

Készült: **Tácsik Tamás**

megbízásából

Készítette: **Gyimóthy Ákos,**
településtervező, vezető tervező
AD-2 Stúdió Profession Kft.

Pilisvörösvár, 2011.07.25

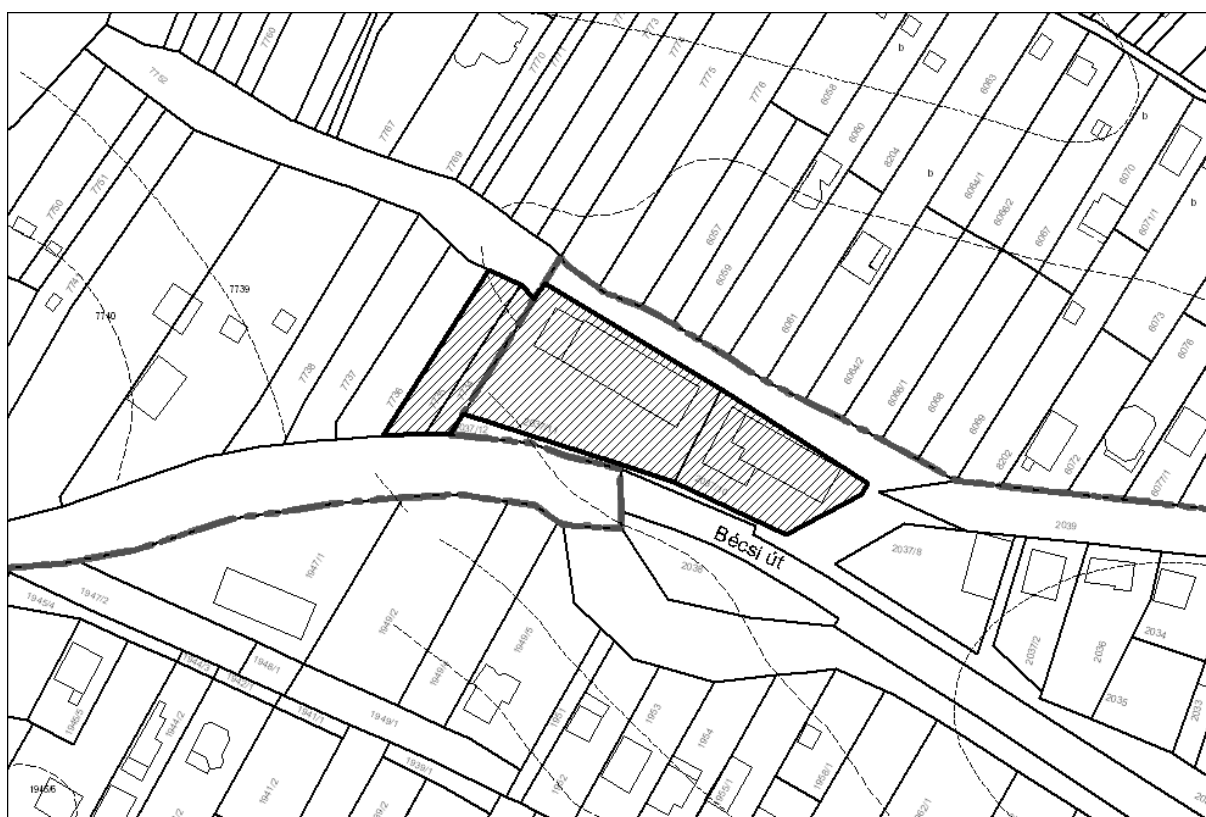
A tanulmány célja

A Piliscsabai utca és a Bécsi út között fekvő, Gksz-2 építési övezetbe sorolt területen az ingatlan tulajdonosa pékséget és cukrászdát működtet. A pékség és cukrászda közönségforgalmi tereinek és helységének bővítése érdekében szükségessé válik a Gksz-2 övezet területének megnövelése a szomszédos, (azonos tulajdonban lévő) két ingatlan, mintegy 750 m² telekterület mértékéig.

A tanulmány célja a terület vizsgálata településrendezési szempontok alapján, valamint a szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítése.

Alaptérkép

A digitális alaptérkép a 2010. évi földhivatali alapadatok felhasználásával készült.

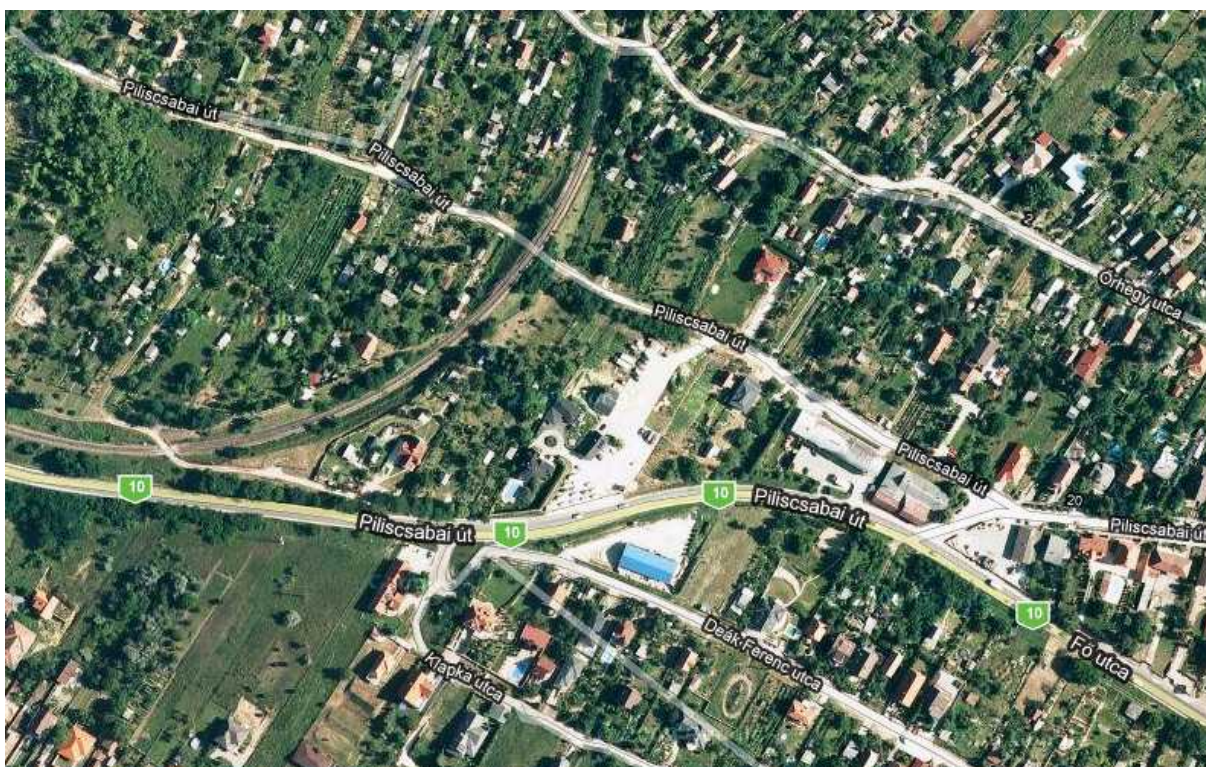


Vastag kiemeléssel jelölt a bővítendő és a bővítéssel érintett terület.

Digitális ortofotó és műholdfelvétel



digitális ortofotó EOV koordinátarendszerben, a digitális alaptérkép megjelenítésével.



műholdfelvétel a Google Maps felhasználásával.

A GoogleTM 2010. évi műholdfelvétele mérés szempontjából tájékoztató jellegű, mivel nem vehető össze az EOV koordináta-rendszerű digitális alaptérképpel. A digitális ortofotó 2010. évi állapotokat tükröz, a pontosan pozícionált nagyfelbontású kép már mérésekre is alkalmas. Az ortofotó felbontása: 1 pixel = 10 cm valós méret.

Felsőbb szintű területrendezési tervek

BATrT

A hatályos Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2011. évi LXXXVIII törvény (BATrT) térségi szerkezeti tervén a fejlesztéssel érintett terület „városias települési térség”.
„5. § (1) Települési térség nem beépített területe abban az esetben minősíthető át beépítésre szánt területté, ha a település-szerkezeti tervben, a helyi építési szabályzatban, vagy szabályozási tervben a beépítésre szánt, és már jellemzően beépített területeken, vagy a már korábban kijelölt területek hasznosításával az adott terület-felhasználás számára már nincs lehetőség.



- (2) A település szerkezeti tervében beépítésre tervezett lakó-, vegyes, gazdasági és üdülőterület akkor vehető igénybe, ha
- a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
 - nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket, és
 - a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki (közmű, közúti és tömegközlekedési) infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.”

ÉRTÉKELÉS: A besorolás megfelelő, módosítása nem szükséges.

Hatályos Településszerkezeti- és Szabályozási terv

TSZT

Pilisvörösvár Önkormányzata Képviselő Testületének 237/2004. (XII. 02.) sz. határozata a Város Településszerkezeti Tervéről a bővítéssel érintett ingatlanokat tervezett fejlesztési területként

– **Beépítésre szánt, kertvárosias lakó (Lke/0,6) területfelhasználású területbe** sorolja.

„A terven jelölt, az alábbiakban felsorolt fejlesztési területeket fokozatosan, a **jelentkező igények szerint** lehet a terven jelölt funkció szerint felhasználni, és igény szerint, az adott területre vonatkozó egyedi határozattal (az egyéb jogszabályok által előírt feltételek egyidejű teljesülése esetén) lehet belterületbe vonni.

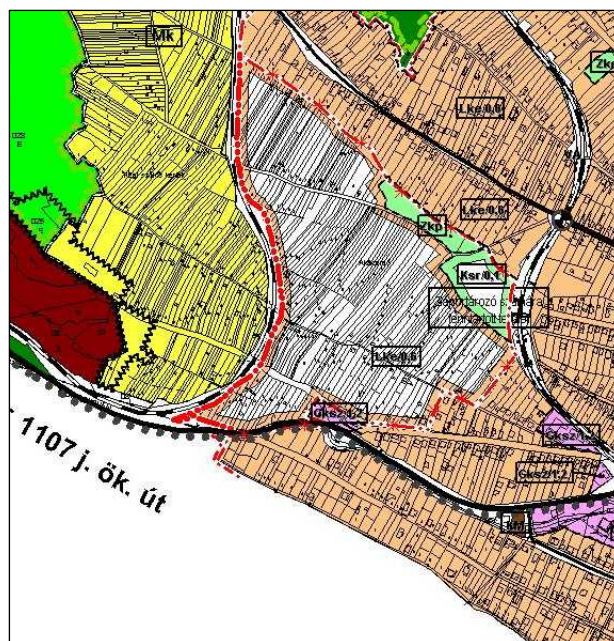
Tervezett lakóterületek

- Az Őrhegy utca folytatásában, jelenleg külterületen lévő, kb. 22,5 ha nagyságú volt zártkerti területeknek a vasútvonal külső ívéig való belterületbe vonása, és lakóterületként való felhasználása;(...)

...Pilisvörösvár területén belterületbe vonni csak olyan területet szabad, amely szabályozási tervvel rendelkezik, és szerkezetileg kapcsolódik a mindenkori belterülethez, azzal egységet képez.

