

PELLÉRD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TÁJÉKOZTATÁS

ELŐZMÉNYEK

Pellérd Község jelenleg hatályos településrendezési eszközei a 41/2013. (IV.25.) számú határozattal jóváhagyott – többször módosított – Településszerkezeti Terv és a Pellérd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2005. (V.30.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

Pellérd Község településrendezési eszközeinek jelen módosítását, az utóbbi években eltelt változások illetve a település tovább fejlesztésével kapcsolatosan megfogalmazott igények indították el.

Pellérd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó településfejlesztési döntését a módosítási szándékok szerint 41/2023.(V.18.) számú határozataiban fogalmazta meg. (ld.: 1. melléklet)

Az önkormányzat már korábbi eljárás során döntött - 4/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet -A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól, melyet jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

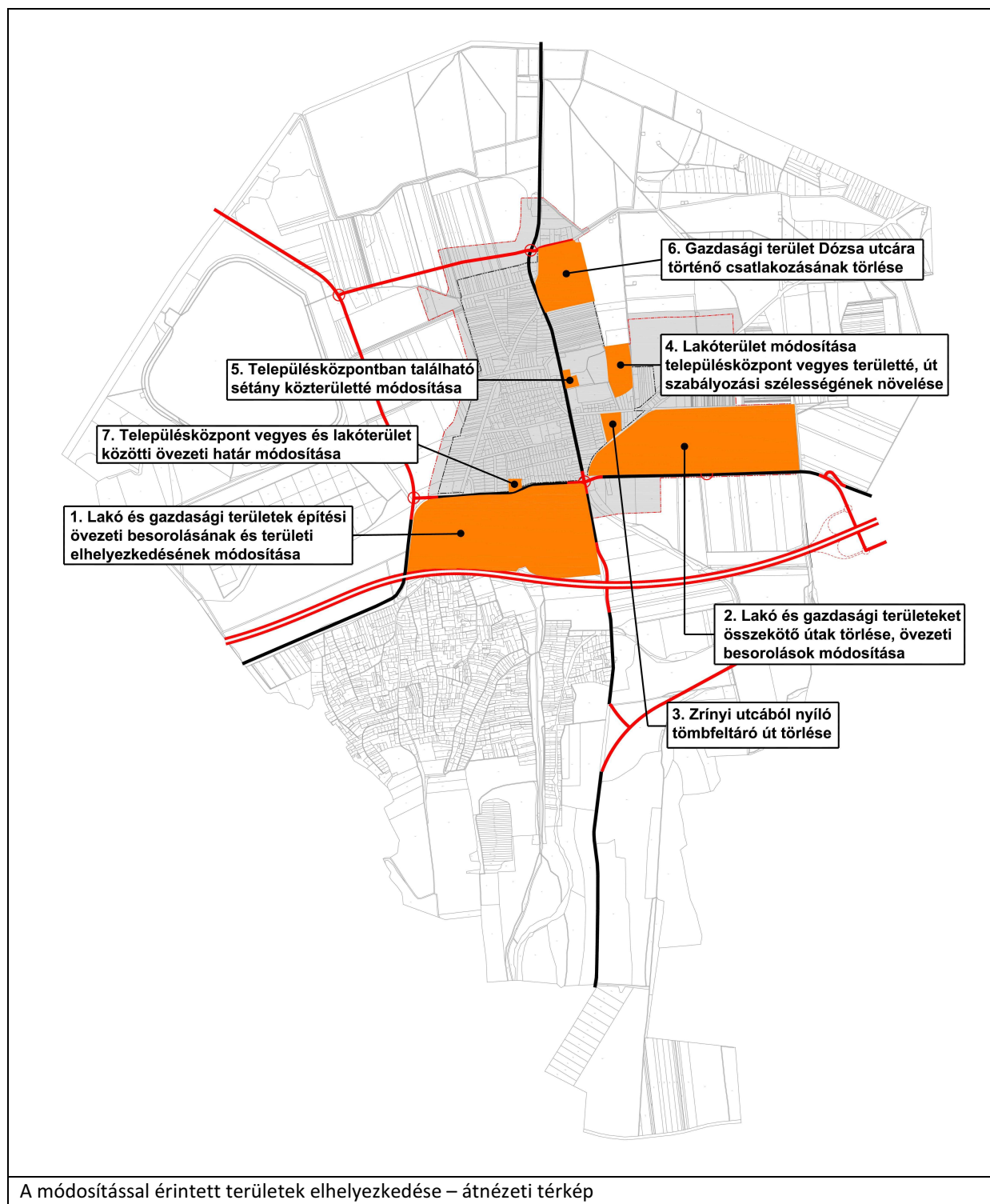
Előzőek alapján, az Önkormányzat *a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján **teljes eljárásként** kívánja lefolytatni.

Pellérd Község Önkormányzata megbízta az S.T.F.T. Településfejlesztő és Tervező Bt-t a településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervezési munka a megbízott tervező Baracsi Viktória településtervező (TT-02-0655) irányításával készül.

A településrendezési terv módosítása során az egyeztetési és véleményezési eljárásokkal kapcsolatos feladatokat önkormányzati főépítésként Gáspár Róbert látja el megbízásos jogviszonyban.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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



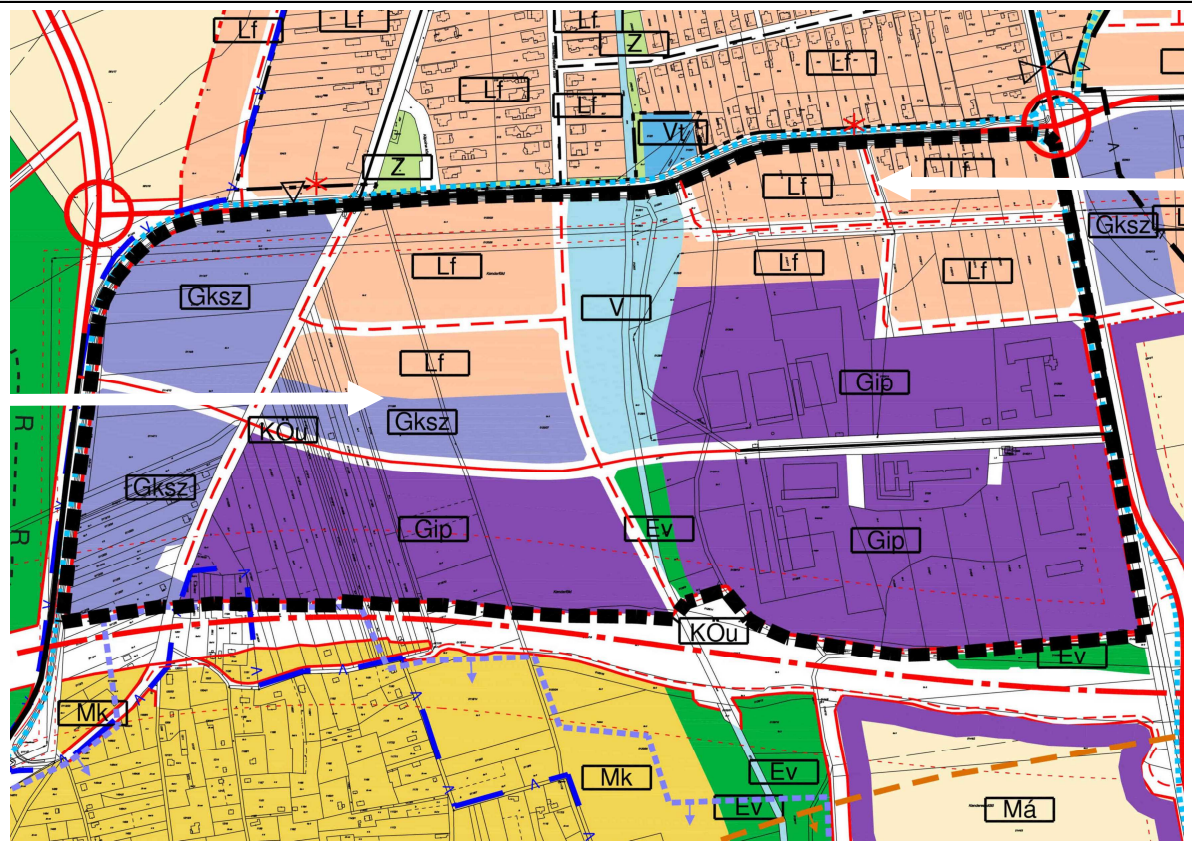
AZ ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
1.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Az Aranyosgadányi úttól délre eső területrészekben a tervezett autópálya nyomvonaláig a település a tervezett gazdasági és lakóterületi megosztásait újragondolja. A nagy mértékű gazdasági és lakóterületi fejlesztéseknek már nincs indokoltsága Pellérd ezen településrészén, ezért módosítás során elsődleges szempont a meglévő területhasználatok rögzítése, a nem megvalósítható - tervezett - lakó és gazdasági területek törlése. MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA A hatályos szabályozási terv ipari gazdasági, kereskedelmi szolgáltató gazdasági és falusias lakóterületbe sorolja a térséget. A módosítás során a területrészt középen átszelő pataktól nyugatra eső területrészekben mind a lakó, mind a gazdasági területek törlésre kerülnek, helyükbe a jelenlegi használat szerinti szántó és kertes mezőgazdasági terület övezeti besorolás lép. A pataktól keletre található Aranyosgadányi út menti területeken a falusias lakóterület besorolás megmarad, kizárólag Aranyosgadányi útra csatlakozó teleksorral. A lakóterületet átszelő Aranyosgadányi útról nyíló út kapcsolat törlésre kerül. A lakóterületeket tőle délre található gazdasági területektől a meglévő 400kv-os vezetékek nyomvonalán egy feltáró út választja el, melynek északi oldalán lakóterületek felé zöldterület kerül kijelölésre. A területrészen található gazdasági területek feltáró úthálózata kialakult így azok szabályozása törlésre kerül, A Kite Zrt. területét érintő 0140/12, 0140/11 és 0140/5 hrsz.-ú területeken építési övezeti módosítás szükséges a beépítettség és építménymagasság függvényében.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél a település déli területein a tervezett autópálya nyomvonal mentén tervezett lakó és gazdasági területek csökkentése, meglévő területhasználatok visszaállítása. Egyben a meglévő gazdasági területek (KITE Zrt.) működését elősegítő fejlesztés lehetőségének biztosítása övezeti paraméterek módosításával. A tervezett változás belső tervezett úthálózatok törlésével jár, környezeti elemekre nincs hatással. Az építési övezet módosítása során, csekély mértékben új beépítésre szánt terület kerül kijelölése - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a módosítás tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.
	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET Északon és nyugaton az Aranyosgadányi út, keleten Pellérdet Görcsönnyel összekötő 5801 számú út, délen a tervezett M60-as gyorsforgalmi út nyomvonala.

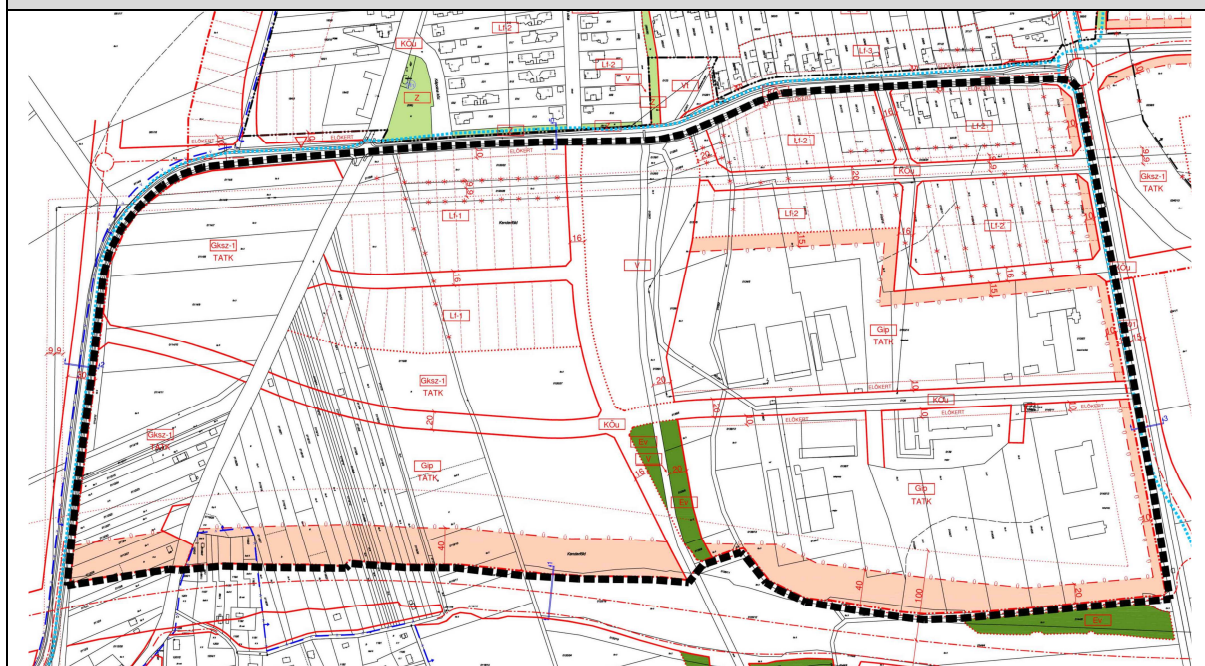


HATÁLYOS TERVI KIVONATOK

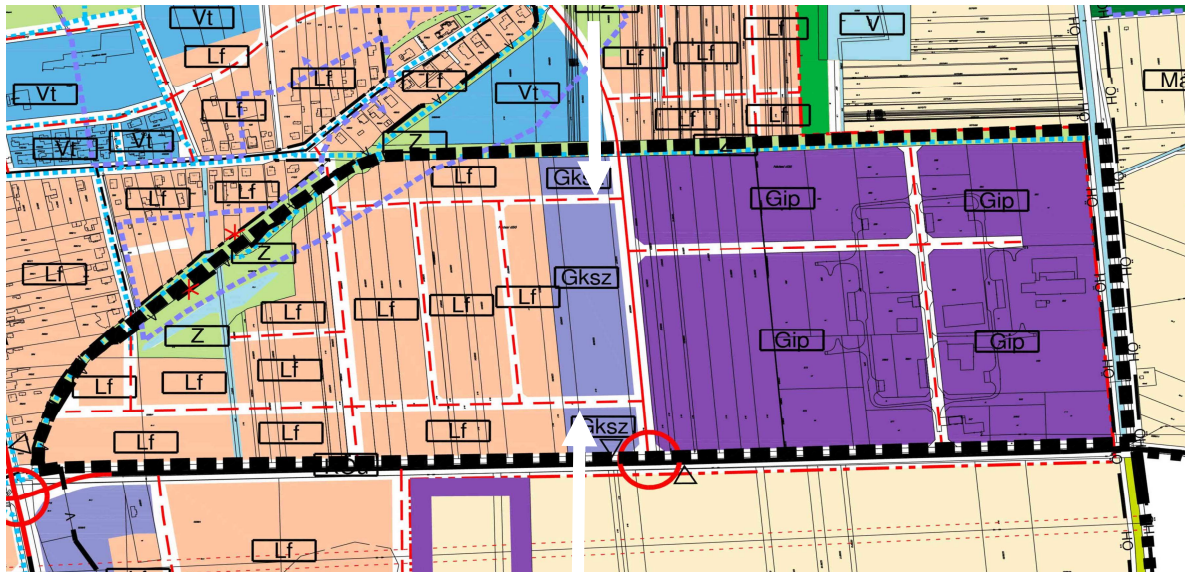
SZERKEZETI TERV



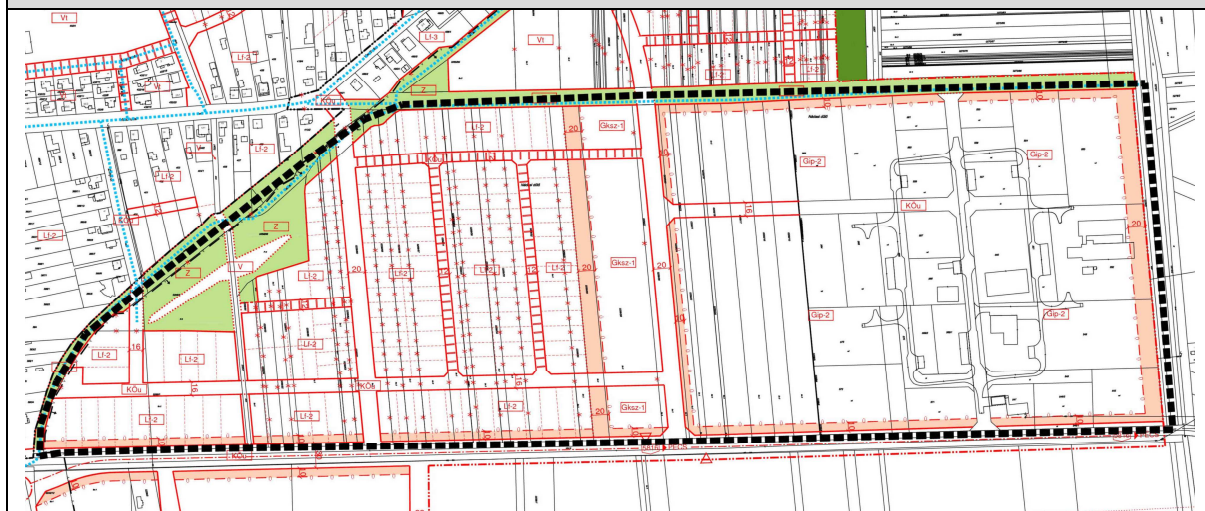
SZABÁLYOZÁSI TERV



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

	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Az 5816-os keszüi út Pécs-Pellérd összekötő úttól északra található gazdasági és lakóterületeket összekötő utak törlése, valamint övezeti besorolások és területi elhelyezkedések módosítása. MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA A tervezett gazdasági területen észak-déli irányban a 0258/26 hrsz.-ú telken egy tervezett feltáró út található, amelyet mind nyugati és keleti irányban is tervezett gazdasági terület szegélyez. Nyugati irányban erről a feltáró útról további útcsatlakozásokon keresztül lehet elérni a keleti területen található tervezett lakóterületeket. A módosítás során ezen útcsatlakozások törlése a cél, a tervezett lakóterületek megközelítése továbbiakban is megoldott. A tervezett utak törlése a 0258/28 és 0258/29 hrsz.-ú telkeket érinti.
2.	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél a meglévő gazdasági területek és lakóterületek elválasztása egymástól. A két övezet között gazdasági területeken kötelező beültetési kötelezettség jelölésével a zavaró hatások csökkentése. A tervezett módosítás kis mértékben a feltáró utak változtatásával jár, környezeti elemekre nincs számottevő hatással. A módosítása során a közterület helye kerül pontosításra, így az építési övezet/övezet változása során, a 419/2021. Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében az aktivitásérték egyensúlyának igazolásához terület biztosítása nem szükséges. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET Északon és északnyugaton a település déli vonalában tervezett zöldterület, keleten a Gyódi-árok, délen pedig az 5816-os összekötő út határolja a területet.
HATÁLYOS TERVI KIVONATOK	
SZERKEZETI TERV	
	

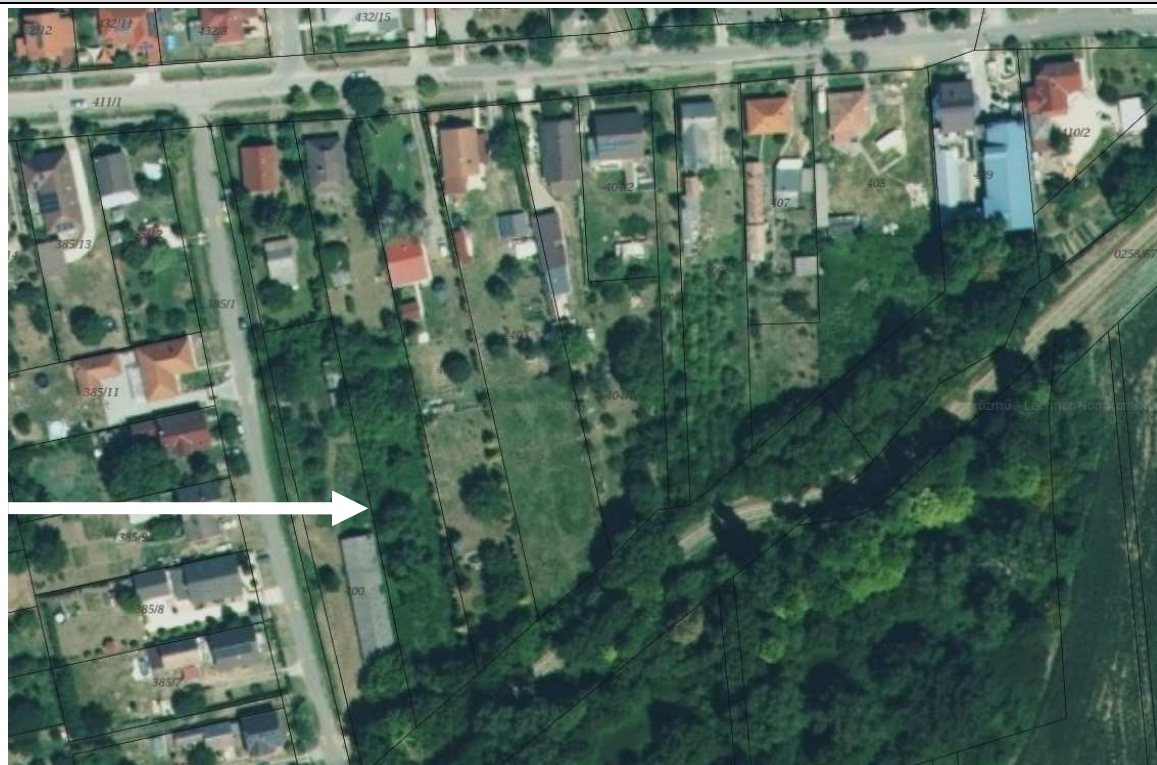
SZABÁLYOZÁSI TERV



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

3.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Zrínyi utcából nyíló tömbfeltáró út törlése. MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA A hatályos szabályozási terv a Zrínyi utcából 4 telket érintő, 12m szabályozási szélességű tömbfeltáró utat jelöl a 400-403 hrsz.-ú telkeken. A módosítás során ezen út törlésre kerül, a tömb további telekosztására nincs szükség. CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél az ingatlantulajdonos szándékával megegyezően az érintett 4 telken áthaladó feltáró út törlése, a telkek egyben történő használhatóságának céljából. A tervezett változás meglévő közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással. Az építési övezet módosítása során, a 419/2021. Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében az aktivitásérték egyensúlyának igazolásához terület biztosítása nem szükséges. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET Nyugaton a Zrínyi utca, északon a Vasút utca, keleten a 405 hrsz-ú árok, délen pedig tervezett zöldterület határolja.
----	---

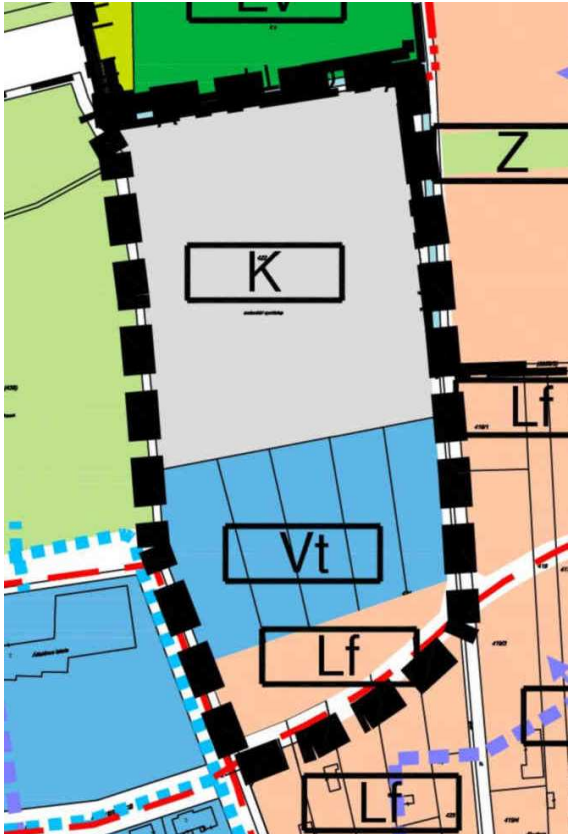
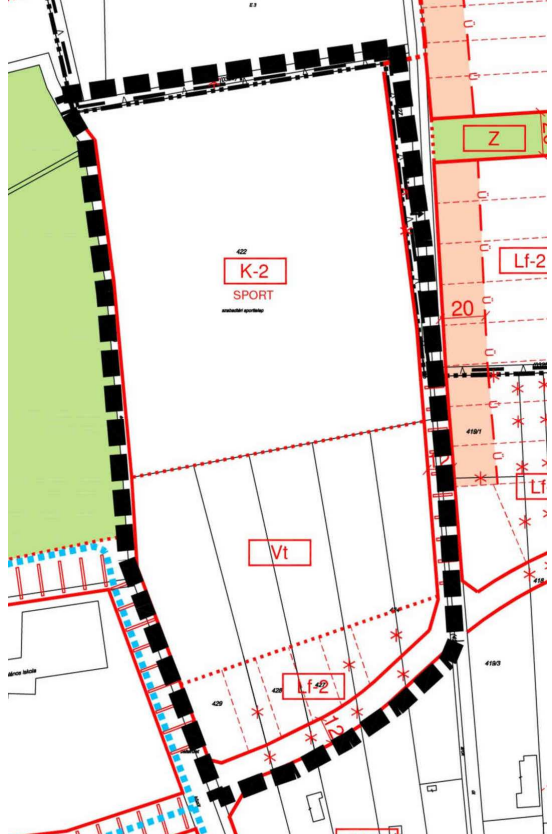
LÉGIFOTÓ



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

4.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Az általános iskolától keletre elhelyezkedő településközpont vegyes területéhez délen csatlakozó lakóterületek átminősítése településközpont vegyes területté. MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA A hatályos szabályozási terv a tervezet területet délen érintő 12m-es feltáró út mentén falusias lakóterületet jelölt ki. A módosítás során ezen területeket, a tőle északra található területrészhez hasonlóan településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra. A módosítással érintett telkek: 424, 427, 428, 429 hrsz. Az érintett telkek vonalában a feltáró út tervezett közterületi szélessége 12-ről 16 méterre módosul, az iskola déli feltáró útjához hasonlóan.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél a tömbön belül tervezett településközpont vegyes terület egységes használata, megfelelő útcsatlakozással történő megközelítése déli irányból is. A tervezett változás közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással. Az építési övezet módosítása során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.
	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET Északon 0328 hrsz.-ú árok, keleten 421 hrsz.-ú árok mentén tervezett út, délen tervezett iskolától induló nyugat-keleti irányú feltáró út, nyugaton iskolát és kastélyparkot övező út.

HATÁLYOS TERVI KIVONATOK

SZERKEZETI TERV	SZABÁLYOZÁSI TERV
	

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

	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Településközpontban található járda sétány területének közlekedési területbe történő módosítása. MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA Az elmúlt években burkolt sétány, járda létesült a 435/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú és 435/5 hrsz-ú magántulajdonú telkeken. A hatályos szabályozási terven jelenleg ezen terület településközpont vegyes terület övezetben található. A módosítás során a burkolt sétány felülete közlekedési területté módosul.
5.	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS Cél a meglévő használat szerinti szabályozási környezet megteremtése. A tervezett változás közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással, meglévő elem elkészült burkolt felület. Az építési övezet módosítása során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.
	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET Nyugaton a Dózsa György utca, északon és keleten a kastélypark, délen a Park sétány határolja.

LÉGIFOTÓ

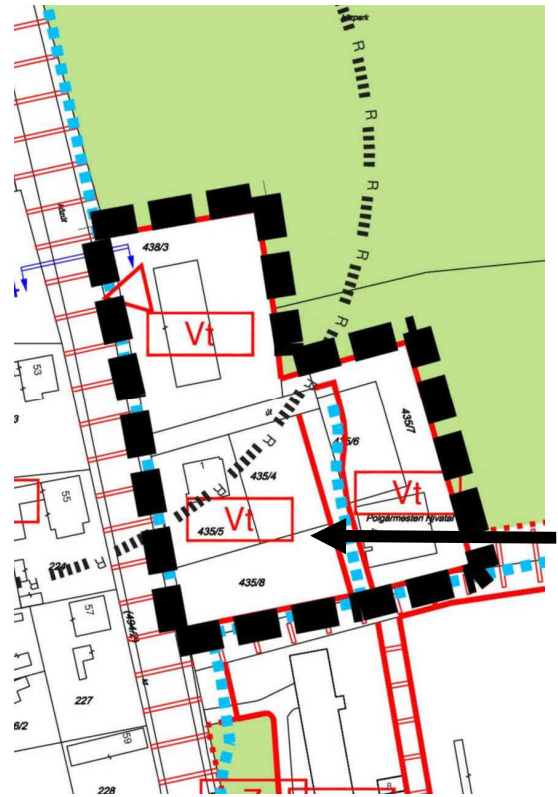


HATÁLYOS TERVI KIVONATOK

SZERKEZETI TERV



SZABÁLYOZÁSI TERV



A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK— A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI**MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK**

Az ipar utcától déli irányban található gazdasági terület Dózsa György utcára történő csatlakozásának a törlése a módosítás tárgya.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A hatályos szabályozási terv Pellérd északkeleti részén gazdasági területet jelöl ki, melynek nagy része már működő telepekkel rendelkezik. Ezen gazdasági terület déli végén a 463 hrsz.-ú telken egy úttal csatlakozik a Dózsa György utcára. A módosítás során ezen út törlése a cél, a gazdasági terület feltárása szempontjából nem indokolt az átmenő forgalom Pellérd főutcájára. A tervezett iparterület déli végén a jelentős szélességű közterület megmarad, a tervezett Dózsa György utca telekvégeken kialakított zöldterülethez kapcsolódóan.

6.**CÉL - VÁRHATÓ HATÁS**

Cél a meglévő északi iparterület szigetszerű használata, úgy hogy a közút csatlakozásának lehetősége csak az északi ipari útról történjen, így nem terhelve a település központját. A tervezett változás átmenő feltároló út törléssel jár, az iparterület használata meglévő közlekedési területeken megoldott, számottevő környezeti elemekre nincs hatással.

Az építési övezet módosítása során, a 419/2021. Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében az aktivitásérték egyensúlyának igazolásához terület biztosítása nem szükséges

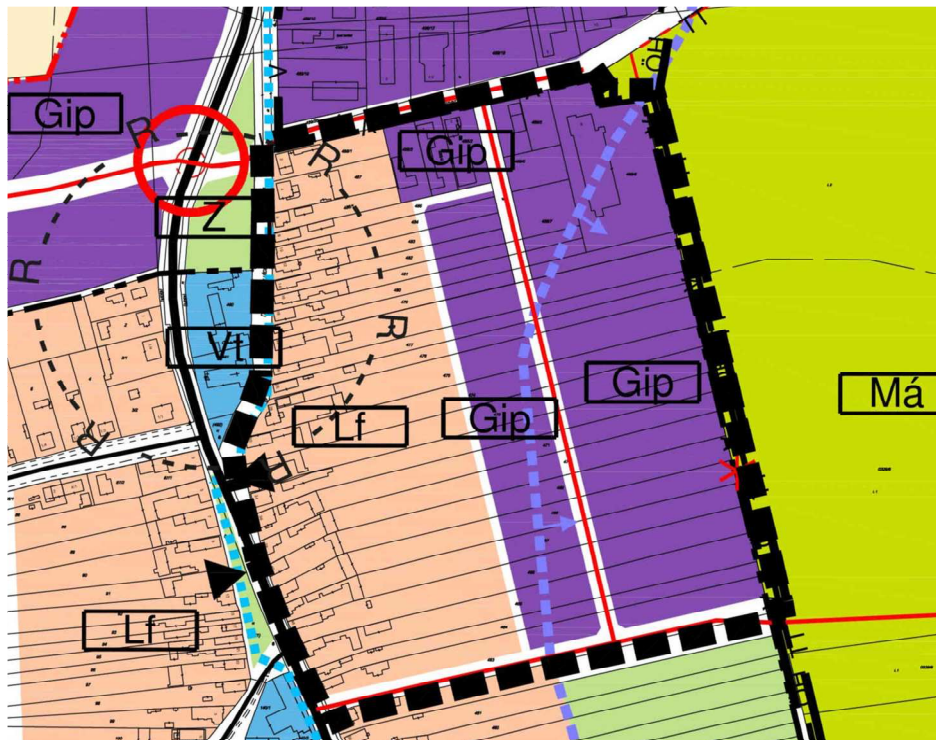
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

Északon az Ipar utca, keleten belterület határa, délen 463 hrsz-ú telken tervezett út nyomvonala, nyugaton a Dózsa György út határolja.

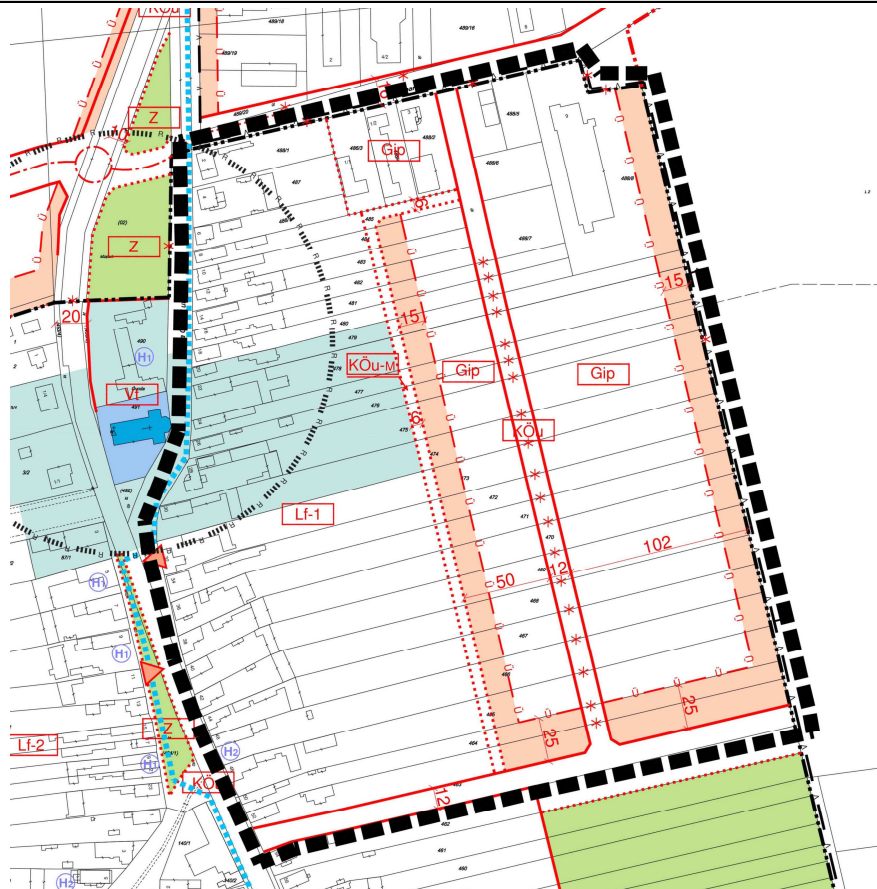
LÉGIFOTÓ

HATÁLYOS TERVI KIVONATOK

SZERKEZETI TERV



SZABÁLYOZÁSI TERV



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

7.

MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK

Aranyosgadányi út északi oldalán található településközpont vegyes és falusias lakóterületek közötti határ módosítása, záportározó helyének pontosítása.

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A hatályos szabályozási terv, a területen településközpont vegyes és falusias lakóterületet jelöl, amely határának pontosítása a módosítás tárgya. Az elválasztó övezeti határvonal jelenleg a 0128/1 hrsz.-ú beépítetlen terület keleti oldalán húzódik, metszi a 0123 és 0124/1 hrsz.-ú telkeket. A módosítás során, ezen határvonal a 0124/1 és 0128/1 hrsz.-ú telkek keleti oldalához igazodik majd.

CÉL - VÁRHATÓ HATÁS

Cél a meglévő ingatlan használatok övezeti határvonal pontosítással történő rendezése. A tervezett változás közlekedésre, környezeti elemekre nincs hatással.

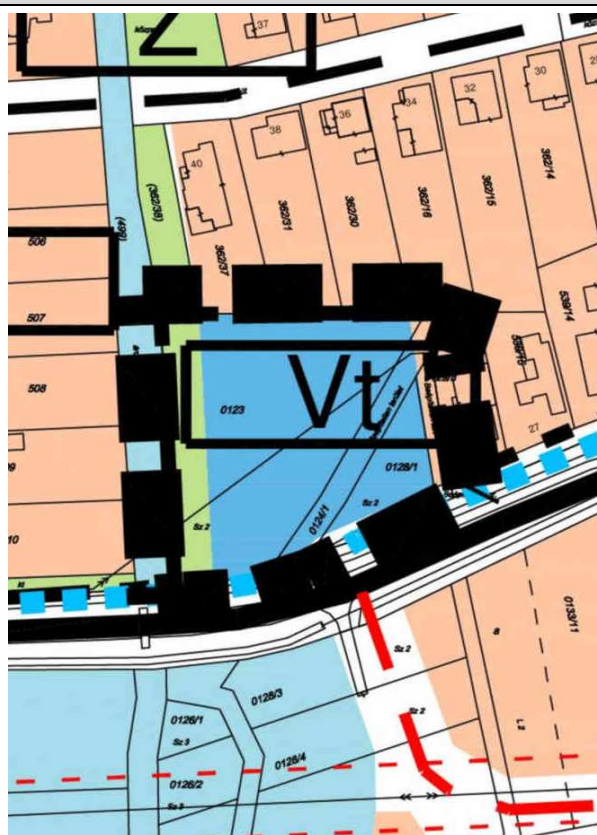
Az építési övezet módosítása során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében- a módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TÖMB TERÜLET

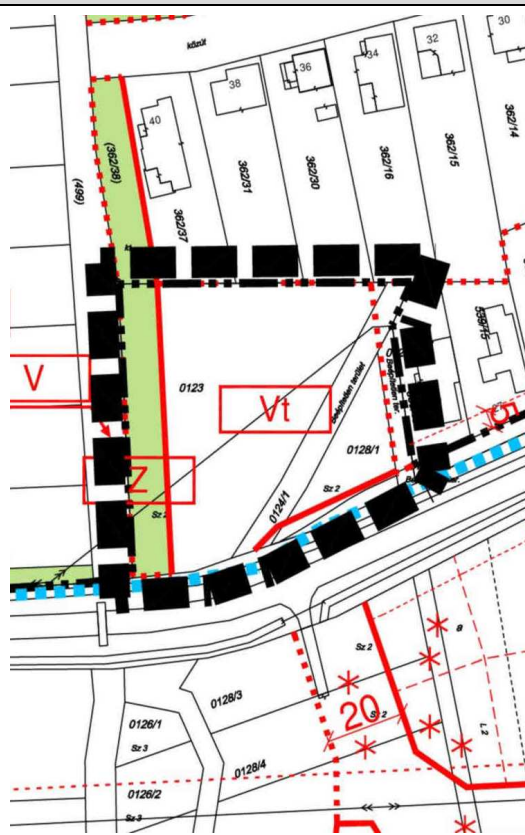
Északon a 362/16, 362/30, 362/31, 362/37 hrsz.-ú telkek, keleten az 539/16 hrsz.-ú lakóterület, délen az Aranyosgadányi út, nyugaton a 499 hrsz.-ú árok vonala határolja.

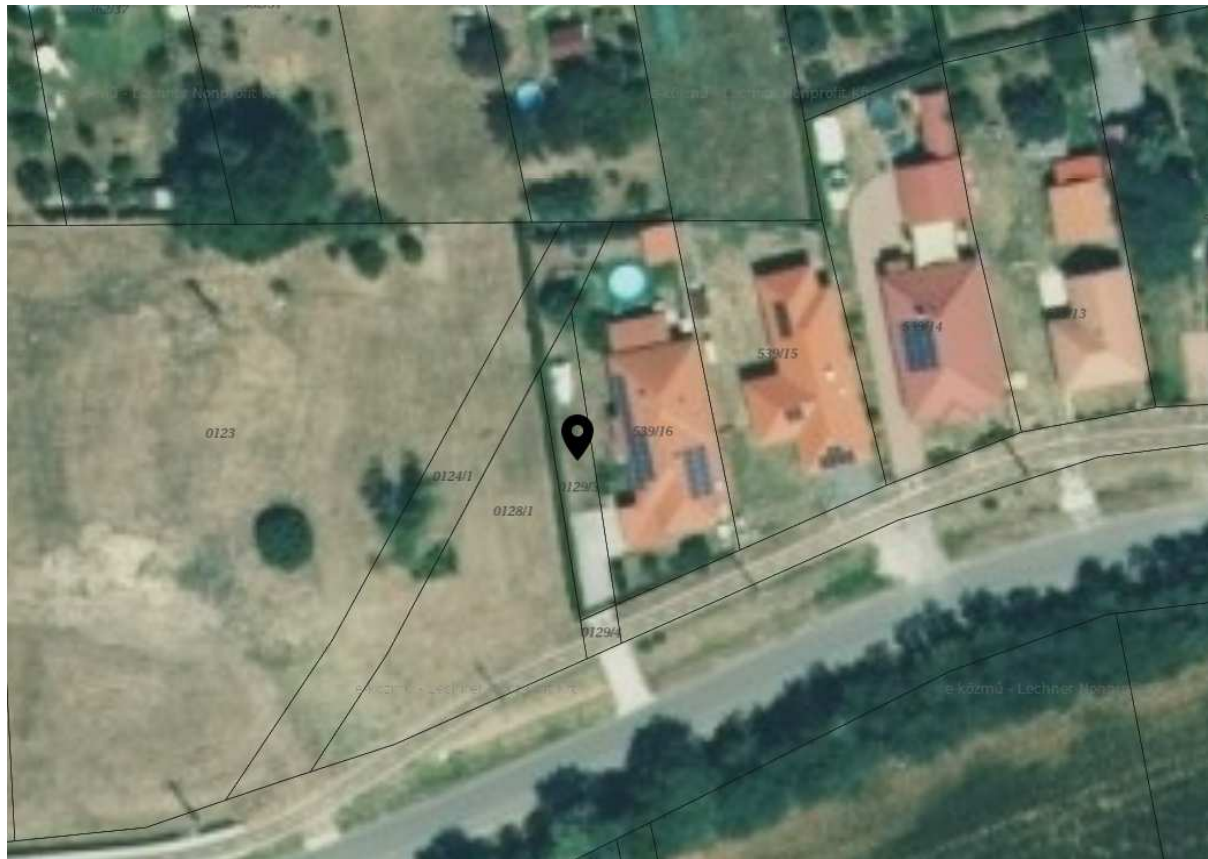
HATÁLYOS TERVI KIVONATOK

SZERKEZETI TERV



SZABÁLYOZÁSI TERV





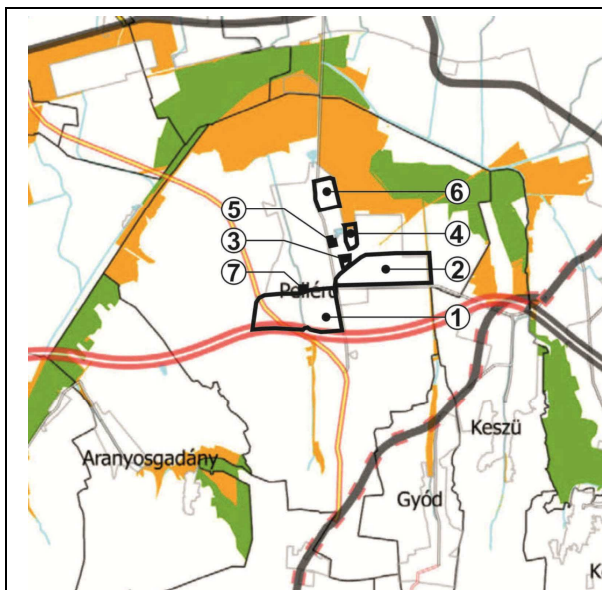
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEK– A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSAI	
8.	MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK Pellérd igazgatási területén rajzi hibák pontatlanságok javítása, HÉSZ szöveges rendelkezéseinek pontosítása, módosítása az érintett változásokra tekintettel. MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA Gip övezetek HÉSZ-ben és rajzi elemekben történő pontosítása. KITE Zrt területén belül új Gip övezeti paraméter létrehozása.
	CÉL - VÁRHATÓ HATÁS A HÉSZ módosítása során, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, - az Étv. 7. § (7) bekezdés b) pontjának értelmében az aktivitásérték egyensúlyának igazolása nem szükséges.
	A MÓDOSÍTÁS A HÉSZ-T ÉRINTI!

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL ÖVEZETEINEK ÉRINTETTSÉGE

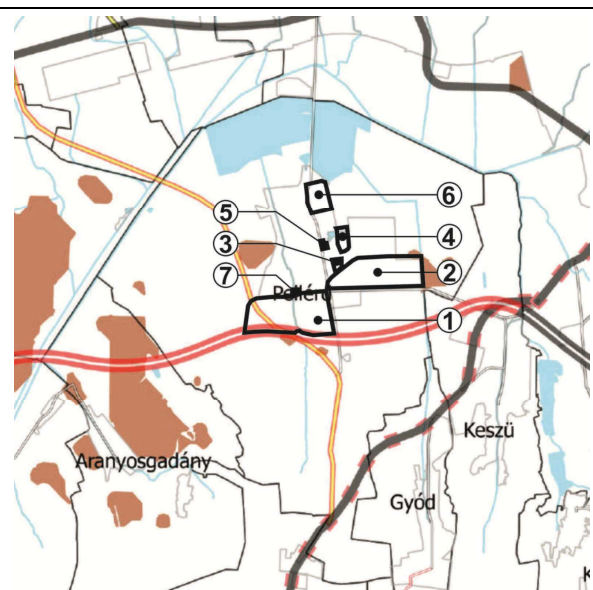
Pellérd Község igazgatási területét érintően az alábbi területrendezési tervekkel való övezeti érintettséget szükséges vizsgálni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),
- A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Baranya Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete. (továbbiakban: BMTrT)

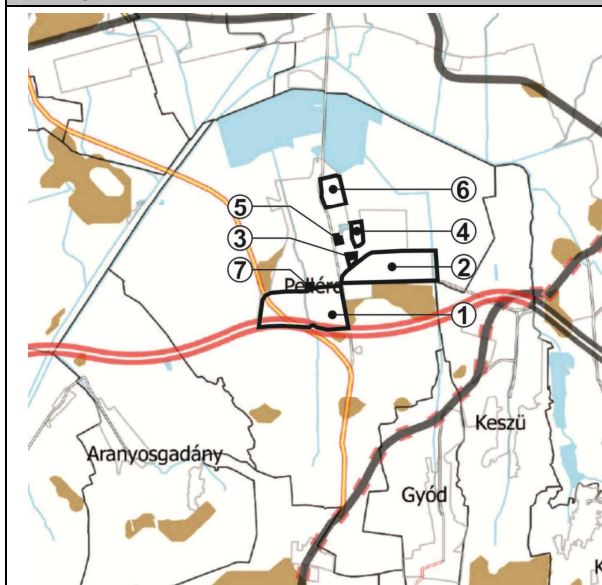




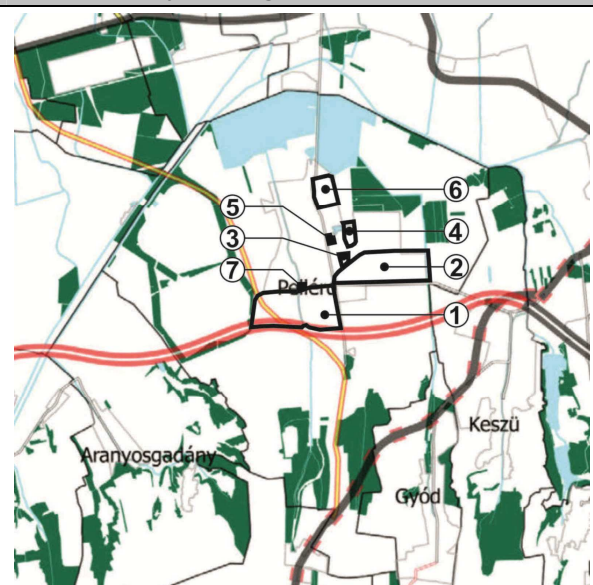
Ökológiai hálózat övezete



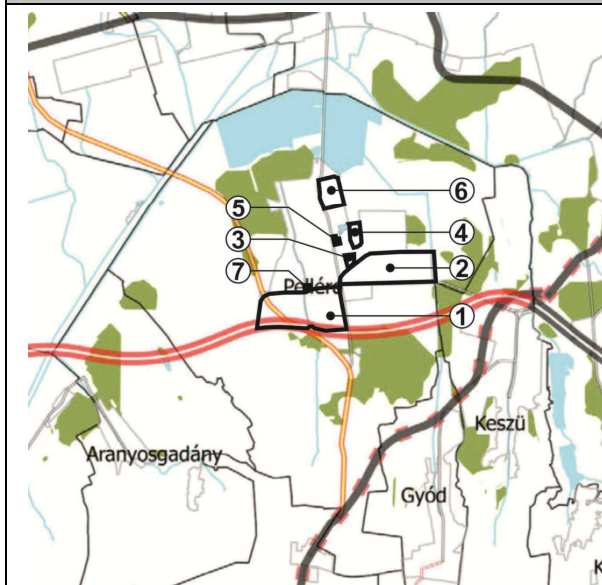
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



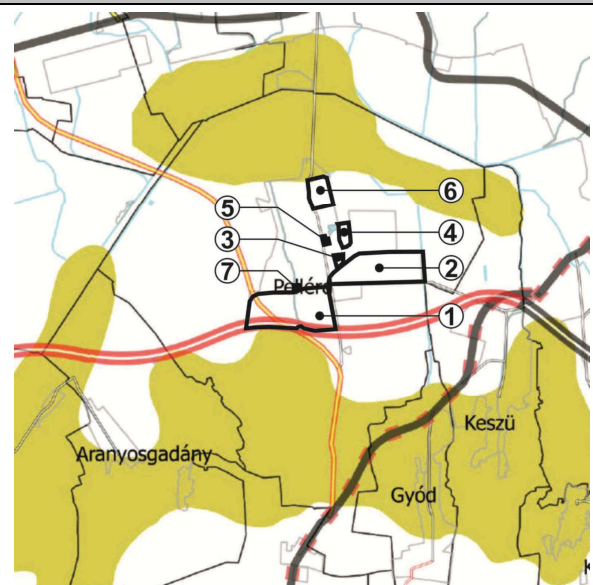
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



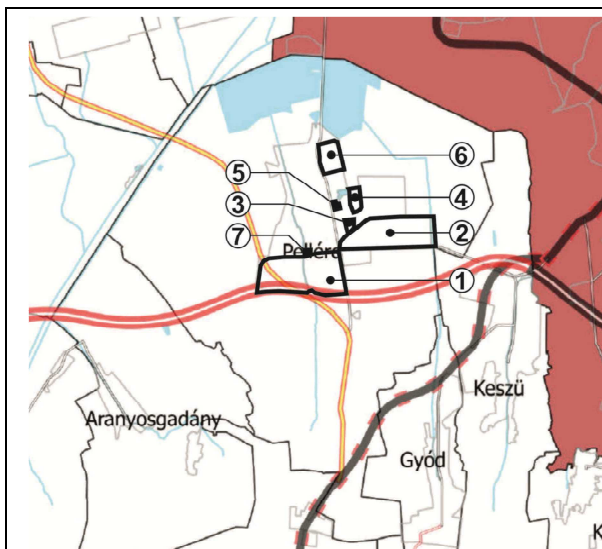
Erdők övezete



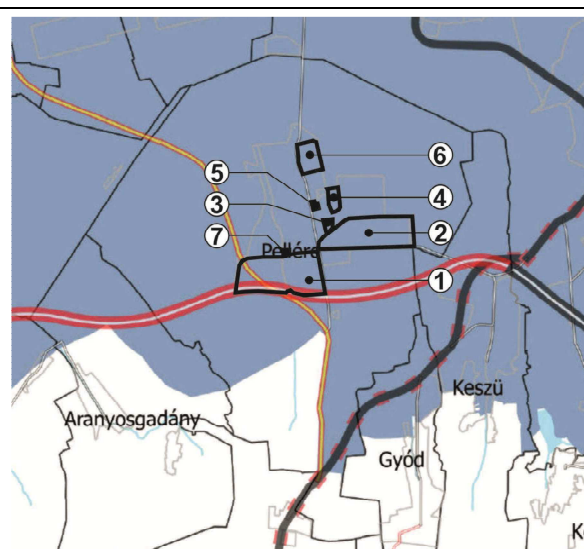
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



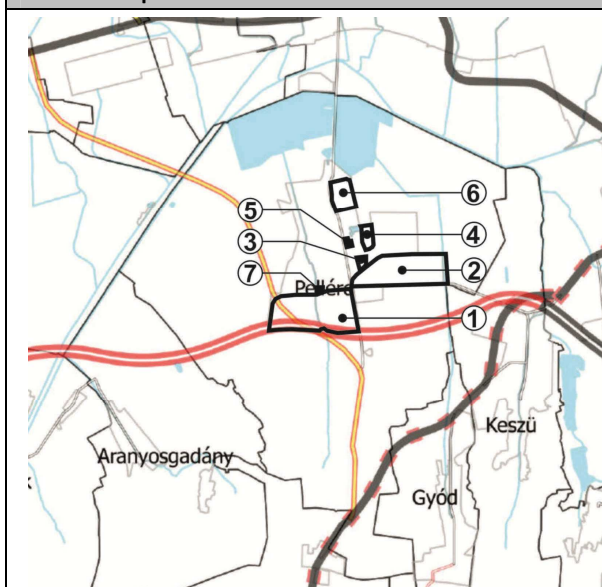
Tájképvédelmi terület övezete



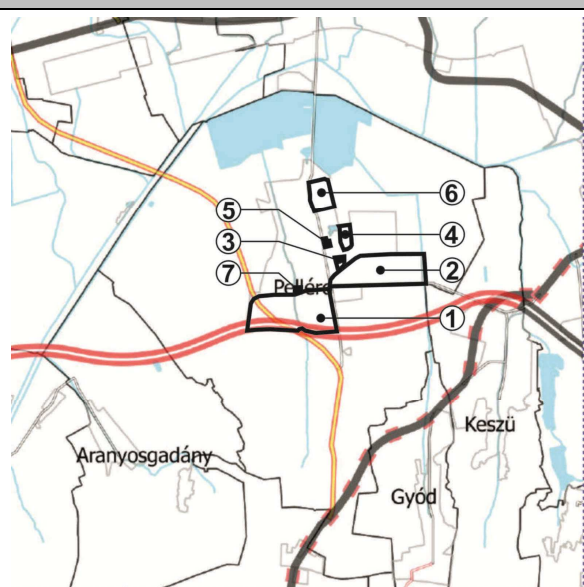
Világörökség és világörökségi várományos területek által érintett települések



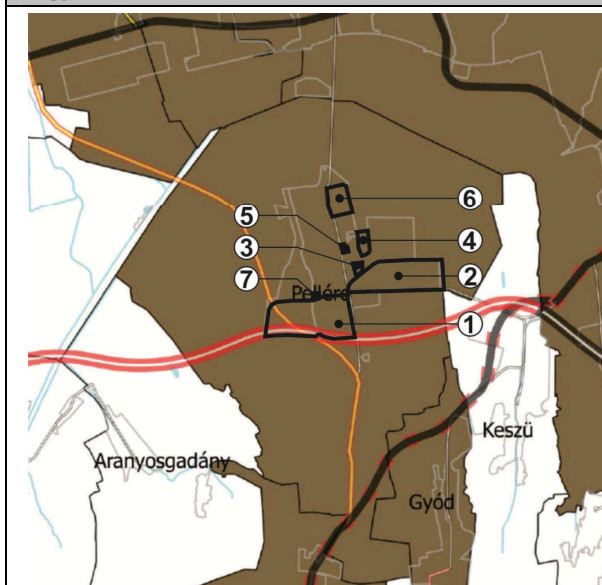
Vízminőség-védelmi terület övezete



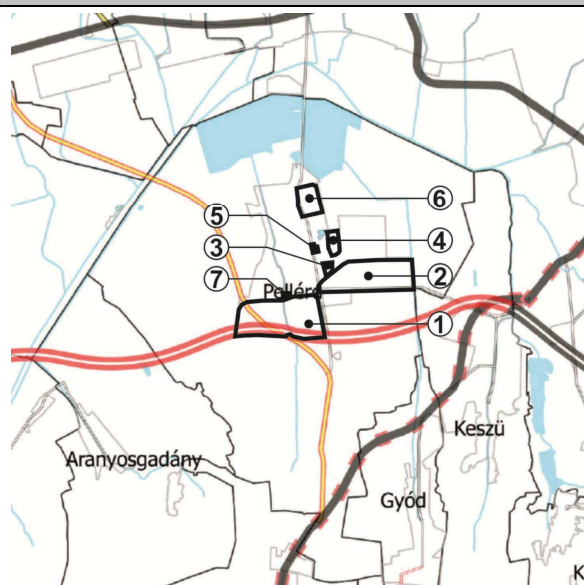
Nagyvízi meder övezete



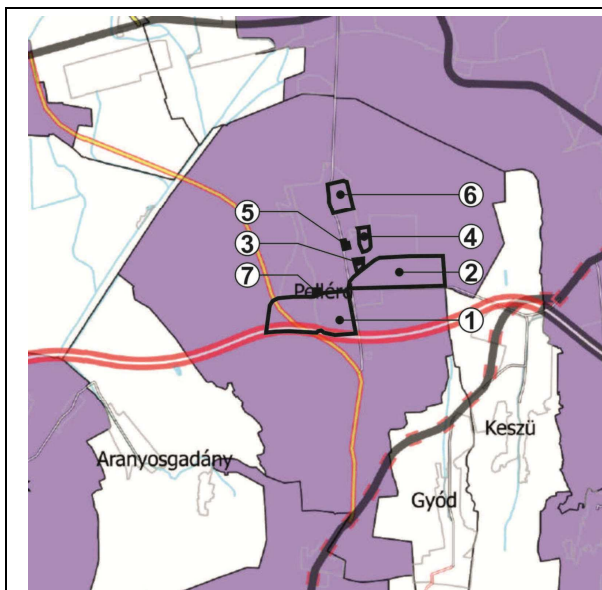
Honvédelmi és katonai célú terület övezete



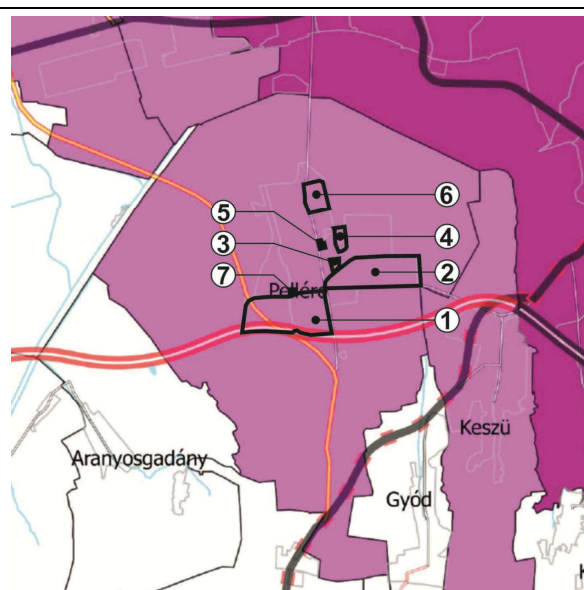
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete



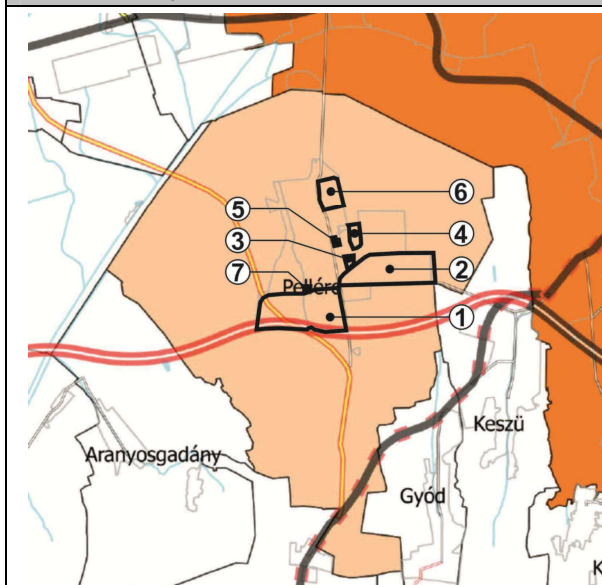
Rendszeres belvízjárta terület övezete



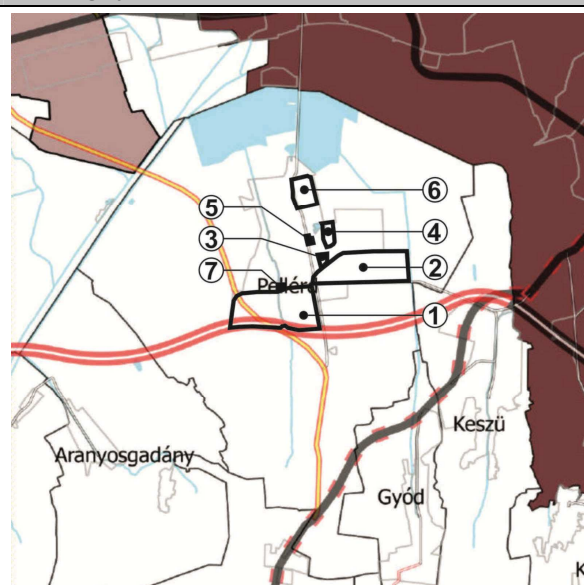
Földtani veszélyforrás terület övezete



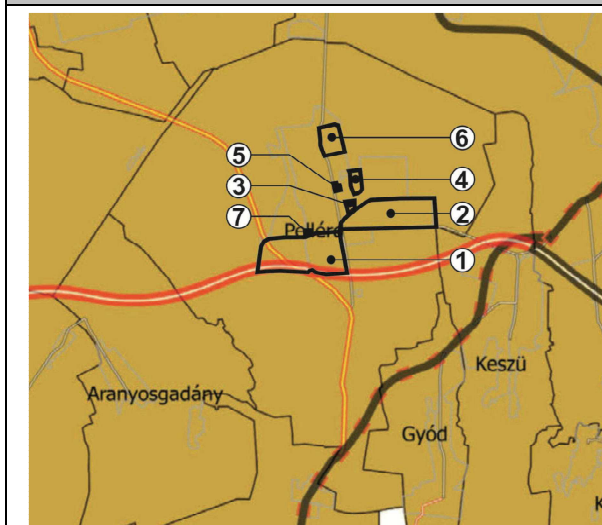
Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete



Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete



Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete



Együtt tervezésre javasolt térségek övezete

