



	aláírás	dátum
Érintett osztályvezető		
Pénzügyi osztályvezető		
Szervezés		
Jegyző		
Alpolgármester		
Polgármester		

**Előterjesztés száma:** ..... /2023

**Előterjesztő:** Dr. Fetter Ádám polgármester

**Előterjesztést készítette:** Bánhidi László főépítész / Kun-Aufmuth Anita főép. asszisztens

**Mellékletek:**

I. A Településszerkezeti tervet módosító határozat melléklete:

1. melléklet: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1, TSZT-M2, TSZT-M3)

II. A Helyi Építési Szabályzatot módosító rendelet tervezete és annak mellékletei:

1.melléklet: Elővásárlási jog táblázata

2.melléklet: Belterületi Szabályozási terv módosítása

3.melléklet: Külterületi Szabályozási terv módosítása

III. Állami Főépítész záró szakmai véleménye a Településrendezési eszközök módosításáról

## **ELŐTERJESZTÉS** **a Képviselő-testület 2023. március 23-i ülésére**

**Tárgy:** Pilisvörösvár város településrendezési eszközeinek módosítása: a módosított Településszerkezeti terv, valamint a módosított Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv elfogadása.

**Előzmények:** Pilisvörösvár város jelenleg hatályos településrendezési eszközei 2014-ben készültek el, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Településkódex) meghatározott eljárási rend szerint, a tartalmi követelményeknek megfelelően. A településrendezési eszközök legutóbbi módosítása 2019-ben történt.

Az elmúlt három évben a használat során jelentős számban összegyűltek olyan területek, témák, amelyek javításra, módosításra szorulnak, ill. beérkezett jónéhány tulajdonosi kérelem is. A szükséges módosítások érdekében a Képviselő-testület a 84/2021. (VII. 16.) Kt. sz. határozatában döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatához tervező kiválasztásáról, és a lefolytatott ajánlatkérési eljárás alapján a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg a módosított tervek elkészítésével.

Ezután a további felmerült módosítások érdekében a Képviselő-testület a 125/2021. (XI. 19.) Kt. sz. határozatában döntött a kibővített településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításáról, valamint a 126/2021. (XI. 19.) Kt. sz. határozatot fogadta el a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó szerződés módosításáról. A tervező 2021. őszén készítette el az egyes módosítási témákhoz a részletes vizsgálatot, majd ennek alapján 2022. tavaszán a módosítási javaslatokat.

Az időközben szükségessé váló további módosítások tervbe illesztése érdekében a Képviselő-testület a 69/2022. (V. 27.) Kt. sz. határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat

módosításához kapcsolódó korrigált feladatlista elfogadásáról, valamint a 70/2022. (V. 27.) Kt. sz. határozatot fogadta el a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó szerződés újabb módosításáról.

A véleményezési anyag 2022. júniusára készült el, a Képviselő-testület a 83/2022. (VI. 17.) Kt. sz. határozatával döntött a véleményezésre való kiküldésről és a partnerségi egyeztetésről.

A véleményezési eljárás a Településkódex 38-39. §-ban előírtak szerint történt, a partnerségi egyeztetés *a településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 5/2017. (II. 27.) önkormányzati rendelet előírásai szerint zajlott le.

A beérkezett véleményeket és észrevételeket, az azokra adott válaszokat, valamint a vélemények és észrevételek alapján javított tervdokumentációt a Képviselő-testület megismerte, a 169/2022. (XII. 15.) Kt. sz. határozatában a válaszokat elfogadta, és a Pilisvörösvár Város településrendezési eszközeinek módosításához tartozó véleményezési szakaszt lezárta.

**Tényállás:** A polgármester a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközöknek az elfogadott észrevételek alapján javított tervezetét, valamint az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumok egy példányát megküldte végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Az állami főépítész első szakmai véleménye 2023. januárjában érkezett meg. Mivel az állami főépítész és az országos főépítész további kiegészítéseket kért, a Képviselő-testület a 11/2023. (II. 21.) Kt. sz. határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításához tartozó záróvéleményezési anyag kiegészítéséről.

A benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban az Országos főépítész kiadta támogató véleményét 2023. március 3-án. A véleményében foglalt javítások és javaslatok tekintetében egyeztetés lefolytatását kezdeményezte az Állami főépítész, mely 2023. március 14-én történt meg a településtervezők és a Főépítész részvételével.

Az Állami főépítész támogató záró szakmai véleménye 2023. március 20-án érkezett meg.

**Szakmai vélemény:** Az Állami főépítész a záró szakmai véleményben a településrendezési eszközök módosításával, a lefolytatott településrendezési eljárással kapcsolatban kifogást nem emelt. (??)

A fentiek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület határozattal fogadja el a Településszerkezeti terv módosítását, amely mellékletként a Településszerkezeti terv tervlapjainak (TSZT-M1, TSZT-M2, TSZT-M3) módosítását tartalmazza.

Javaslom továbbá, hogy a Helyi Építési Szabályzat szövegének módosítását, valamint a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv belterületi és külterületi tervlapjának módosítását a módosító rendelet elfogadásával hagyja jóvá a Képviselő-testület.

**A Képviselő-testület döntését minősített többséggel hozhatja meg.**

Pilisvörösvár, 2023. március 20.

**dr. Fetter Ádám**  
polgármester

## Határozati javaslat:

### Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének ... /2023. (III. 23.) Kt. sz. határozata a Településszerkezeti Tervről szóló 75/2014. (V. 29.) Kt. sz. határozat módosításáról

Pilisvörösvár Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 75/2014. (V. 29.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - *Mezőgazdasági terület kijelölése a Dugonics utcától nyugatra*
  - *Közlekedési terület kijelölése a vasútállomás déli oldalán*
  - *Különleges beépítésre szánt terület –városüzemeltetési terület kijelölése a Fácán utca mentén*
  - *Általános gazdasági terület kijelölése a Fácán utca mentén*
  - *Településközpont terület kijelölése a Szent Erzsébet utca mentén*
  - *Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a Liszt Ferenc utca mentén*
  - *Kertvárosias lakóterület bővítése a Szabadság utca mentén fekvő tömb délnyugati részén*
  - *Településközpont terület kijelölése a 10-es sz. főút mentén*
  - *Zöldterület kijelölése a Szabadság utca mentén*
  - *Természetközeli terület kijelölése a Szabadságligeti megállónál*
  - *Természetközeli terület kijelölése a Liszt Ferenc utca mentén*
  - *Védelmi erdőterület kijelölése a 11108 j. út mentén*
- 3) Jelen módosítás során Pilisvörösvár területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Általános mezőgazdasági terület	7,22	Kmü	Má-sz
Közlekedési terület	0,33	Vt	Köü
Különleges beépítésre szánt városüzemeltetési terület	0,95	Kb-hull	Kvü
Általános gazdasági terület	0,77	Z	Gált
Településközpont terület	0,05	Lke	Vt
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,40	Ev	Gksz
Kertvárosias lakóterület	0,08	Ev	Lke
Kertvárosias lakóterület	0,09	Tk	Lke
Településközpont terület	0,05	Lke	Vt
Zöldterület	0,01	Tk	Z
Természetközeli terület	0,07	Má-gy	Tk
Természetközeli terület	0,06	Köü	Tk

Erdőterület	0,51	Má-sz	Ev
<b>Összesen</b>	<b>10,59</b>		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv III. bekezdése szerinti területi mérlege<sup>1</sup> az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Kisvárosias lakóterület	Lk	2,88	0	2,88
Kertvárosias lakóterület	Lke	345,97	+0,07	346,04
Településközpont terület	Vt	38,63	-0,23	38,4
Intézményterület	Vi	13,64	0	13,64
Hétvégi házas terület	Üh	9,73	0	9,73
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	53,46	+0,40	53,86
Ipari gazdasági terület	Gip	41,56	0	41,56
Általános gazdasági terület	Gált	18,65	+0,77	19,42
Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	15,53	-7,22	8,31
Különleges terület –turisztikai terület	K-tur	2,34	0	2,34
Különleges terület – sportterület	K-sp	12,94	0	12,94
Különleges terület – szennyvíztisztító terület	K-szt	0,59	0	0,59
Különleges terület – városüzemeltetési terület	Kvü	0	+0,95	0,95
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	109,63	0	109,63
Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	646,80	+6,71	653,51
Általános mezőgazdasági terület - gyep	Má-gy	166,43	-0,07	166,36
Zöldterület	Z	30,59	-0,76	29,83
Vízgazdálkodási terület	V	38,03	0	38,03
Gazdasági erdőterület	Eg	32,99	0	32,99
Védelmi erdőterület	Ev	584,53	+0,03	584,56
Természetközeli terület	Tk	36,25	+0,03	36,28
Különleges beépítésre nem szánt terület – temető	Kb-t	12,96	0	12,96
Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület	Kb-sp	34,68	0	34,68
Különleges beépítésre nem szánt terület –lovasturisztikai terület	Kb-ltur	2,80	0	2,80
Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület	Kb-tur	1,22	0	1,22

<sup>1</sup> az Önkormányzattól kapott hatályos Településszerkezeti tervet tartalmazó Mapinfo állomány adatai alapján

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító terület	Kb-szt	0,47	0	0,47
Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya	Kb-b	16,17	0	16,17
Különleges beépítésre nem szánt terület – hulladékkezelési terület	Kb-hull	0,95	-0,95	0
Közlekedési terület	Köu	158,08	+0,27	158,35
<b>Összesen:</b>		2428,49		

- 5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: MATrT) 8. melléklete alapján Pilisvörösvár települési térsége 738,31 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik. A MATrT 40.§ (1) bekezdés alapján meghatározott beépítésre szánt terület növekménye 4,13 hektárral növekszik.
- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték					
Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Területfelhasználás	Értékmutató	Területfelhasználás	Értékmutató		
Kmü	0,7	Má-sz	3,7	7,22	21,66
Vt	0,5	Köu	0,6	0,33	0,03
Kb-hull	0,2	Kvü	1,5	0,95	1,24
Z	6	Gált	0,32	0,77	-4,37
Lke	2,7	Vt	0,5	0,05	-0,11
Ev	9	Gksz	0,4	0,40	-3,44
Ev	9	Lke	2,7	0,08	-0,50
Tk	8	Lke	2,7	0,09	-0,48
Lke	2,7	Vt	0,5	0,05	-0,11
Tk	8	Z	6	0,01	-0,02
Má-sz	3,7	Ev	9	0,51	2,70
Má-gy	3,7	Tk	3	0,07	-0,05
Köu	0,6	Tk	8	0,06	0,44
					<b>+16,99</b>

- 7) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

75/2014. (V.29.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+432,21
97/2019. (VIII.01.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+19,34
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+16,99
<b>Összesen:</b>	<b>+468,54</b>

8) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1, TSZT-M2, TSZT-M3 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlapokkal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Dr. Fetter Ádám  
polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1, TSZT-M2, TSZT-M3)

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester