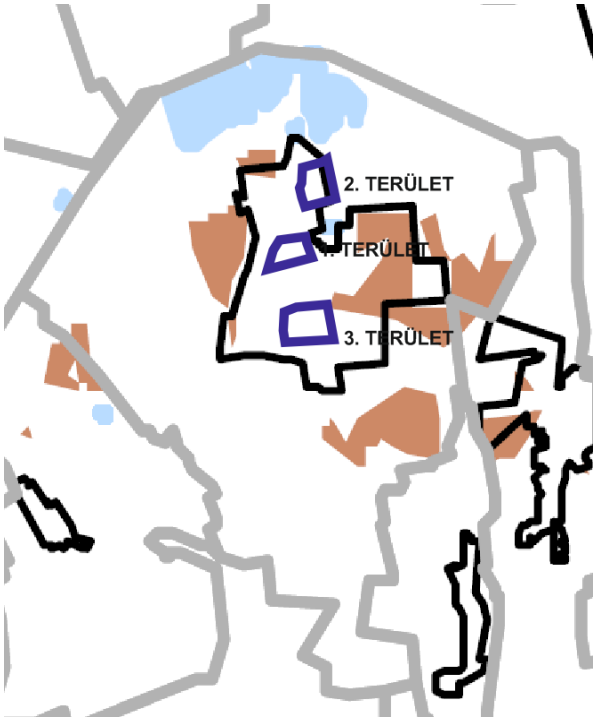
4.6. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

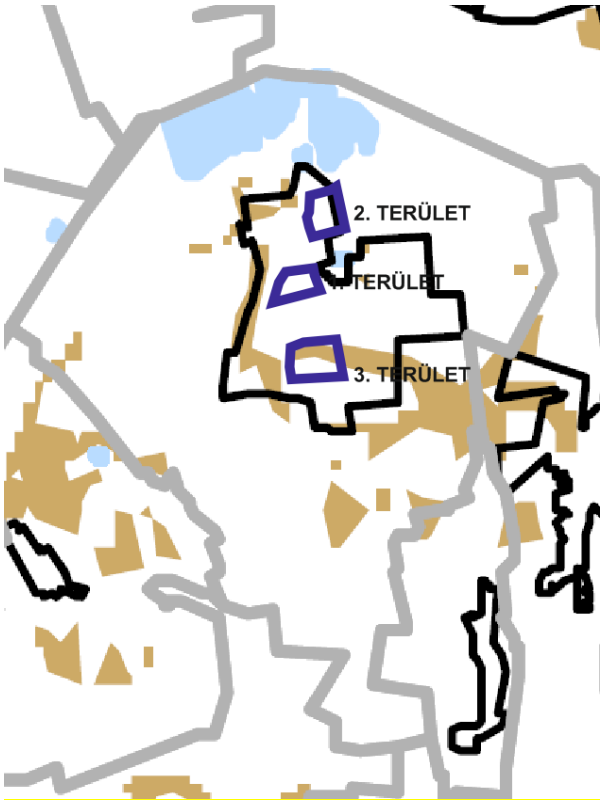
Pellérd igazgatási területét a következő – az ***Országos Területrendezési Terv*** által lehatárolt – övezetek érintik:

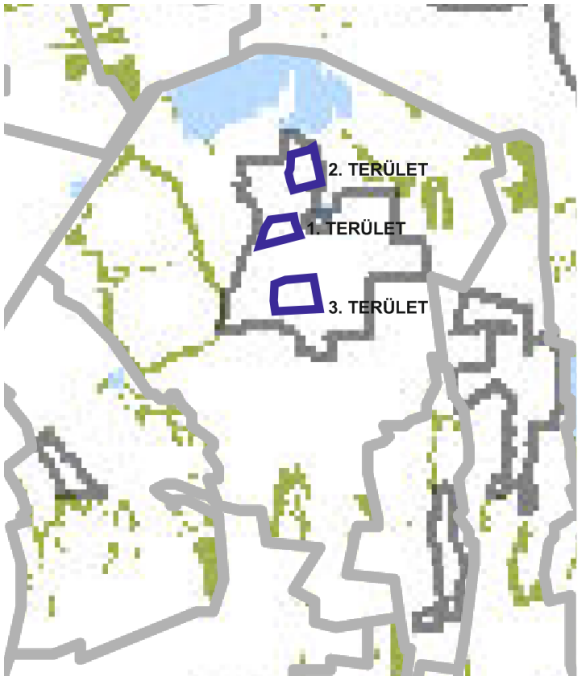


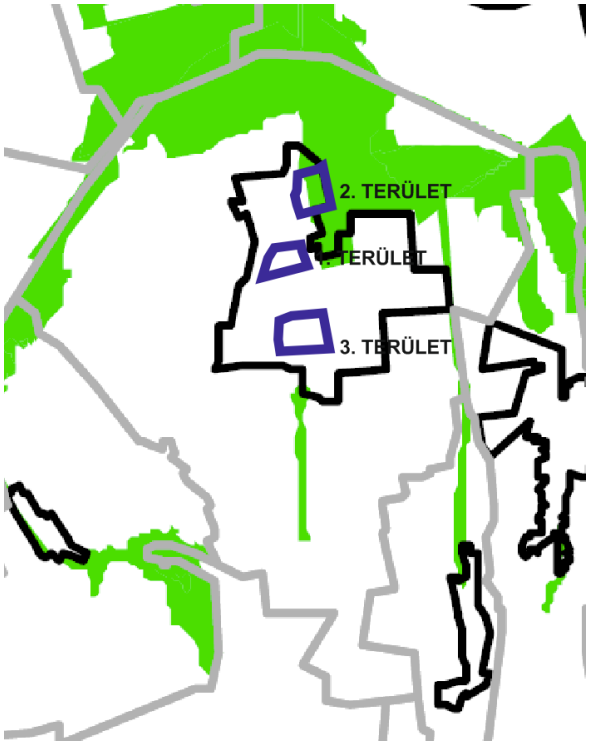
OTrT – Az ország szerkezeti terve



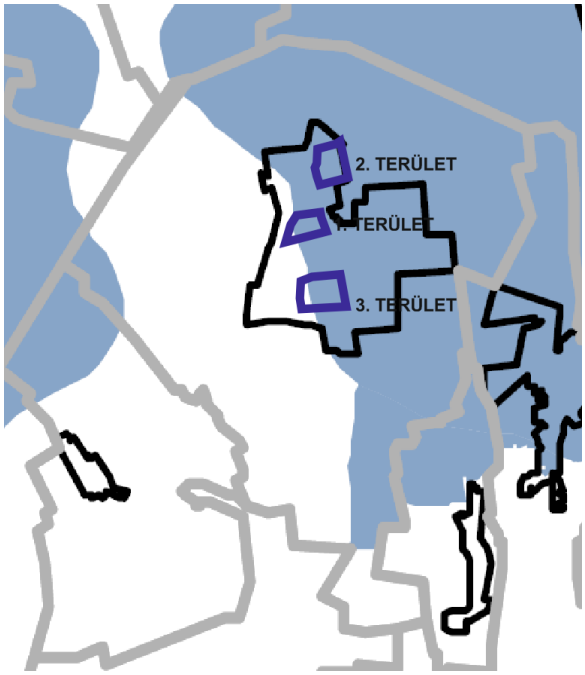
A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó előírások	
	**13/A. §** (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. (2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó előírások	
	**13/B. §:** A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

A kiválló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó előírások	
	**14. §** (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírások	
	**13. §** (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet. (3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

Országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások

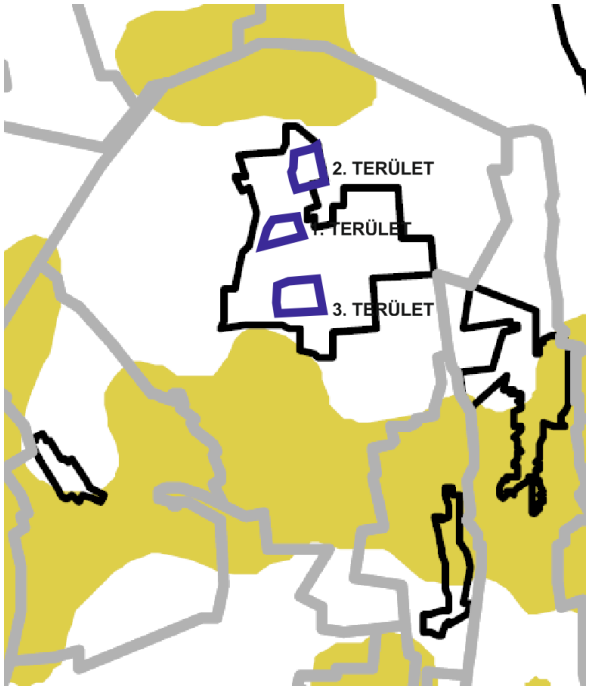


15. §

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó előírások



14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

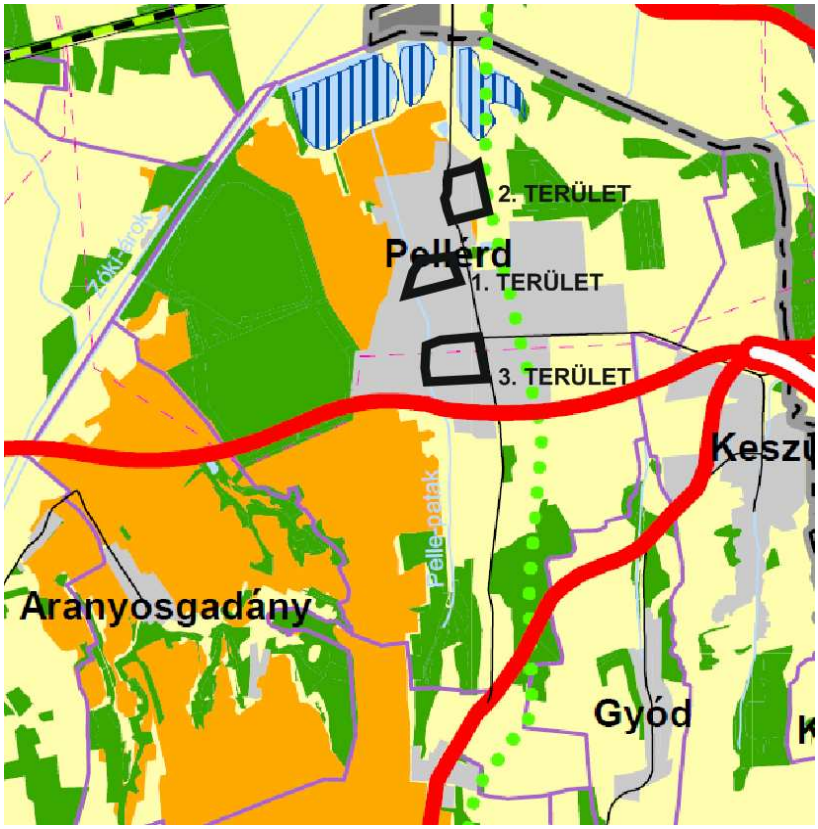
(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.

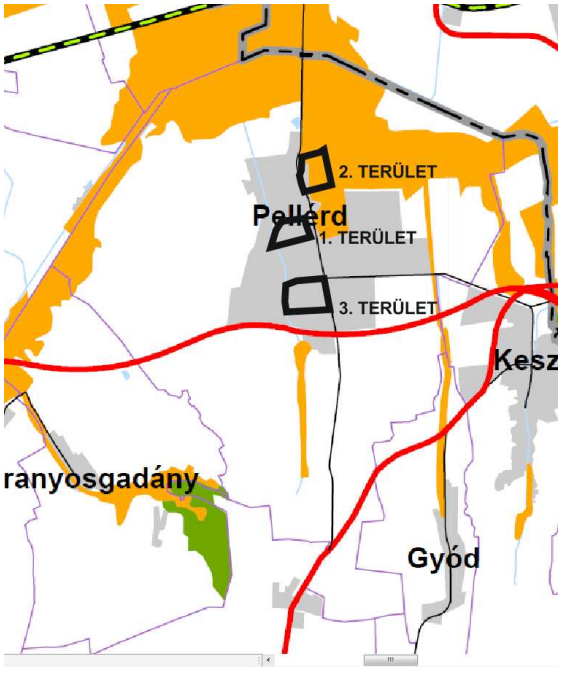
Pellérd igazgatási területét a következő – ***Baranya megye Területrendezési Terve*** által lehatárolt – övezetek érintik:

Baranya megye területrendezési terve – Szerkezeti Terv





Ökológiai folyosó övezetére vonatkozó előírások

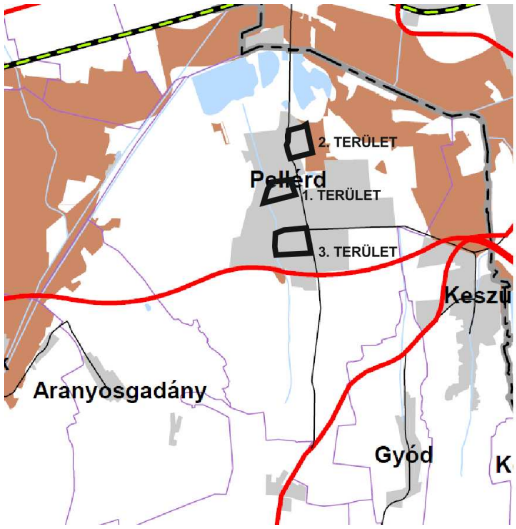


18. §

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

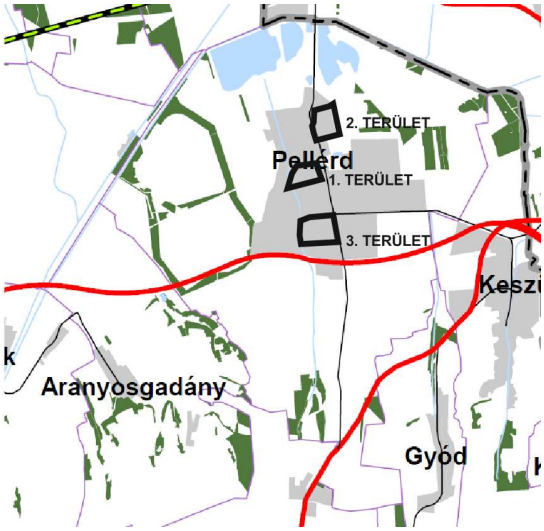
A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó előírások



13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

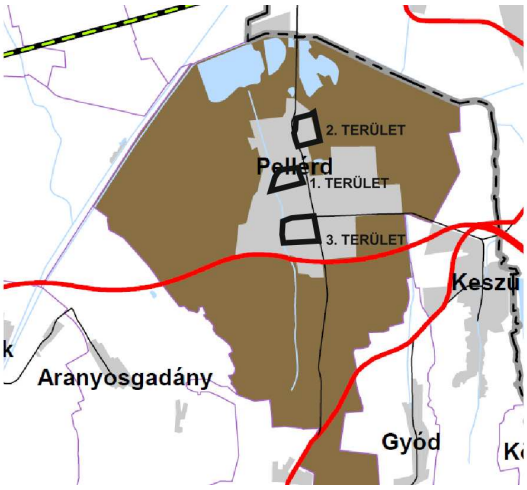
A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó előírások



14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

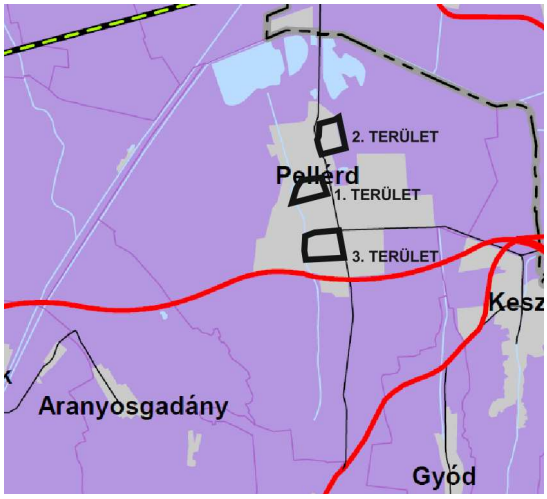
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület vonatkozó előírások



