

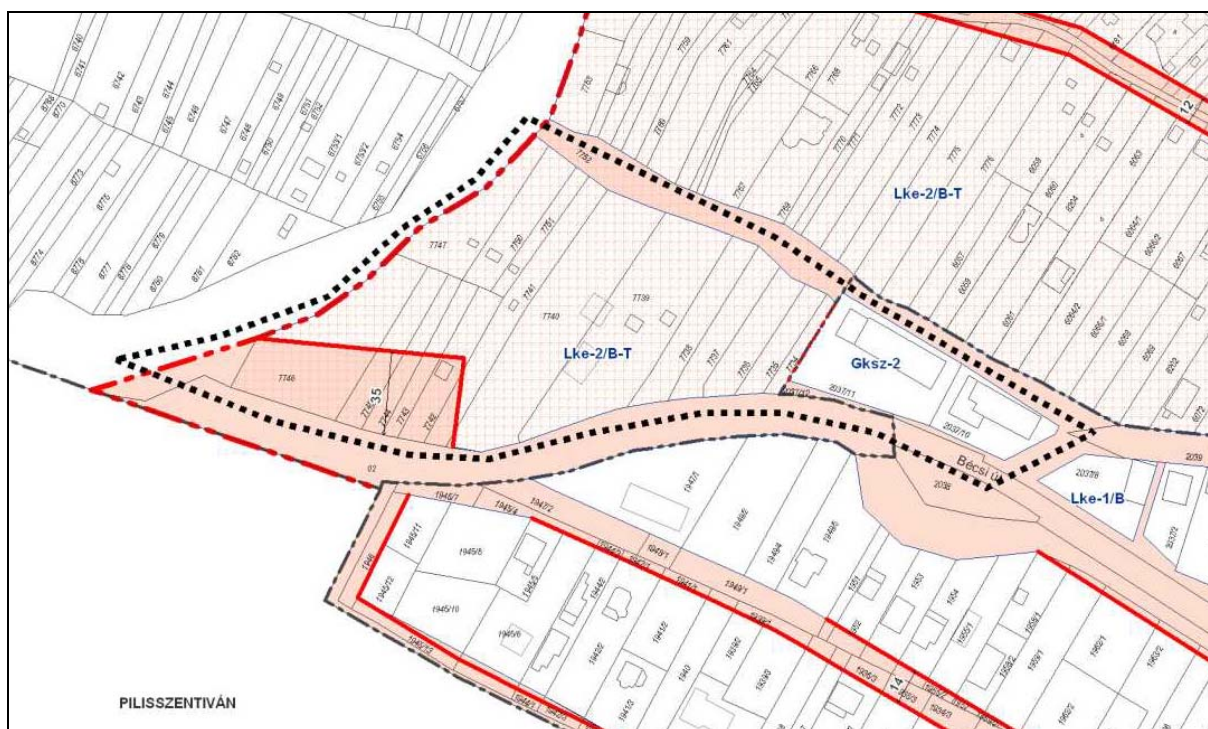
PILISVÖRÖSVÁR, TÁCSIK PÉKSÉG ÉS KÖRNYÉKE (PILISCSABAI UTCA – MÁV VASÚTVONAL - BÉCSI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET) TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA ELŐZETES VÉLEMÉNYKÉRÉS CÉLJÁBÓL

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításáról, valamint a tárgyi vonatkozású szabályozási terv elkészítéséről (Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 167/2011. (IX. 01.) Kt. sz. határozata)

Az 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv) 9. § (2) pontja szerint „meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessek, véleményt nyilváníthassanak.”

1) A tervezési terület lehatárolása:



kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási Tervből

2) A tervezés célja:

A gazdasági területen működő cukrászda és péküzem tulajdonosának kérésre az Önkormányzat támogatja, hogy a cukrászda bővüljön egy kb. 150 fő befogadására alkalmas, vendéglátó és szolgáltató építménnyel és kerthelységgel. A bővülés a péküzem tulajdonában lévő, szomszédos 7734 és 7735 hrsz.-ú, jelenleg Lke-2/B-T ingatlanokon történne, ami a jelenlegi övezethatár módosítását igényli a telektömbön belül.

2) A tervezés várható hatása:

A módosítással lehetővé válik a 2037/11, a 7734 és a 7735 hrsz.-ú ingatlanok összevonása, és a cukrászda kívánt bővítése a szabályozás keretei között.

3) Településszerkezeti Terv módosítása:

A Településszerkezeti Tervben a meglévő Gksz/1,2 gazdasági terület határa módosítandó a bővítéssel érintett ingatlanok (7734; 7735 hrsz.-ú, összesen ~ 750 m² terület) területével.

4) A Szabályozási terv módosítása:

A Szabályozási Tervben a meglévő Gksz-2 gazdasági építési övezet határa módosítandó a bővítéssel érintett ingatlanok (7734; 7735 hrsz.-ú, összesen ~ 750 m² terület) területével.

A módosítással érintett terület (750 m²) Lke-2/B-T lakóterületi építési övezetből Gksz-2 gazdasági építési övezetbe kerül. Az övezeti paraméterek – az érintett területen – az átsorolás következtében a Gksz-2 építési övezetnek megfelelően, az alábbiak szerint módosul:

	<i>Lke-2/B-T</i>		<i>Gksz-2</i>
• A kialakítható telek legkisebb területe:	800 m ²	>	1000 m ²
• A legkisebb zöldfelületi arány:	40 %	>	20 %
• A beépítés legnagyobb mértéke:	30 %	>	50 %
• A legnagyobb építménymagasság:	5,5 m	>	6,0 m

Az övezet területének bővítése tehát minimális változást, intenzitásbővülést eredményez a területen, melyet az alábbi táblázat mutat:

	<i>Jelenlegi állapot</i>	<i>Változtatás utáni állapot</i>	<i>Eltérés</i>
Gksz-2 övezet területe:	3 165 m ²	3 915 m ²	+750 m ²
Lke-2/B-T övezet területe	14 860 m ²	14 110 m ²	-750 m ²
A telektömb területe összesen:	18 025 m ²	18 025 m ²	0
Legnagyobb beépíthető terület:	8 270 m ²	8 420 m ²	+150 m ²
Legkisebb zöldfelület	6 577 m ²	6 427 m ²	-150 m ²

A zöldfelületi veszteséget kötelező fásítás pontos előírásával lehet kompenzálni. A tervezés során meg kell vizsgálni a vasút és a Bécsi út találkozásánál kiszabályozott 35 m szabályozási szélességű terület szükségességét.

5) A településrendezési eszközök módosításával

- lehetővé válik az érintett ingatlanok fejlesztése, a telkek összevonása,
- meghatározható a szükséges növénytelepítés mértéke és módja, mely a fejlesztések műszaki követelményeinek figyelembe vételével a környezetbe és tájba illesztés céljait szolgálják,
- meghatározhatóak a lehetséges fejlesztések környezetvédelmi és környezeti, valamint infrastrukturális követelményei,
- megvizsgálható a vasút és a Bécsi út találkozásánál kiszabályozott 35 m szabályozási szélességű terület igénybevételének szükségessége, felülvizsgálható az érintett ingatlanok indokolatlan korlátozása.