

ELŐTERJESZTÉS

Pilisszentlászló új településrendezési eszközeinek - Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) elfogadásáról

(Készült: a Képviselő-testület 2022. március 22-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Pilisszentlászló Község új településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének) végső szakmai véleményezési eljárása lezajlott. Az állami főépítész hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal a településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményét megküldte, amely alapján a rendelet-tervezet pontosításra került. Az új településrendezési eszközök testületi elfogadása megtörténhet.

Pénzügyi kihatás: nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.

Részletes kifejtés:

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2018. (IV.24.) Kt. sz. határozatában döntött Pilisszentlászló Község Településfejlesztési Konceptiója (TFK) és az új Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) átfogó felülvizsgálatáról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) ismertetett módon, és a Korm. rendelet 2.-6. mellékleteiben foglaltaknak megfelelő tartalommal készült el Pilisszentlászló új Településfejlesztési Konceptiója és Településrendezési eszközei.

Településfejlesztési koncepció

Községünk településfejlesztési koncepciója 2003-ban került elfogadásra, ám az azóta lezajlott jogszabályi, társadalmi és gazdasági változások miatt elavulttá vált. Az új településfejlesztési koncepció elfogadásával Pilisszentlászló olyan, az aktuális társadalmi-gazdasági helyzethez igazodó, korszerű fejlesztési dokumentummal fog rendelkezni, melynek segítségével, fejlesztési típusú döntései során hatékonyan tudja kezelni a jelenkor kihívásait és kellően ki tudja használni a jelentkező lehetőségeket, melyek hozzájárulhatnak a község kiegyensúlyozott fejlődéséhez.

A koncepciót a Képviselő-testület a 32/2021. (X.26.) Kt. sz. határozatával elfogadta.

Településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv)

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv meghatározza az építés helyi rendjét, az elhelyezhető funkciók, építési paraméterek, valamint egyéb, az építést befolyásoló előírásokon keresztül. Az új településrendezési eszközök készítését a magasabb rendű jogszabályok megváltozása, az új országos településrendezési követelmények elfogadása, valamint az önkormányzat, a lakosság részéről felmerült változtatási igények tették szükségessé. Az új tervek készítésével – többek között – biztosíthat a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, a mindenki számára jól alkalmazható és értelmezhető, korszerű szabályozás elfogadása, amely amellet, hogy figyelembe veszi a település és környezetének adottságát, kellően rugalmas ahhoz, hogy támogassa a jövőbeni fejlesztések megvalósíthatóságát.

A dokumentumok egyeztetése a Korm. rendelet 36. § szerinti ún. „teljes eljárás” keretében történt. A tervezés az előzetes tájékoztatási szakasszal indult, az előzetes államigazgatási és partnerségi egyeztetés 2018. október–december folyamán lezajlott. A beérkezett államigazgatási és partneri vélemények figyelembevételével 2020. novemberében az elkészült dokumentumok véleményezési anyagát véleményezésre megküldtünk az államigazgatási szerveknek.

2021. augusztus 30-án lakossági fórumot tartottunk.

A Korm. rendelet értelmében a partnerektől és az államigazgatási szervektől beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület döntött.

A testületi döntést követően a településrendezési eszközök véleményezési szakasza lezárult, és a településrendezési eszközök tervezetét végső szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítésznek. Az állami főépítész záró szakmai véleménye 2022. március 3-án megérkezett.

Az elfogadásra váró településrendezési eszközök az előterjesztés 1-7. mellékletében szerepelnek. A TSZT elfogadása határozattal történik, melyhez a mellékleteket az előterjesztés 1-6. mellékletei tartalmazzák. A HÉSZ-t és mellékleteit önkormányzati rendelettel fogadja el a Képviselő-testület, amelyek az előterjesztés 7. mellékletében találhatók.

Az új településrendezési eszközök a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja értelmében leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphetnek hatályba. A rendelet-tervezet szerint a hatálybalépés napja 2022. május 1. lesz.

Mellékletek:

1. melléklet: Pilisszentlászló község TSZT jelű településszerkezeti terve
2. melléklet: Pilisszentlászló településszerkezeti tervének leírása
3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések)
4. melléklet: A település területi mérlege
5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye
7. melléklet: Pilisszentlászló helyi építési szabályzata (HÉSZ)
Rendelet tervezet és annak mellékletei
8. melléklet: Állami főépítész záró szakmai véleménye

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Pilisszentlászló új építési szabályzata olyan szabályozási környezetet hivatott biztosítani, amely lehetővé teszi településünk hagyományokra és örökségünkre épülő fenntartható fejlődését. Biztosítja az épített és természeti örökségünk értékeinek megőrzését, valamint a település turisztikai potenciáljának, valamint az intézményi funkciók fejlődésének erősödését célozza, az arra alkalmas területek célzott hasznosítási lehetőségeivel.

2. A várható környezeti és egészségi következmények:

A település fokozottan védett természetvédelmi területen fekszik, az országos ökológiai hálózat magterülete. Teljes külterülete Natura 2000 védettséggel bír, ezért a szabályozás elsődleges szempontjai között szerepel, hogy ezen értékek megőrzése megtörténjen.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozásnak ilyen hatása nem ismert.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. §-a a szabályozás felülvizsgálatát írja elő.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-5. §-hoz

Az építési szabályzat általános rendelkezéseit tartalmazza.

5. §-hoz

A közterületek alakítására vonatkozó sajátos rendelkezéseket tartalmazza.

6. §-hoz

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó szabályokról rendelkezik.

7. §-hoz

A környezetvédelmi előírásokról rendelkezik.

8. §-hoz

Az építésre vonatkozó korlátozásokat, tilalmakat és védőtávolságokat szabályozza.

9-10. §-hoz

Közműellátásra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

11-12. §-hoz

Telekalakításra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

13-15. §-hoz

Az építés általános szabályaira vonatkozó előírásokat tartalmazza.

16-18. §-hoz

A beépítésre szánt területekre vonatkozó rendelkezéseket, részletes övezeti előírásokat tartalmazza.

19-28. §-hoz

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezéseket, részletes övezeti előírásokat tartalmazza.

29-30. §-hoz

A településrendezési eszközök hatálybaléptetése a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozati javaslatot és a rendelet-tervezetet fogadja el.

Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Pilisszentlászló Község Településszerkezeti Tervét az 1-6. mellékletek szerinti tartalommal elfogadja.
2. Pilisszentlászló Község Településszerkezeti Terve – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése a) pontjára figyelemmel – Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől alkalmazandó.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

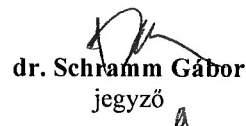
A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész

Szentendre, 2022. március 17.



Tóth Attila
polgármester

Az előterjesztés, a határozati javaslat és a rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2022. március 17.



dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.
Szentendre, 2022. március 17.

Novák Andrea
Pénzügyi Irodavezető

Előkészítette:



dr. Bartha Enikő
aljegyző

Cseri Gabriella
településtervező