

PILISVÖRÖSVÁR

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása
Tárgyalásos módosítás - Partnerségi anyag
2022. március

PILISVÖRÖSVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS MÓDOSÍTÁS

Pilisvörösvár



Megbízó:

Pilisvörösvár Város Önkormányzata
Dr. Fetter Ádám polgármester
2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu







2022. március

VZM1701/M/22

Pilisvörösvár_mod_220310.docx

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Munkatárs	Kis Anna tájrendező-és kertépítő mérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	6
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	6
1.1. A módosítással érintett településrendezési eszközök	6
1.2. A tervezési folyamat	7
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	9
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	10
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	11
1. AZ 581 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA	14
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	19
2.1. Térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályok	19
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	20
3.1. Tájrendezés, tájképvédelem	20
4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	20
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	20
6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	20
MELLÉKLETEK	21

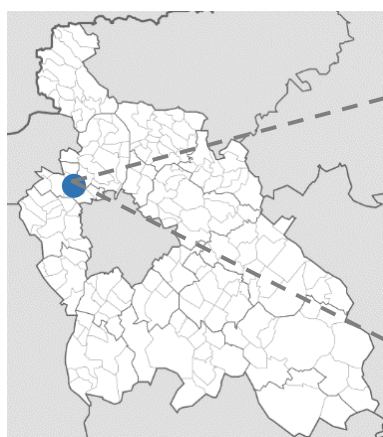
BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

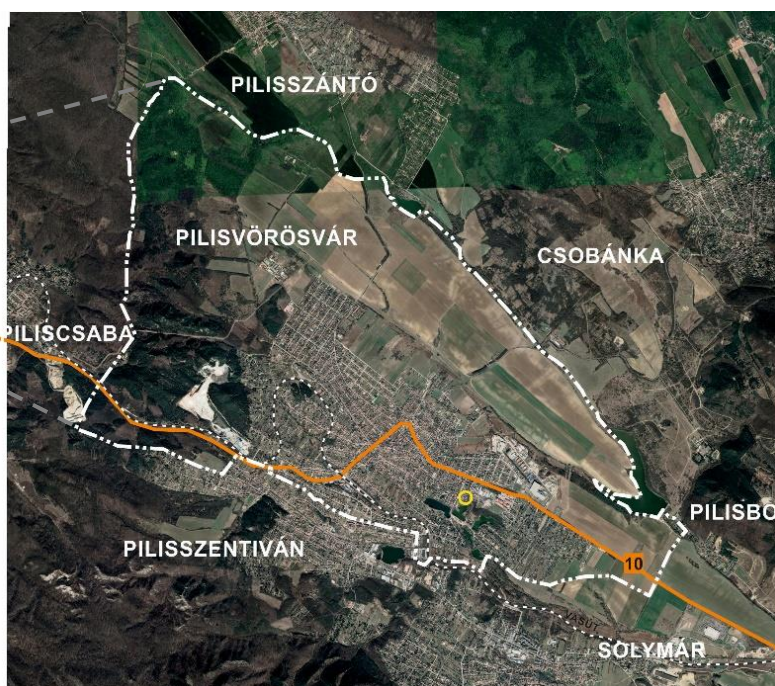
Pilisvörösvár város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra. A településen jelentkező új fejlesztési szándék következtében Pilisvörösvár város Önkormányzatának képviselő-testülete döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról és módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Jelen módosítás 3 telket érint (580, 581, 4525/12 hrsz).

Pilisvörösváron igény jelentkezett a település intézményeinek közétkeztetését biztosító közkonyha létesítésére. A módosítás célja, hogy az 581 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő korábbi Muttyánszky Ádám Szakképző Iskola épületében a közkonyha kialakítása megvalósítható legyen. A fejlesztésekhez a jelenlegi építési övezetben előírt 40%-os beépíthetőség nem biztosít erre lehetőséget. Így az érintett ingatlan beépítési százalékának megemlése szükséges.

A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.



Pilisvörösvár elhelyezkedése Pest megyében

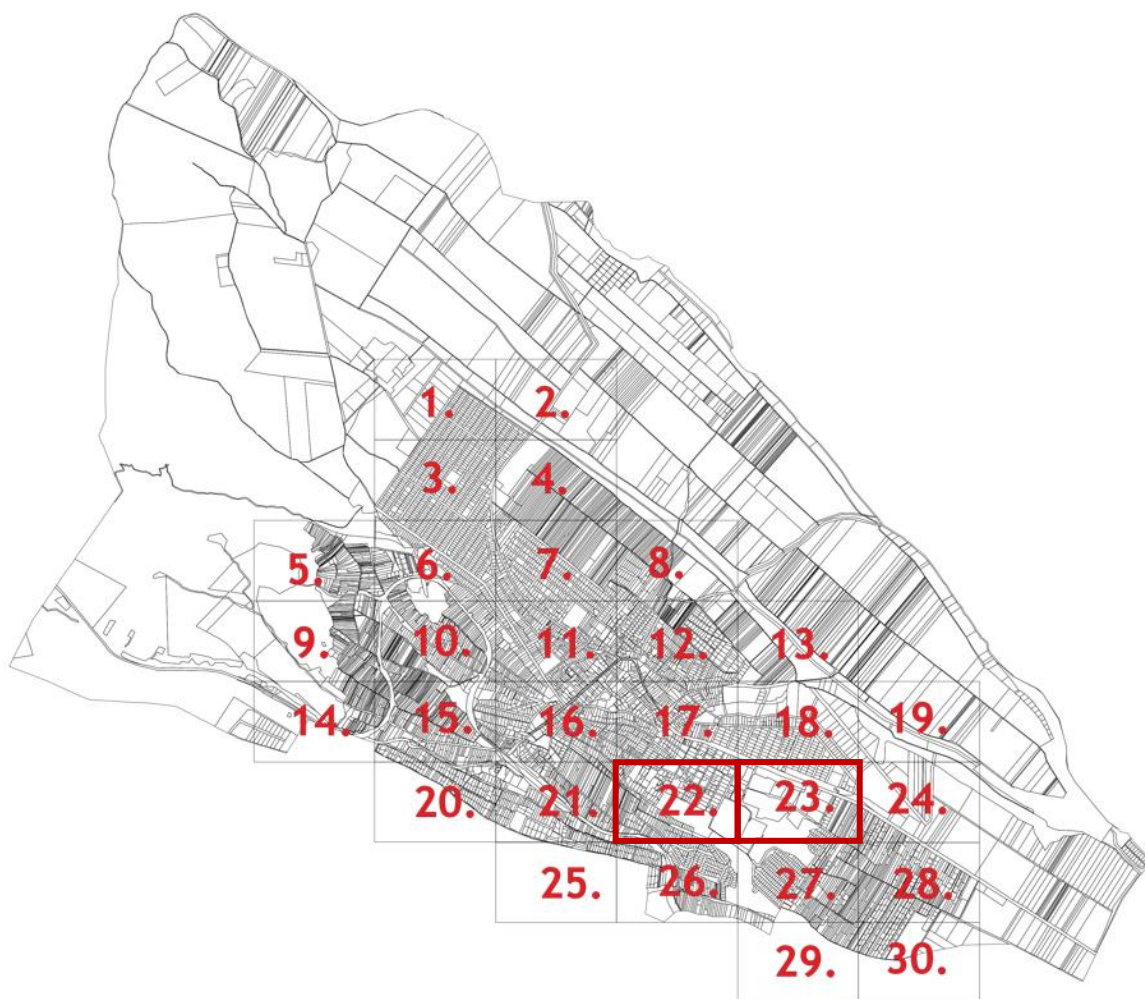


A módosítással érintett terület elhelyezkedése Pilisvörösváron belül

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Pilisvörösvár Város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban pedig több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Pilisvörösvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2014. (V.29.) számú határozata Pilisvörösvár Város településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT),
- Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ).



A módosítással érintett szabályozási tervi szelvény - belterület

Jelen módosítás a belterületi 22. és 23. szelvényt érinti. A módosítással érintett területen kívül a szelvényen érdemi, tartalmi változás nem történik.

1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Jelen módosítás a helyi építési szabályzatot, valamint a szabályozási tervet érinti.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 3/A.§ (1), 3/C.§, 9.§ (4), (6) 16.§ (5), (6) előírásai alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről szóló főépítési nyilatkozatot a B. melléklet tartalmazza.

Az Eljr. 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. § tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetési anyaga, amelyet az Önkormányzat kap meg előzetes véleményezés céljából.

I.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 16/2014. (VI.02.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletében szereplő szelvények közül belterületi 22. és 23 szelvények jelen rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosulnak a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§ A HÉSZ 50.§ (7) bekezdésben szereplő táblázat az alábbi 8. sorral egészül ki:

	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
8	Vi-6	O	1500	18	60	7,5	20	60

3.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

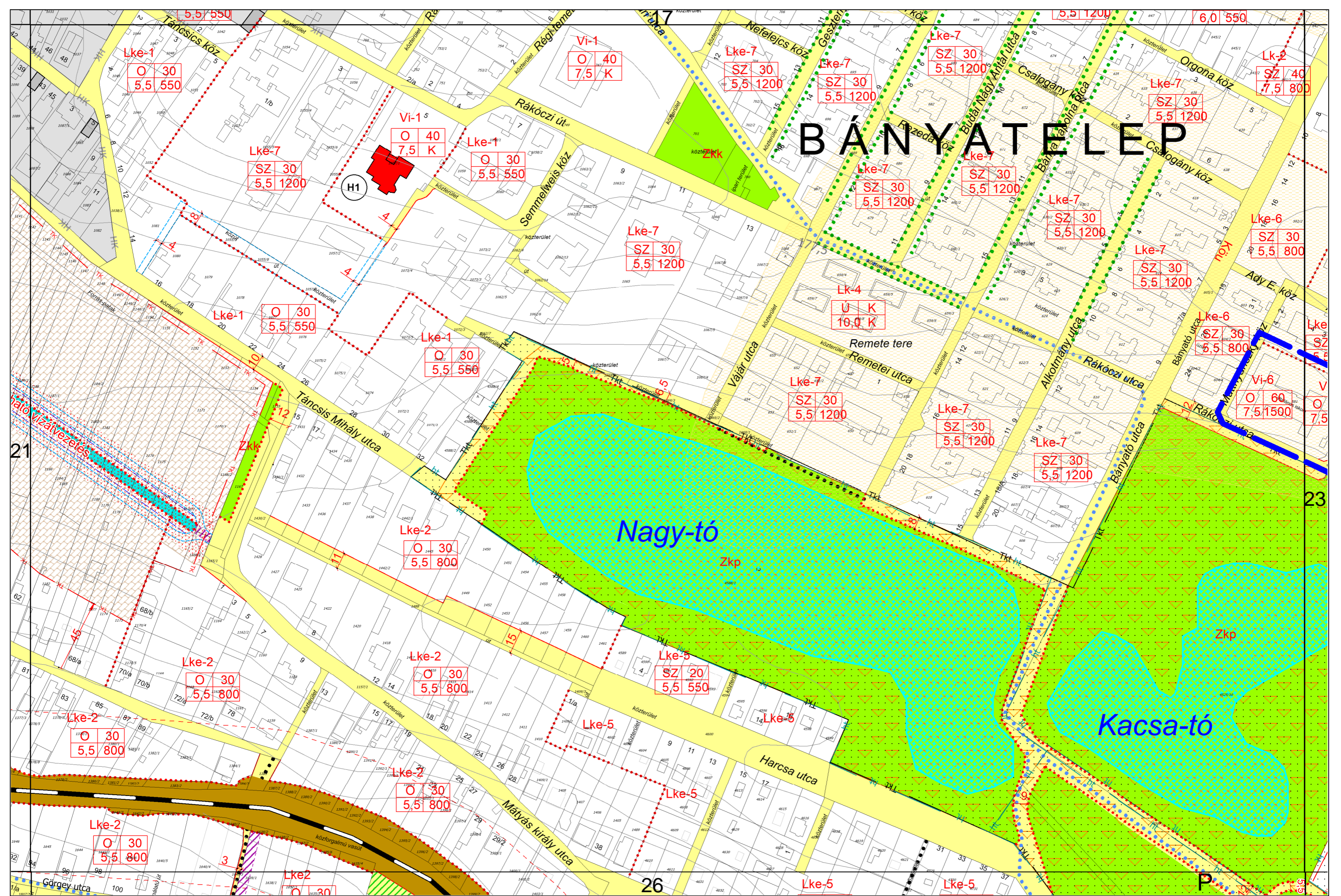
Pilisvörösvár, 2022.

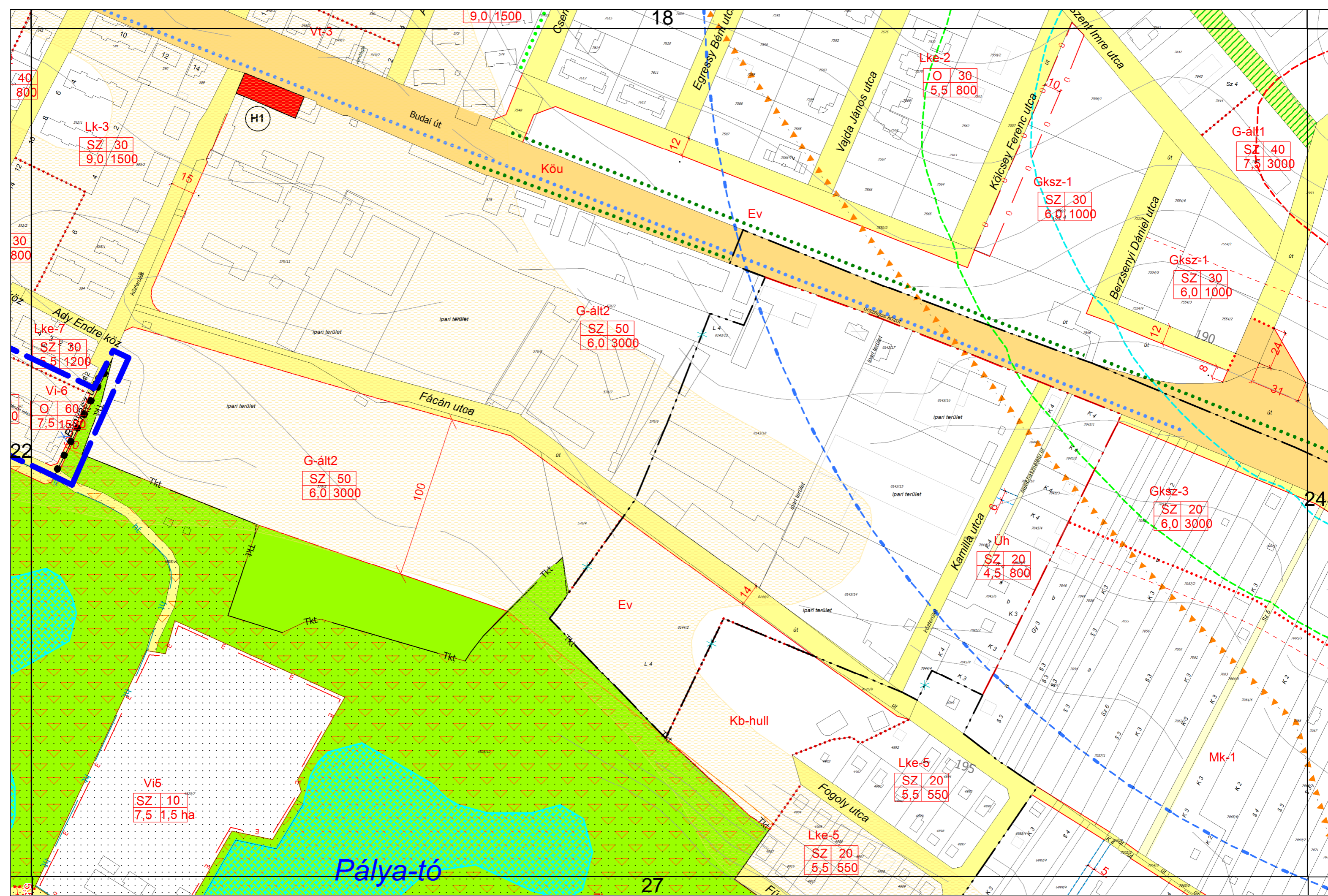
Dr. Fetter Ádám
polgármester

Dr. Udvarhelyi István Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez
 Belterületi szabályozási terv módosítása (22., 23. belterületi szelvények)

BÁNYATELEP





II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A településrendezési eszközök jelen módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre, a módosítással érintett terület területfelhasználása nem változik. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra fejlesztésének újragondolása. Ugyancsak nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészek - összhangban a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával - tájrendezési javaslatot, a zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatát, és közművesítési javaslatot nem tartalmaznak.

1. AZ 581 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

1.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Pilisvörösvár délkeleti részén, a 10-es főúttól délre helyezkedik el. A telket a Rákóczi utca, a Muttyánszky köz és a Bányász utca határolja. A területen az egykori Muttyánszky Ádám Szakképző Iskola épülete található, melyben később fogatékkel élő gyerekeket ellátó Virgonc Gyermekeház működött. Ma az épületben a Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Pilisvörösvári Tagintézménye működik. A telek környezetében családi házas lakóterületek és többlakásos társasházak találhatók, délről a Kacsató körüli fásított közpark, keletről pedig gazdasági területek övezik.



A módosítással érintett terület (Forrás Google Maps, saját szerkesztés)

1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

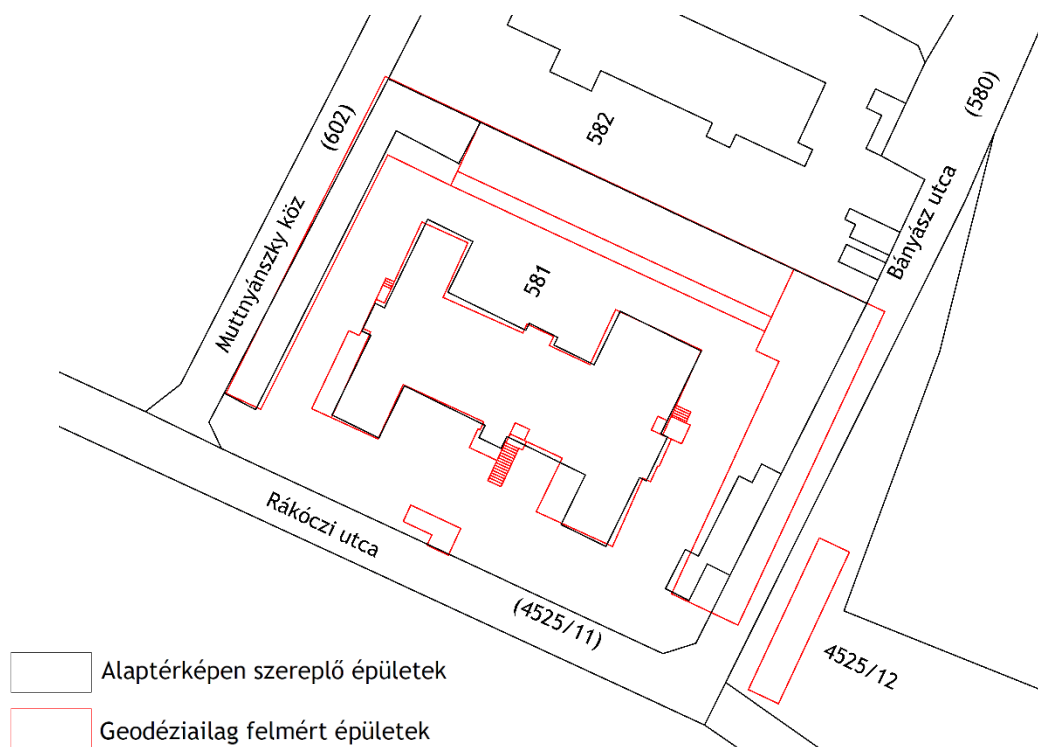
A módosítással érintett területen elhelyezkedő 581 hrsz-ú telek területe 3440 m². A terület beépített, a földhivatali térkép alapján 3 épület helyezkedik el rajta, melyek alapterülete összesen 1065 m². A legnagyobb alapterületű épület a telek közepén lévő egykori iskola épülete, mely 746 m² nagyságú. Az alaptérképi adatok alapján a telek beépítettsége 30%.

A valóságban viszont további épületek is találhatóak a telken és az iskola épülete is nagyobb a geodéziai felmérés alapján. A telek a Rákóczi utca vonalát leszámítva, a telekhatárok mentén körbeépített, az épületek összterülete 1837 m². A telek beépítettsége ennek következtében 53,5%.

	Alaptérképi adatok alapján	Geodéziai felmérés alapján
Épületek alapterülete összesen	1065 m ²	1837 m ²
Telek beépítettsége	30 %	53,5 %

A földhivatali alaptérképtől eltérően a valóságban a telek keleti oldalán lévő épület erősen ráépült a szomszédos 580 hrsz-ú telekre. Ezenkívül a keleti épülettől 4,6 méterre található még egy 89 m² alapterületű földszintes épület.

A terület a Rákóczi utcáról közelíthető meg. Észak-nyugatról lakóterület veszi körül, a keletről gazdasági terület, délről pedig zöldterület határolja.



