

ELŐTERJESZTÉS

a sportpálya, a vízmű és Ribnyicska környékének fejlesztése érdekében Pilisszentlászló településrendezési eszközeinek módosításáról

(Készült: a Képviselő-testület 2023. április 25-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Az Önkormányzat több pályázati forrást nyert a sportpálya környezetében turisztikai rekreációs fejlesztések megvalósítására, valamint a csapadékvízzel és felszíni vízzel történő gazdálkodás előkészítésére. A tervezett fejlesztések megvalósításához a helyi építési szabályzat és ennek mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. Jelen előterjesztés tárgyát az képezi, hogy a Képviselő-testület döntést hozzon az Állami Főépítész záró szakmai véleménye alapján véglegesített Helyi Építési Szabályzat a mellékletét képező Szabályozás Terv módosításának az elfogadásáról.

Részletes kifejtés:

A településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyszerűsített eljárás keretében lehetett lebonyolítani**. A módosítások esetében együttesen teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) alpont feltételei, azaz a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához **az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, és ez alapján szükséges-e a települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatukban ennek készítését szükségesnek ítélik, egyidejűleg azt is meghatározzák, hogy a környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. **A beérkezett vélemények alapján jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása**. A Nemzeti Park véleményében rögzítette, hogy mely szabályozási vonal jelölése kapcsán nem kéri a települési környezeti értékelés lefolytatását, ennek figyelembe vételével a szabályozás a véleményben foglaltaknak megfelelően módosult.

Településszerkezeti terv

A fejlesztési igények a településszerkezeti terv kismértékű pontosítását igényli, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, területfelhasználási egységek módosítására és a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat sem változik. A pontosítás kizárólag az egyes érintett területfelhasználási egységek részét képező kiszolgáló utak területi igénybevételének pontosításából adódik.

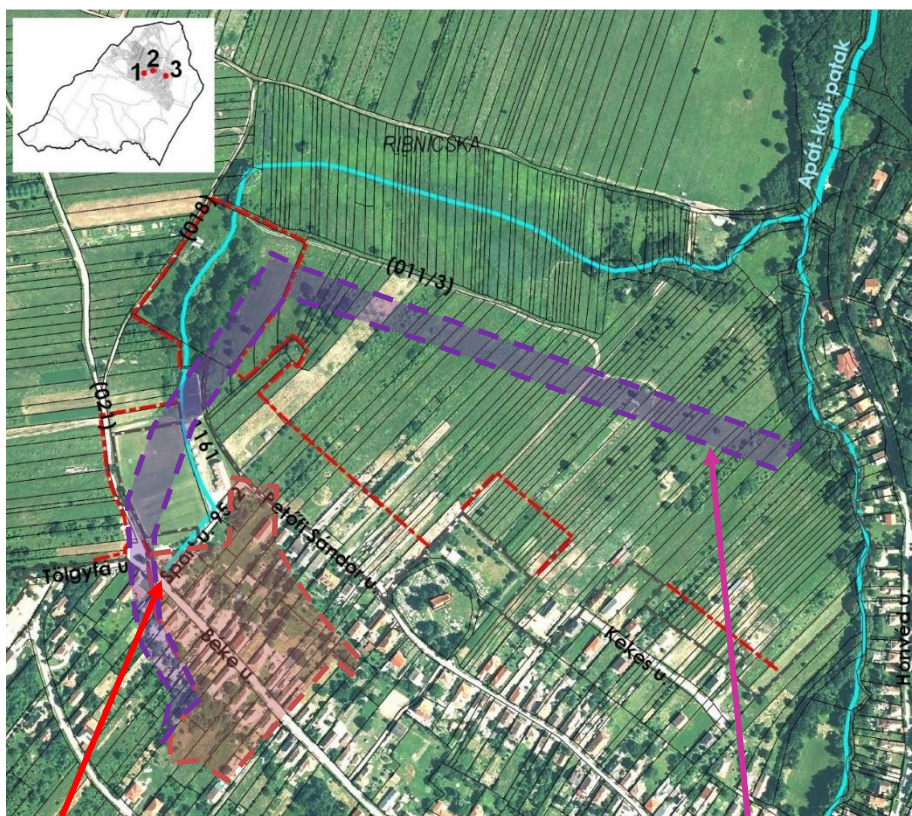
Helyi építési szabályzat

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv két tervlapon jelenik meg, az SZT-1 jelű külterületre és az SZ-2 jelű belterületre vonatkozó tervlapként.