19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

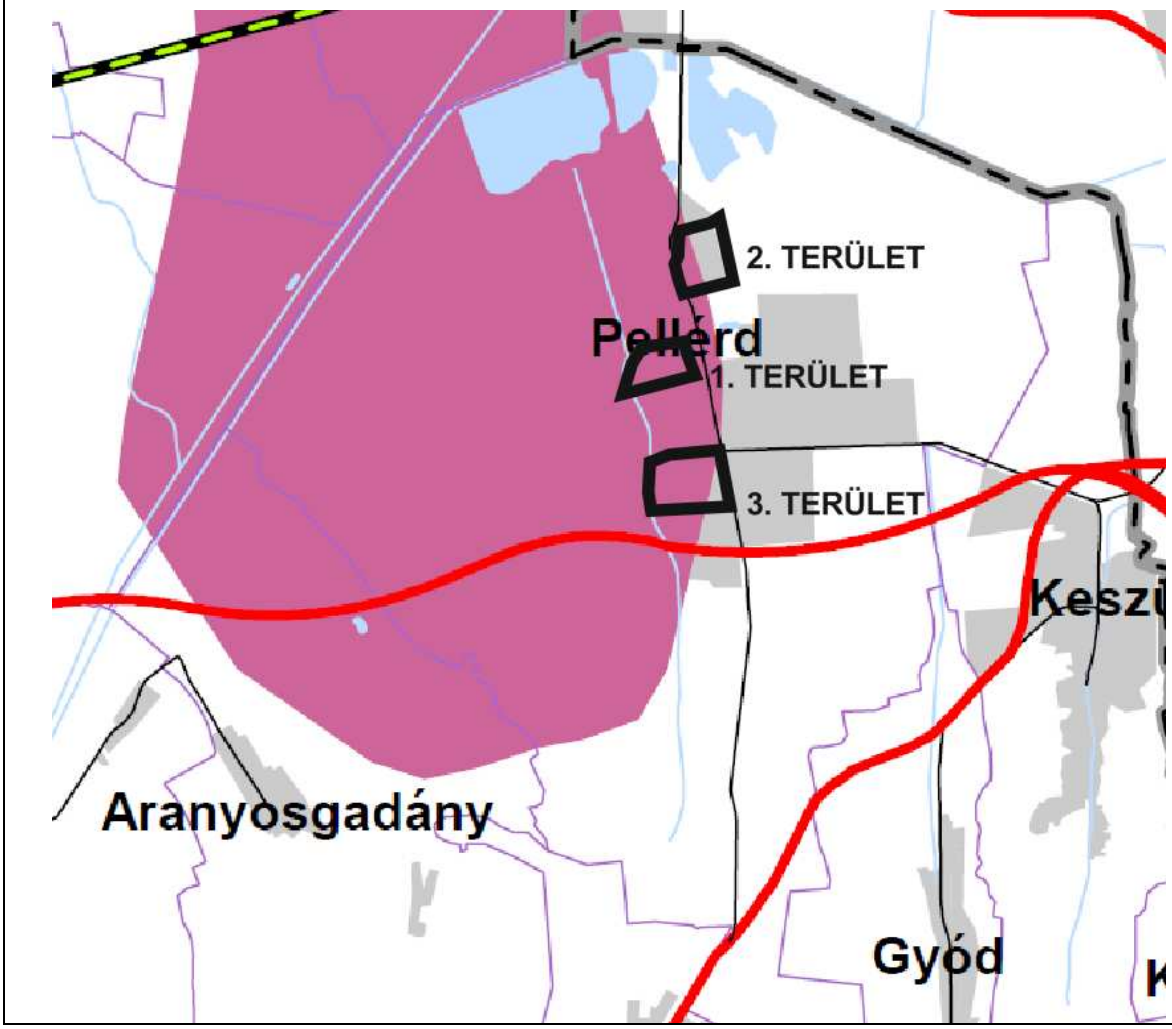
Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó előírások



25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetére (Ajánlás)



Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló területek érintettsége
	Kötelező övezetek		
Országos ökológiai hálózat	Magterület		
	Ökológiai folyosó	X	X
	Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület		X	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület		X	X
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület		X	
	Erdőtelepítésre javasolt terület		
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület		X	
Világörökségi és világörökségi várományos terület			
Országos vízminőség-védelmi terület		X	X
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe			
	Ásványi nyersanyagvagyon-terület	X	X
	Rendszeresen belvízjárta terület		
	Földtani veszélyforrás területe	X	X
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület			
	Honvédelmi terület		
	Ajánlott övezetek		
	Tanyás térség		
	Tájrehabilitációt igénylő terület	X	X
	Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület		
	Térségi árvízi kockázatkezelési terület		

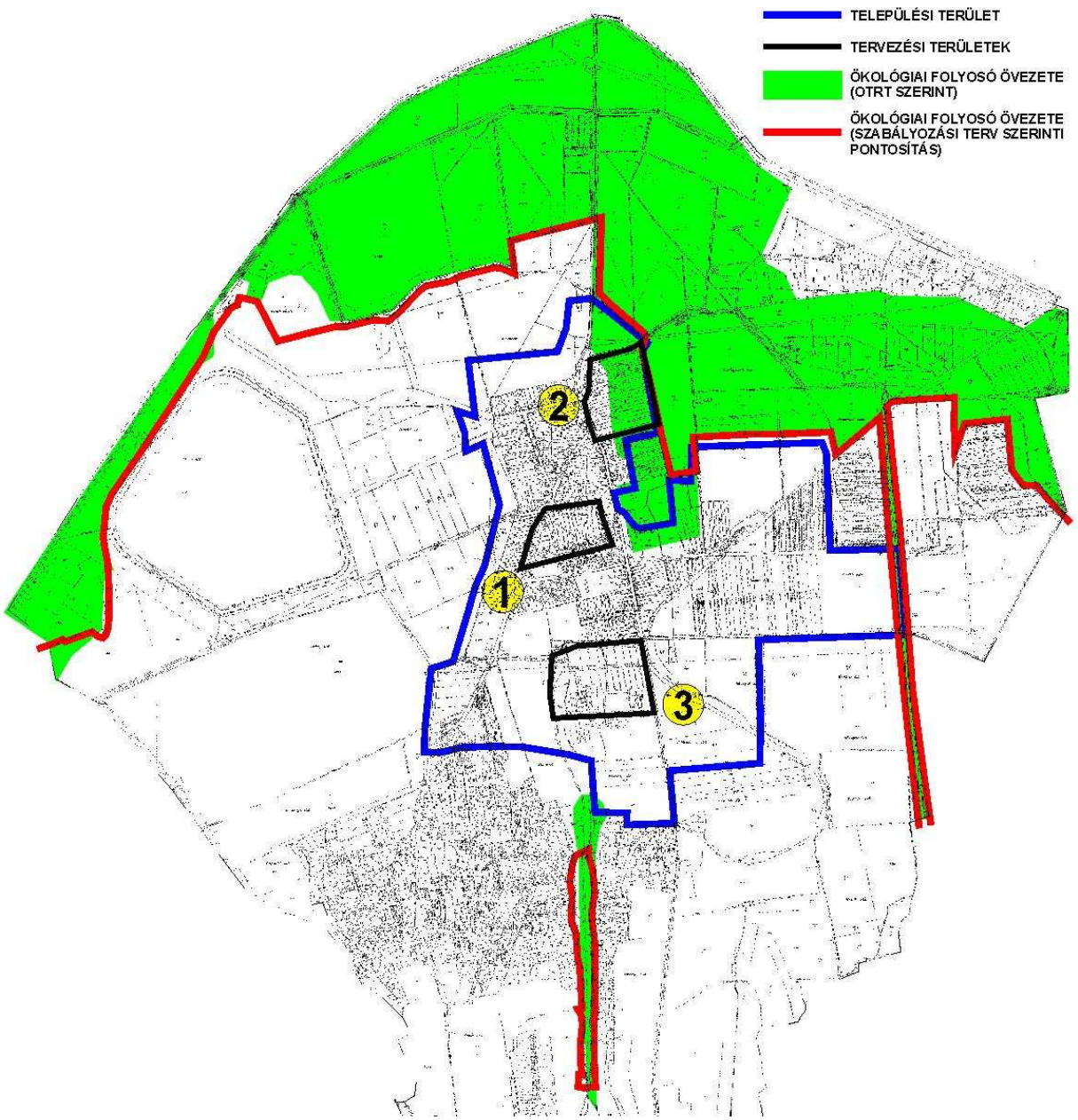
Pellérd hatályos településrendezési eszközének jelenlegi módosítása a település belterületén illetve beépítésre szánt területén történik, mely a területrendezési terveken is települési területként szerepel.

Pellérd hatályos településrendezési eszközének módosított területét érintő térségi övezetek:

Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó területe

Pellérd hatályos szerkezeti (41/2013. (IV.25.) számú határozat**)** és szabályozási tervén (7/2005. (V.30.) számú önkormányzati rendelet) az ökológiai folyosó területe korábbi módosítások alkalmával már pontosításra került. Az területrendezési terv

övezeti lehatárolása, a már kialakult beépített területeket is érintette. jelen módosítás során az övezetett a 2. számú terület érinti.



Az ökológiai folyosó elemei vízgazdálkodási, mezőgazdasági valamint beépítésre szánt vegyes illetve különleges területeket is lefednek. Ezek területi összegzését az alábbi táblázat mutatja:

Ökológia hálózat területe	**ha**	**%**
Igazgatási területet érintő övezeti terület	456,46	100 %
Ebből települési területre eső övezeti terület*	24,8	5,43%
Módosított területet érintő övezet területe**	472,58	**103,53%**

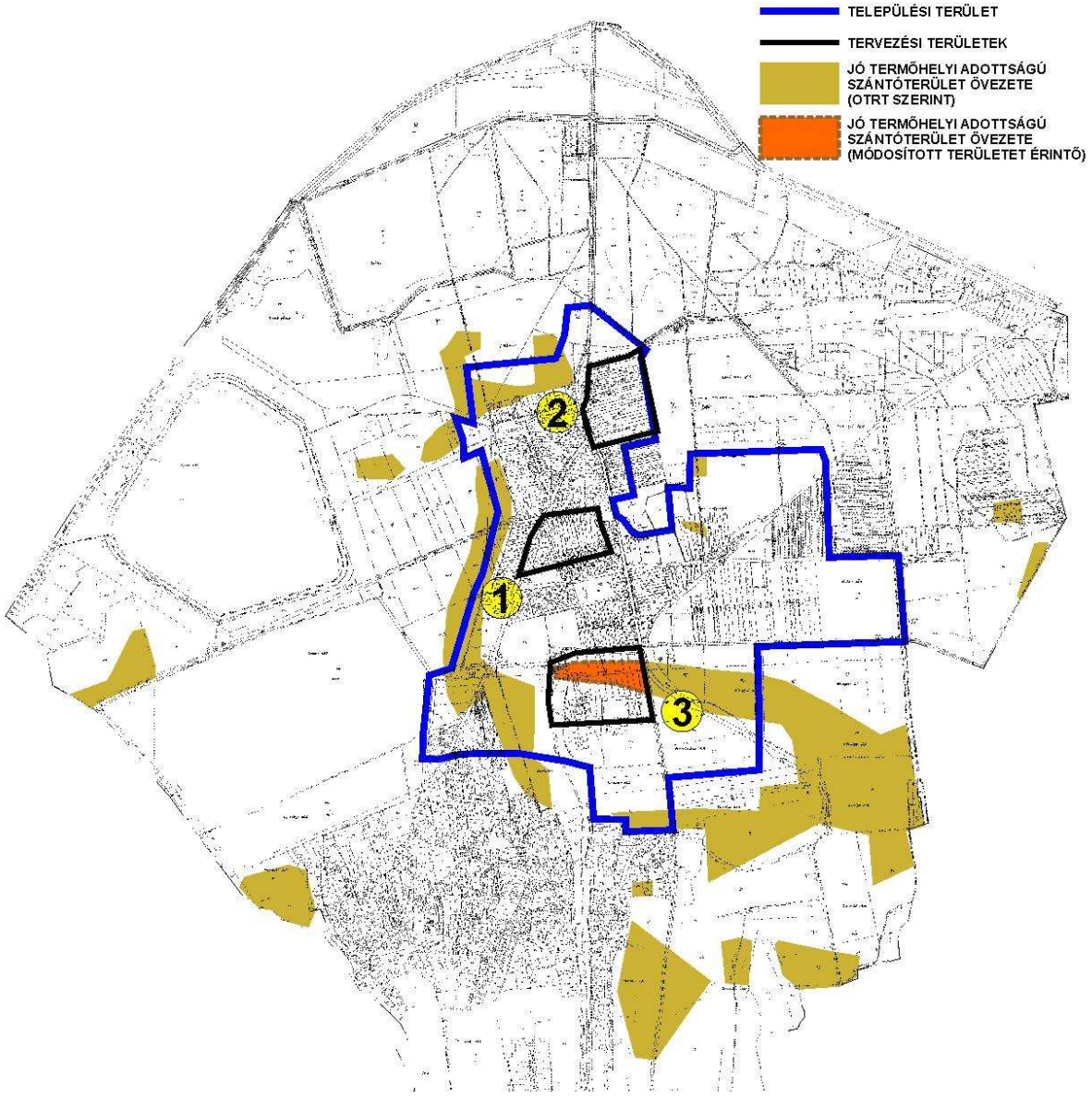
* A települési térség terület a Területrendezési terveken 2010 óta a tényleges kiterjedésének megfelelően került lehatárolásra, amely a 2005-ben elfogadott településszerkezeti tervben már szereplő hosszú távú önkormányzati fejlesztési szándékokat tartalmazta.

**A hatályos szerkezeti és szabályozási terven pontosított ökológia folyósó övezetének nagysága.

Az eltérés az 5%-os határértéken belül maradt, pozitív mutatószámmal.

Jó termőhelyi adottságú terület

Pellérd igazgatási területén belül jelen módosítás 3. számú területét iránti a jó termőhelyi adottságú terület övezete. Hatályos szabályozási terv szerint ezen területrészen 2005 óta lakóterületi és gazdasági területi fejlesztés szerepel.



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	ha	%
Igazgatási területet érintő övezeti terület	186,63	100 %
Módosított területet érintő övezet területe	5,44	**2,91%**

Az eltérés az 5%-os határértéken belül maradt, pozitív mutatószámmal.

Országos vízminőség-védelmi terület

A hatályos terv a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

Ásványi nyersanyag-vagyon területe

2008-ban a módosított területet is érintő földtani szakvélemény készült. A módosított területek szilárdásvány bányászati létesítményt és megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyet nem érint.

Földtani veszélyforrás területe

A fent említett földtani szakvélemény lehatárolta a mozgásveszélyes területeket, és meghatározta az építési övezetre vonatkozó követelményeket, építési feltételeket.

4.7. Biológiai aktivitás értéke

A 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint az adott területhasználatú terület hektárban mért értéke és a hozzárendelt (melléklet) szerinti értékmutató szorzata, amely a módosítás során a következőképpen alakul:

Területfelhasználás			Biológiai aktivitásérték			
eredeti	tervezett	Területnagyság (ha)	Szorzó sz.		Érték	
			Eredeti	Terv.	Eredeti	Terv.
1. számú terület						
KÖu	Lf	0,14	0,6	2,4	0,084	0,336
2. számú terület						
Beültetési köt.	Gip	0,335	7	0,4	2,345	0,134
Gip	Beültetési köt.	0,3	0,4	7	0,12	2,1
					2,549	2,57

Biológia aktivitás érték összeségében +0,021.

4.8. Örökségvédelem

A módosítások a védett építészeti örökség elemeit és azok környezetét nem érintik.

V. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A hatályos helyi építési szabályzat a jelenlegi módosítás 3. számú területét érintőleg módosításra került:

Pellérd Községi Önkormányzat Képviselő- testületének
../2018 (…...) önkormányzati rendelete
a Pellérd Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
7/2005.(V.30.) rendelet módosításáról

Pellérd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, figyelemmel az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVlll. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § -ában foglaltakra, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati határozatban nevesített partnerek véleményét kikérve a helyi építési szabályzatának módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

(1) Pellérd Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005. (V.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) hatályára vonatkozó 17. § (13) bekezdésének mondata módosul, Aranyosgadányi út D-i oldalára vonatkozó minimum 10m-es előkert mérete törlésre kerül, helyébe a következő szövegrész lép:

„Az új lakóterületeken az előkert szélessége minimum 5 m. „

2. §

(1) A HÉSZ SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű Szabályozási tervlapjának, jelen rendelet által lehatárolt tömbterületekre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete normatartalma lép.

3. §

(1) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba és a hatálybalépést követő 15. napon hatályát veszti, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
(2) A rendelet megfelel a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvében foglaltaknak.

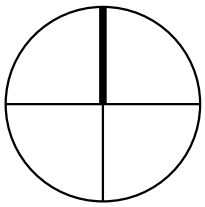
Tajti Zoltán	Dávor Lászlóné
polgármester	jegyző

ZÁRADÉK

A rendeletet a Képviselő-testület 2018. ….. megtartott ülésén fogadta el.
A rendelet 2018. ….. napján kihirdetésre került.

P.H. Dávor Lászlóné jegyző

PELLÉRD
SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS



M = 1:2000

SZABÁLYOZÁSI TERV JELKULCSA

SZABÁLYOZÁSI VONAL

MEGLÉVŐ TERVEZETT

KÖZTERÜLET, NEM KÖZTERÜLET ELVÁLASZTÓ VONAL

16

SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

BELTERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

TERÜLETEGYSÉG HATÁRA,
(HA AZ EGYBEN NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL IS)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET

Vt — TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

Gksz — KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

Gip — IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Ev — VÉDELMI ERDŐTERÜLET

Z — ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT)

V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÖu — KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

TELEKRE VONATKOZÓ ELEMEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA

Lf-1 — ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

IRÁNYADÓ TELEKHATÁR

ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA

Ü Ü — BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

MŰEMLÉK, MŰEMLÉK TELKE

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

R — RÉGÉSZETI LELŐHELY

KÖRNYEZETVÉDELEM

VÍZ ÉS TALAJVÉDELEM

V — VÍZNYERŐ TERÜLET HATÁRA (MEGSZÜNTETENDŐ)

KÖZLEKEDÉS

MEGLÉVŐ TERVEZETT

KERÉKPÁRÚT

1 — ÚTKERESZTSZELVÉNY

BUSZMEGÁLLÓ

EGYÉB

MEGSZÜNTETŐ JEL

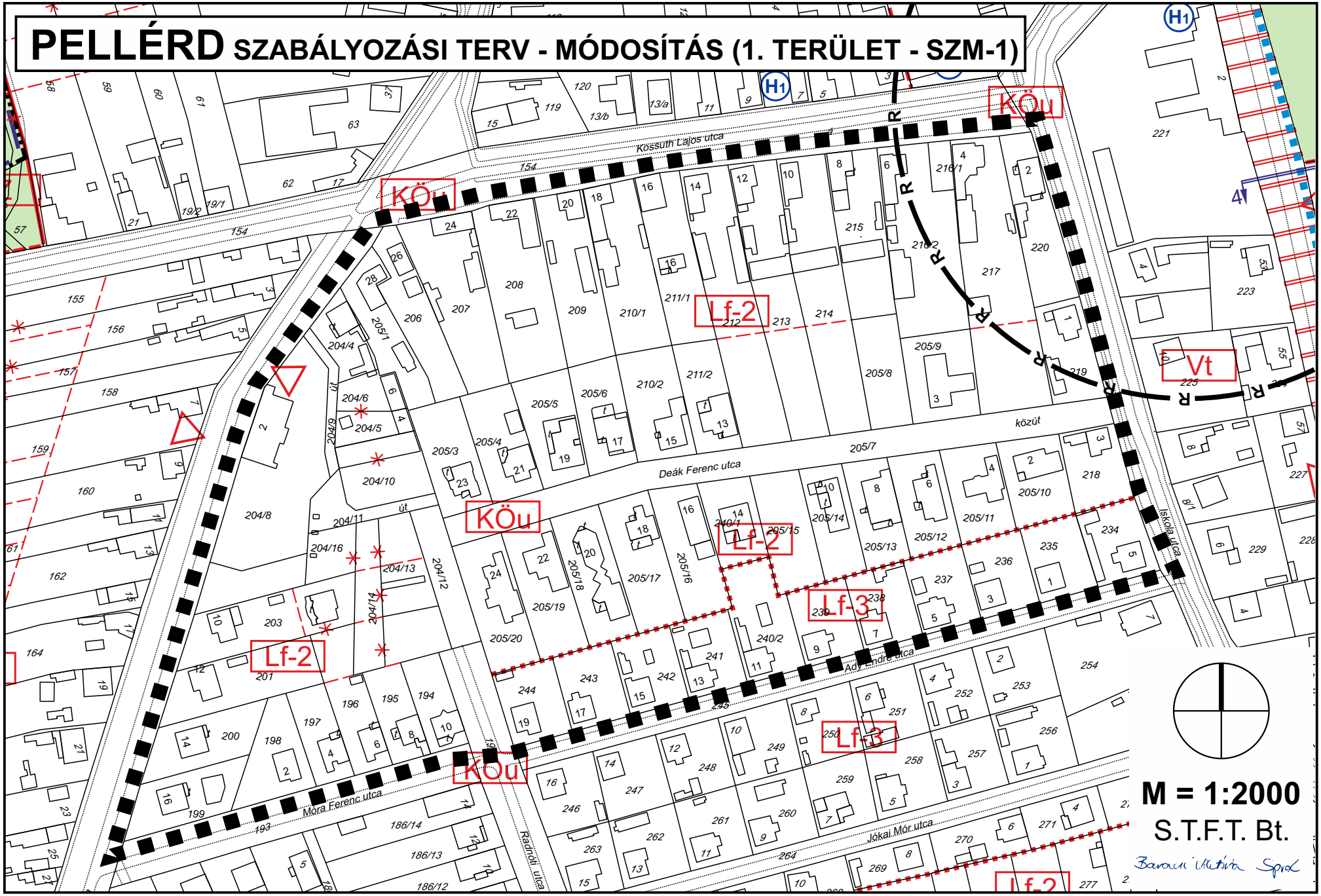
VÉDŐTÁVOLSÁG

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

S.T.F.T Bt.
7624 Pécs, Őz utca 3/a
Sprok Attila

VEZETŐ TERVEZŐ:
Baracsi Viktória

PELLÉRD SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS (1. TERÜLET - SZM-1)



PELLÉRD SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS (2. TERÜLET - SZM-2)

V
Gip
KÖu
Gip
TATK
Z
Z
dk
H1
Vt
H1
H1
H1
H2
H2
Lf-1
Lf-2
KÖu-M
KÖu
Gip
Gip
Gip
KÖu
Lf-1
Z
KÖu
Lf-1
Z

489/8
0422
á mocs
0423
á mocs
489/7
0419
07
töltés
árok
0418
489/10
489/14
489/15
489/6
489/4
489/17
10
489/18
489/12
489/13
út
489/16
8
05
út
489/20
2
4/2
489/21
Ipari út
04
út
közl út
08
közl út
03
02
488/1
1/2
3
488/4
488/5
9
487
1/1
486/3
486/4
488/2
488/3
út
488/6
488/8
486/1
485
484
483
488/7
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
497
87/2
87/1
494/1
140/1
140/2
139
141
142
143
144
138/3
138/4
137
136
135
Dózsa György utca
102
50
12
25
25
15
15
15
20
6
6
12
M = 1:2000
S.T.F.T. Bt.

PELLÉRD SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS (3. TERÜLET - SZM-3)

Lf-2
Lf-3
Vt
V
Z
Ev
KÖu
Gksz-1
TATK
Gip
ELŐKERT
Csebresznyéskert utca
0127 út
0128/2 út
Üzemi terület
ud
Major

M = 1:2000

S.T.F.T. Bt.

PELLÉRD

IGAZGATÁSI TERÜLET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M= 1:10000

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELKULCSA

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLETHATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET

- Lf FALUSIAS-
- TÁVLATI LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLET

- Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT-

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gip IPARI -
- Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ-
- TÁVLATI GAZDASÁGI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- K KÜLÖNLEGES-

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

ZÖLDTERÜLET

- Zkp ZÖLDTERÜLET(KÖZPARK)-

ERDŐTERÜLET

- Eg GAZDASÁGI CÉLÚ-
- Ev VÉDELMI-

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má ÁLTALÁNOS -, (SZÁNTÓ)
- Má KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ- (GYEP, LEGELŐ)
- Mk KERTES -,

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET TÓ
- V VÍZGADÁLKODÁSI TERÜLET MOCSÁR, VIZÁLLÁS,
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET NÁDAS

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- KÖu KÖZÚTI -

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- Kk MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK TELEPÍTÉSÉRE ALKALMAS TERÜLET -

KÖZLEKEDÉS

- AUTÓPÁLYA
- I. RENDŰ FŐÚT
- GYŰJTŐÚT
- KISZOLGÁLÓ ÚT
- KERÉKPÁRÚT, -SÁV
- VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
- FONTOSABB SZINTBENI CSOMÓPONT
- BUSZMEGÁLLÓ

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- R RÉGÉSZETI LELŐHELY

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- TT TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- ÖH ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
- N NATURA 2000 TERÜLETEK
- TR KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT ÉRINTŐ TERÜLETEK
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

PELLÉRD TELJES IGAZGATÁSI TERÜLETE, TÉRSÉGI TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETÉBE TARTOZIK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- V VÍZNYERŐ TERÜLET HATÁRA (MEGSZÜNTETENDŐ)
- V FELSZÍNI METSZETE HIDROGEOLÓGIAI "B" ZÓNÁNAK

EGYÉB

- CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLET ÖVEZETE
- FASOR (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)
- MEGLÉVŐ SZENNYVÍZÁTEMELŐ

S.T.F.T. Bt. PÉCS, ÓZ UTCA 3/A	
PELLÉRD	V - 1
IGAZGATÁSI TERÜLET	M = 1: 10000
SZERKEZETI TERV	2018. 03.

MEGRENDELŐ:	PELLÉRD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
HATÁROZATSZÁM:	152/2017.(XII.29.) számú határozattal elfogadva	
	VEZETŐ TERVEZŐ: Baracski Viktória - TT 03-0655	TELEPÜLÉSMÉRNÖK: Sprok Attila