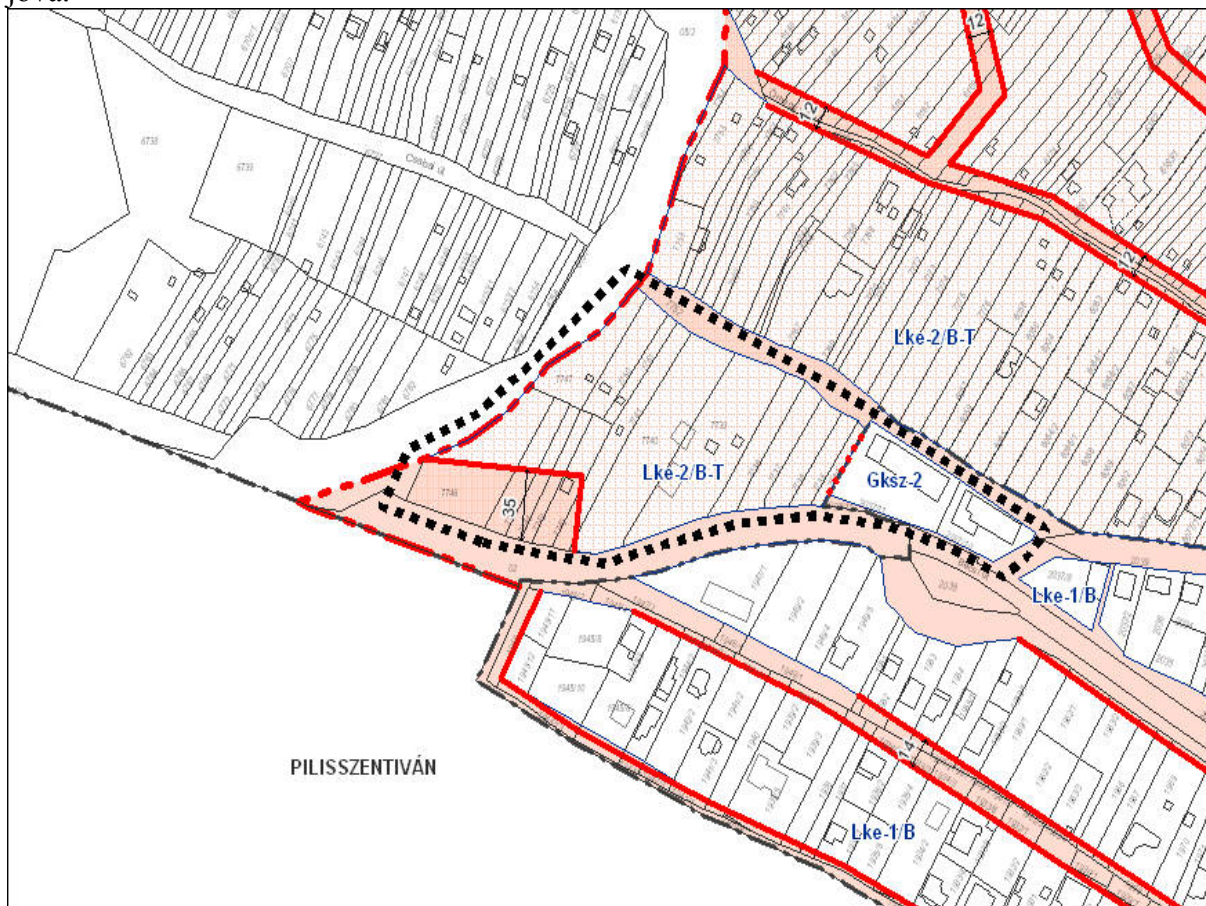
... Bármely belterületbe vonási határozat csak akkor hozható meg, illetőleg szabályozási tervet és építési szabályzatot jóváhagyó rendeletet csak akkor lehet megalkotni, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a mindenkori területtulajdonosok az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban (szerződésben) vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény, bővítés stb. költségei).”

ÉRTÉKELÉS: A Településszerkezeti terv a bővítéssel érintett ingatlanokat tervezett lakóterületként jelöli meg, ezzel szemben a fejlesztés közvetlenül és fizikailag is kapcsolódik a meglévő gazdasági, Gksz/1,2 gazdasági területhez. A településszerkezeti Terv módosítása szükséges, az érintett ingatlanok tekintetében Gksz/1,2 gazdasági területfelhasználási terület meghatározásával.



Szabályozási Terv

Pilisvörösvár Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 15/2004. (XII.14.) rendeletének SZT-1 mellékletének digitális (belterületi szabályozási terv, M=1:5000) egybefüggő tervlapját és M=1:2000 szelvényezett tervlapjait 18/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.



részlet a Szabályozási Tervlapból

A hatályos szabályozási terv a bővítendő pékség területét Gksz-2 gazdasági építési övezetbe, a bővítéssel érintett két szomszédos ingatlant Lke-2/B-T lakó építési övezetbe sorolja. Az Lke-2/B-T terület „egyéb építési korlátozás alá eső terület”

„Általános építési előírások 8.§ (5) A Szabályozási tervlapon jelölt „építési korlátozás alá eső területen” építési engedély csak akkor adható ki, ha a terület egészére kiépült a csapadékvíz-elvezetés rendszere. A csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése során záportárolzó számára helyet kell biztosítani a Szabályozási terven jelölt területen.

Az Lke-2 jelű lakóövezet:

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható			
		Legkisebb	Legnagyobb		
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)	
Oldalhatáron álló	800	40	30	5,5	
Lke-2/A					Lke-2/B
Előkert nélküli					Előkertes

A Lke-2/B-T építési övezet övezeti jelében a –T a telekalakítási terv készítésének szükségességét jelenti.

Az Gksz-2 jelű lakóövezet:

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1 000	20	50	6,0

ÉRTÉKELÉS: A Szabályozási terv módosítása szükséges. Az új szabályozási paramétereket úgy kell meghatározni, hogy a gazdasági övezet területnövekedése ne okozza a táji- és természeti környezet jelenleg megengedettnél nagyobb igénybevételét. A tervezett bővítés rendezett környezetalakítása gazdagítsa a területhasználat jelenlegi állapotát. A tervezés során meg kell vizsgálni a vasút és a Bécsi út találkozásánál kiszabályozott 35 m szabályozási szélességű terület szükségességét.

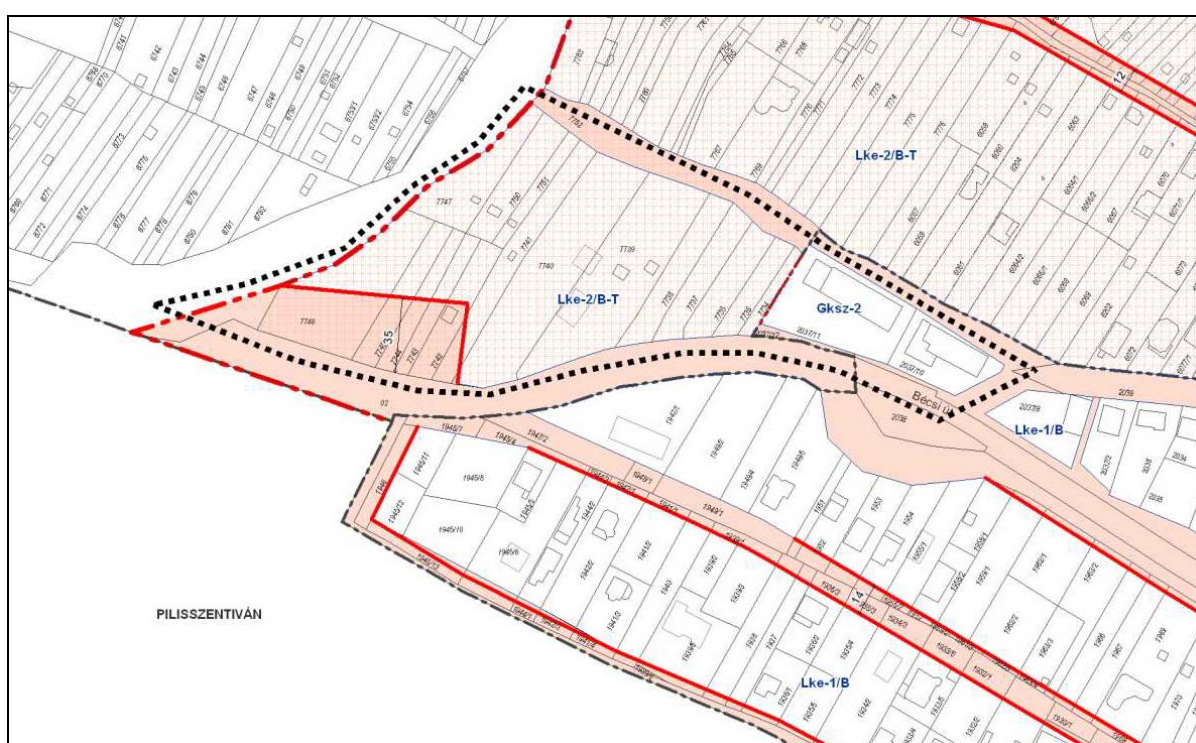
A terület lehatárolása

A szabályozással érintett területnek lehatárolását a következő szempontok határozták meg:

- Étv 12.§ (1) A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire készülhet.
- Étv 2.§ 26. Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

Fentiek szerint a Szabályozási Terv lehatárolása:

- Pilisvörösvár, Piliscsabai utca – MÁV vasútvonal - Bécsi út által határolt terület



kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási Tervből

Összefoglaló javaslat

1) 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.

2) 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 az alábbiak szerint változik:

- A kialakítható telek legkisebb területe: 800 m² > 1000 m²
- 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 elhanyagolható változást, intenzitásbővülést eredményez a területen, melyet az alábbi táblázat fejez ki:

	<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. A településrendezési eszközök módosításával

- lehetővé válik az ingatlanok egységes 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. Az érintett ingatlanok indokolatlan korlátozása.