Az 1.-2. módosítással érintett terület VT-SZ/3 jelű településközponti vegyes építési övezetbe tartozik. Módosítási igény a 1161 hrsz-ú ingatlan esetében merült fel, kizárólag az építési hely pontosítása érdekében.

A 3. módosítással érintett terület a Honvéd utca keleti oldalán található 488 hrsz-ú keskeny telek, illetve a 489 hrsz-ú Lf-O/1 építési övezetbe sorolt lakótelek. A Honvéd utca Kőu-2 közúti közlekedési övezetbe sorolt, helyi kiszolgáló út: közterületi szélessége kialakult. A módosítás célja a Honvéd utca meglévő állapotnak megfelelő szabályozása.

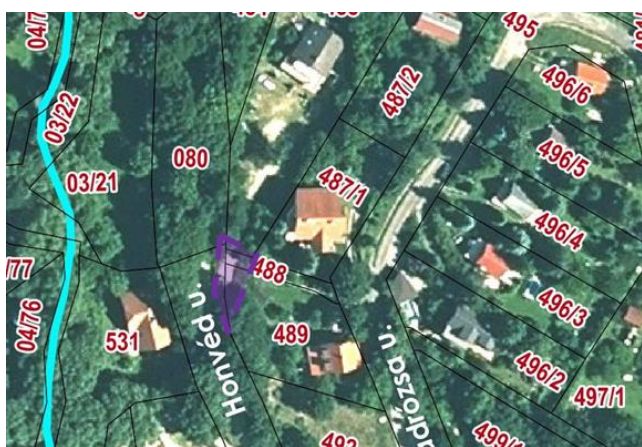
A módosítással érintett terület bemutatás:



1. terület: építési hely kijelölése
szabályozási vonalak pontosítása
— ■ Belterülethatár

2. terület: szabályozási vonalak pontosítása

— ■ Tervezett belterülethatár



3. terület: szabályozási vonalak pontosítása

Az **1. terület** a belterület északnyugati határában található, a sportpálya melletti sportöltöző telke (1161 hrsz.), és csatlakozó közterületek: a Béke utca, Béke tér, Sport utca. A helyszínt délről a lakóterületek, keleten és nyugaton a külterület extenzíven hasznosított szántó- és legelőterületei határolják, északon a Vízműtelep fákkal borított telke található.

A **2. terület** az előbbihez északon kapcsolódó, már külterülethez tartozó 96, 018 és 011/3 hrsz. utak. A Béke utca folytatása, a 021 hrsz.-ú telek északkelet felé kanyarodva, a Vízműtelep mentén folytatódik, majd élesen keletre kanyarodva a 011/3 hrsz.-ú út délre határolja az egykori pálos halastó területét. Az utakat a külterületi kisparcellás, extenzív hasznosítású szántó-, legelő-, kertterületek kísérik.

A **3. terület** a település belterületének északi határában található Honvéd utca 485, 488 és 489 hrsz.-ú telkek menti szakasza. A 485 hrsz.-ú telek megközelítése a terepviszonyok miatt, a Honvéd utcáról jelenleg a 489 hrsz. lakótelek és a 488 hrsz. köz előtt kialakított behajtó előtt történik.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A módosítási javaslat összefoglalása:

A települést hegyvidéki-medencei elhelyezkedése, kedvező klímája, természeti környezete és táji értékei népszerű kirándulóhellyé és lakóhellyé teszik. Turisztikai és rekreációs szempontból kapcsolatot jelent az Országos Kéktúra, több turistaútvonal és a Pilis Bike települést érintő Országos Kerékpáros Kéktúra szakasza, mely Visegráddal és Pilisszentkereszttel köti össze. A településen jelentős a bakancsos- és ökoturizmus, 2017 óta a Pilisi Parkerdővel együttműködve vándortábor mozgalom jelen van. Hétvégenként problémát jelent a gépjárművel érkező turisták esetében a megfelelő parkolás biztosítása.

Az **1-2. területek** a belterület északnyugati részén, a Sportpálya és –öltöző környezetét, illetve határoló közterületeit (Sport u. – Petőfi u., Béke tér, öltöző telke), és érintkező telkeket foglalják magukba. **A sportpálya környékének turisztikai, rekreációs célú fejlesztésére az önkormányzat több pályázati forrást is nyert.** A fejlesztési igény az önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg sportöltözőként működő épület átalakítása egy aktív turisztikai és oktatási központtá, ahol kiállítóter, látogatóközpont (oktatóközpont), közösségi tér, női és férfi öltöző, valamint vizesblokkok, akadálymentes mosdó kerül kialakításra. Az épület elé tervezett teraszon egy kerékpáros „self service” pont is épül, ahol kisebb javításokat, beállításokat végezhetnek el a biciklitúrára indulók. Az e-bike térhódításának megfelelően akkumulátor töltő szolgáltatás is igénybe vehető itt. A sportöltöző tetőterének beépítésével szálláshely kialakítása is tervezett. A turisztikai igények kiszolgálására a sportöltöző épületének (hrsz. 1161) átalakításával, bővítésével turisztikai bázispont és szálláshely kialakítása tervezett, azonban az ehhez készült építészeti vázlattervek alapján a Sport utca mentén és az északkeleti határt jelentő 1170 hrsz.-ú út mentén az előkert nem, vagy csak részben tartható, így **a 1161 hrsz.-ú telekre egyedi építési hely meghatározása szükséges.**

A központot tehermentesítő és a turizmust kiszolgáló parkoló kialakítása tervezett a szomszédos sportpálya telkén (hrsz. 1162), a Béke utca mentén, ahol ezért a szabályozási vonalak pontosítása, megfelelő szabályozási szélesség (15 méter) biztosítása szükséges.

Ehhez területhez kapcsolódik a **Béke utca külterületi folytatása**, ahol a település egészére KEHOP pályázat keretében készülő csapadékvíz-gazdálkodási tervhez kapcsolódóan az **utak menti vízelvezető árkok korszerűsítése, kialakítása a cél, ehhez szükséges az utak szabályozási szélességének növelése.** Az érintett utak a Béke utca folytatása északra, a Vízműtelep menti, végül kelet felé kanyarodva az egykori pálos tőrendszert délről határoló közutak (hrsz. 96, 018 és 011/3).

Pilisszentlászló közigazgatási területére készülő vízgazdálkodási terv részeként a csapadékvíz-elvezető rendszer felülvizsgálata is megtörténik, különös tekintettel a terület klímaváltozással kapcsolatos rendkívüli kitérttségének csökkentésére. Pilisszentlászló esetén a szélsőséges időjárások, villámárvizek károsítják az Apátkúti-patak völgyét és annak mellékágait, ezért a vízgazdálkodási terv elkészítése során ezen probléma kezelését, így a vízviszogatartás lehetőségét, tározók és ehhez tartozó műtárgyak létesítését is vizsgálni szükséges, több alternatív javaslat kidolgozásával. Ennek keretében az egykori pálos tőrendszer revitalizálása, illetve az Apátkúti patakba torkolló árkok fejlesztése, szerepének átgondolása is szükséges. Jelen módosítási igény ezen fejlesztések előkészítését szolgálja, a szükséges terület igénybevétele jogi kereteit biztosítja. A vízviszogatartó árkok célja a települési károk mérséklése a klímaváltozással együtt járó villámárvizek ellen. Az árkok kiterjedése a teljes tó 4,83 ha-os viszonylatában elenyésző, ideiglenesen tárolnák, szivárogtatnák és párologtatnák a hirtelen lezúduló többletcsapadékot (a tágabb környezet vízháztartását nem megzavarva).

A **3. terület** a Honvéd utca keleti oldalán található, ahol a meredeken felemelkedő hegyoldal lakóterületeit a Honvéd u.–Vadrózsa utca–Rózsahégyi u., és néhány leágazó zsákutca tárja fel. A változatos terepviszonyok miatt a lakóépületek megközelítése többnyire a szintvonalakkal közel párhuzamos – az utca vonalával szöget bezáró – behajtókon történik, vagy a közterület mentén kialakított beállókból. A behajtók többségében a közterület részét képezik: a Honvéd u. keleti oldalán a közterület határa a központ felé haladva fogazott. A 485 hrsz.-ú telek feltárással kialakított behajtó mind a szomszédos 488 hrsz.-ú közterületet, mind a 489 hrsz.-ú lakótelek hátsókertjének egy részét érinti: jelenlegi állapotában, használatában közterület. A módosítás célja a Honvéd utca meglévő állapotnak megfelelő szabályozása.

A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyandó és alátámasztó munkarésze az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A polgármester, a partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök módosításának dokumentációját megküldte végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek. Az állami főépítész az egyeztető tárgyalást 2023. április 12. napjára tűzte ki, a záró szakmai véleménye pedig április 14-én érkezett meg.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A módosítás egyrészt az önkormányzat által elnyert pályázatok megvalósítását, másrészt a Honvéd utca meglévő állapotnak megfelelő szabályozását szolgálja.

2. A várható környezeti és egészségi következmények:

Nincs ilyen hatása.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Nincs ilyen hatása.

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

Az Önkormányzat több pályázati forrást nyert a sportpálya környezetében turisztikai rekreációs fejlesztések megvalósítására, valamint a csapadékvízzel és felszíni vízzel történő gazdálkodás előkészítésére. A tervezett fejlesztések megvalósításához a helyi építési szabályzat és ennek mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítás elfogadása nélkül a projektek megvalósítása nem lehetséges.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A módosítás a szabályozási tervlapokat érinti, az SZT-1/M1 jelű a közigazgatási terület külterületére, az SZT-2/M1 jelű a központi belterületre vonatkozik.

2. §-hoz

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv két tervlapon jelenik meg, az SZT-1 jelű külterületre (1.melléklet) és az SZ-2 jelű (2.melléklet) belterületre vonatkozó tervlapként. A szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában a 3. melléklet szerint módosul.

3. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyalja meg a határozati javaslatokat és a rendelet-tervezetet fogadja el!

I. Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testület a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével úgy dönt, hogy a 23/2022. (V. 03.) Kt. sz. határozatával elindított településrendezési eszközök módosítása egyeztetési eljárása során nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve ennek egyeztetése.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért közvetlenül felelős: Aljegyző

II. Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. elfogadja a 16/2022. (III. 22.) Kt. sz. határozattal elfogadott TSZT jelű Településszerkezeti Terv módosítását, a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti tervi módosítás tervlapján foglaltak szerint.

Jelen határozat mellékletét képezik:

1. melléklet: a TSZT-M1/23 jelű Településszerkezeti tervi módosítás,
 2. melléklet: Településszerkezeti Terv leírásának módosítása.
2. elfogadja a TSZT-M1/23 jelű tervlap módosítását a jelen döntés hatálya által érintett területen a kiszolgáló utak területi igénybevételének jelölésével.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos


Végrehajtásért közvetlenül felelős: Aljegyző

Szentendre, 2023. április 20.



Tóth Attila
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. április 20.




dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntésnek nincs az önkormányzat költségvetésére hatása.
Szentendre, 2023. március 9.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:



dr. Bartha Enikő
aljegyző