A módosítással érintett telken lévő geodéziailag felmért épületek



A módosítással érintett területről készült fotók

1.2.1. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet intézményi területként jelölik, azon belül a szabályozási terv Vi-1 építési övezetként szabályozza. Az intézményi terület építési övezeteinek előírásait a HÉSZ 50. § tartalmazza. Intézményi terület építési övezeteinek építési telkein elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

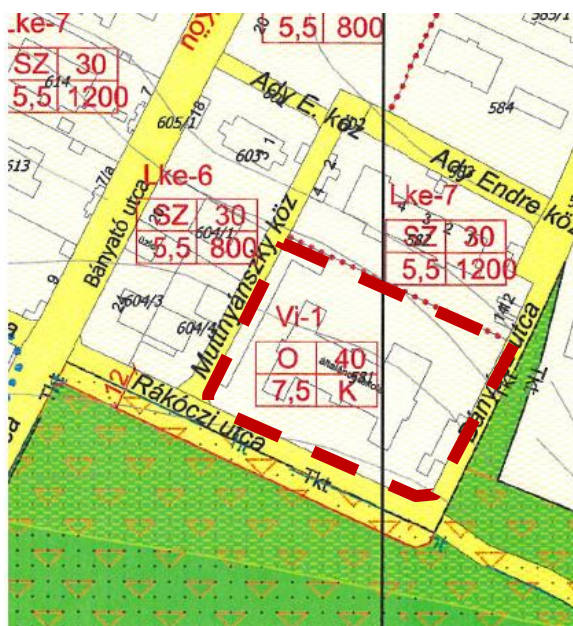
Az építési övezetben állattartó építmények, lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület lakhatási céllal nem helyezhető el.

Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások az alábbiak:

Az építési telek							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Vi-1	O	K	K	40	7,5	30	40

K kialakult állapot

O oldalhatáron álló beépítés



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT-22; 23)



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata

1.2.2. A módosítás céljának ismertetése

A módosítás célja, hogy az 581 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő egykori iskolaépület pályázati forrásból közétkeztetés céljára átalakítható és bővíthető legyen, melyet a jelenlegi szabályozási környezet nem enged meg. A telken olyan épületek is találhatóak, melyeket a földhivatali térkép nem ábrázol, az építési övezetben megengedett beépítési százalékot a telek ezáltal kihasználta, a további bővítéshez a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlap valós állapothoz történő módosítása szükséges.

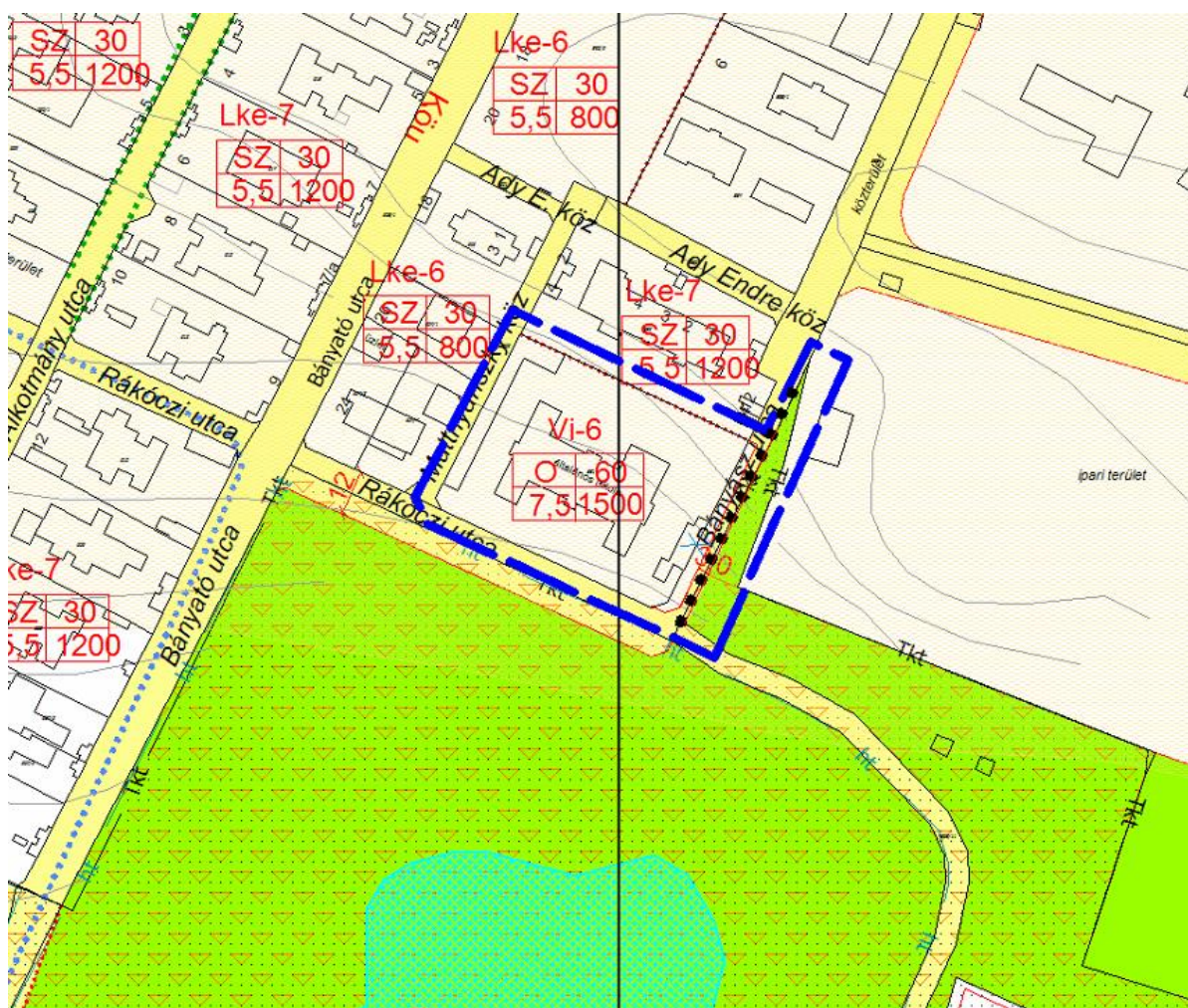
1.2.3. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

A módosítással érintett területet a hatályos HÉSZ Vi-1 építési övezetbe sorolja. Az övezeti paraméterek nem biztosítanak elég keretet a bővítéshez, jelenlegi 40%-os beépíthetőséget növelni

szükséges. Ennek érdekében a területen új intézményi övezet kijelölése javasolt. Az új intézményi terület Vi-6 jelű építési övezet besorolást kap, melyben a legnagyobb megengedhető beépítettség 60%. A módosítási javaslat a szabályozási tervet érinti, a szerkezeti tervlap módosítására nincs szükség.

Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások az alábbiak:

Az építési telek							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Vi-6	0	1500	18	60	7,5	20	60



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-22; 23) - kivágat

A területre készített geodéziai felmérés alapján kiderül, hogy a telek keleti oldalán lévő épület a 580 hrsz-ú közterület telkébe ékelődik be. Ennek következtében a valós állapothoz igazodva a közterület módosítására és a telekhatár korrekciójára van szükség. A szabályozás során a Bányász utca vonala módosul, 3,0 m-re szűkül, a Fácán utca és a Rákóczi utca között egy gyalogút biztosítja a kapcsolatot.

1.2.4. Védelmi és korlátozó elemek

Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett terület közvetlen szomszédságában helyi jelentőségű természetvédelmi terület fekszik, mely egyben tájképvédelmi terület is.

Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található.

Védőtávolságok

A módosítással érintett területet nem érinti sem közlekedés, sem közmű létesítményhez kapcsolódó korlátozás.

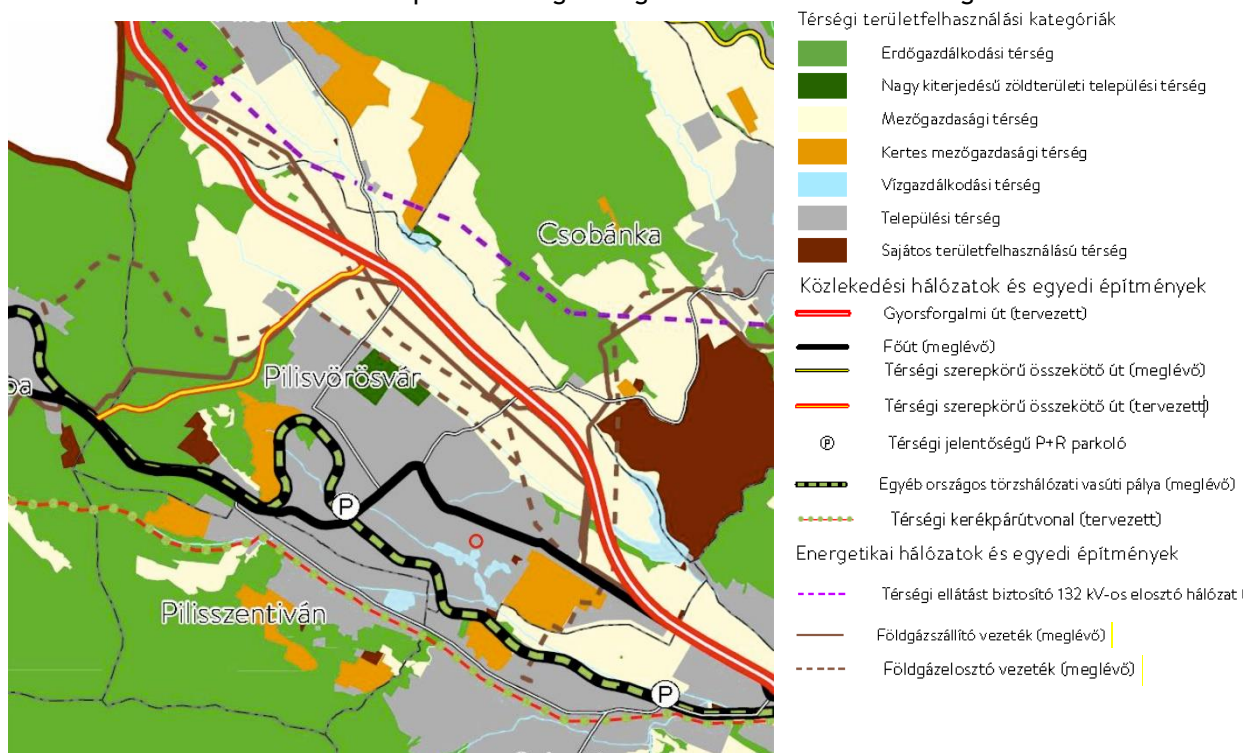
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközökben meghatározottan túl - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Pilisvörösvár területére. A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljeskörűen hatályba.

A MATrT tartalmazza az ország teljes közigazgatási területére kiterjedő Országos Területrendezési Tervet (OTrT), valamint Budapest és a hozzá tartozó agglomeráció vonatkozásában a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT), melyek előírásai a módosítással érintett területre is kiterjednek.

2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



Kivágat a BAtrT szerkezeti tervlapjából (Forrás: teir.hu)

- **Települési térség:**

MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

A módosítás a településszerkezeti terv módosításával nem jár, új beépítésre szánt terület kijelölését nem vonja maga után, a település biológiai aktivitás értéke nem változik, így annak bemutatása nem indokolt.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítás során a területfelhasználás nem változik. Ennek értelmében a MATrT 12-13.§ és 38.§-ban szereplő, az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok vizsgálata nem releváns.

2.1.2. Országos övezetek ismertetése

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett terület az ásványi nyersanyagvagyon övezetével és a földtani veszélyforrás területének övezetével érintett. A területrendezési tervek bemutatásánál az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások és eljárások nem kerülnek bemutatásra, mivel jelen módosítás során nem relevánsak.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉPVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem, vagy csak a település karakteréhez illeszkedő módon eredményez. A módosítás során övezetváltás történik annak érdekében, hogy a területre készült geodéziai felméréshez a szabályozás igazodjon. A változás olyan, már beépített területen történik, mely nem képezi részét természetvédelmi övezeteknek, illetve a tájszerkezetben sem fog változást okozni.

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Az épületek elhelyezkedése miatt az 581 hrsz-ú telket keletről határoló 5,0 m széles Bányász utca (580 hrsz) nyomvonala a szabályozási tervlapokon módosul, szabályozási szélessége 3,0 m-re csökken, rajta gyalogút kerül kijelölésre. Tekintve, hogy a módosítás a valós állapotokhoz igazodva történik, a Bányász utca vonatkozó szakasza gépjármű-forgalom fogadására jelenleg is alkalmatlan, a közlekedéshálózatban változás nem történik.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett tevékenység során veszélyes hulladék nem keletkezik. A tervezett funkcióváltás jelentős építési tevékenységgel nem jár. Amennyiben mégis kisebb átalakításra kerül sor, az építési tevékenység az utca forgalmát várhatóan megnöveli, munkagépek megjelenésére kell számítani. A környezeti elemeket várhatóan csupán a kivitelezés során érheti terhelés, a megvalósulást követően a rendeltetésszerű használat nem jár majd jelentős környezeti hatással.

6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Pilisvörösvár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT