

ELŐTERJESZTÉS

Szentendrre készülő településrendezési eszközök kidolgozásához szükséges tervezést segítő közbenső döntésekről

(TSZT szakasz -3 Telepítési Tanulmánytervek)

(Készült: a Városfejlesztési Bizottság 2016. március 24-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Városfejlesztési Bizottság!

Vezetői összefoglaló:

A jelenleg készülő településrendezési eszközök tervezési folyamatában közbenső, tervezést továbbvivő szakmai döntések meghozatala szükséges, melyre a Városfejlesztési Bizottságot (továbbiakban: VB) hatalmazta fel a Képviselő-testület 2015. decemberében.

Az elmúlt időszakban körvonalazódott három olyan fejlesztési igény a városban, melyek szabályozásának kidolgozásához a fejlesztők Telepítési Tanulmányterveket (továbbiakban: TT) dolgoztatnak ki. A TT-k véglegesítéséhez a Városfejlesztési Bizottság közbenső, szakmai döntései szükségesek.

Pénzügyi kihatás: Az előterjesztésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.

Részletes kifejtés:

A Képviselő-testület 275/2015. (X.8.) Kt. sz. határozatával elfogadta Szentendre Város Településfejlesztési Konceptióját, melyre alapozva jelenleg készülnek a teljes városra vonatkozóan a településrendezési eszközök – TSZT és Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ).

A Városfejlesztési Bizottság közbenső, tervezést segítő és továbbvivő döntései szükségesek a TSZT és HÉSZ véleményezési anyagának kidolgozásához. A Képviselő-testület a 326/2015. (XII.10.) Kt. sz. határozatával felhatalmazta a VB-t a településrendezési eszközök készítése folyamatában ezen iránymutató döntések, javaslatok meghozatalára.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §. (1) bekezdése értelmében az Önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet a fejlesztési szándékozókkal. Továbbá az Étv. 30/A. § (2) bekezdésben foglaltak szerint a szerződés megkötése előtt a Képviselő-testületnek döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

Az elmúlt időszakban körvonalazódott néhány olyan fejlesztési igény a városban, melyek szabályozásának kidolgozásához a fejlesztők Telepítési Tanulmányterveket (továbbiakban: TT) dolgoztatnak ki. A TT-k szükségességéről a Képviselő-testület 2015. decemberében a 325/2015. (XII.10.) Kt. sz. határozatában döntött, melyek megalapozzák az egyes területek fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződéseket is.

Jelenleg három fejlesztési szándék kapcsán készül Telepítési Tanulmányterv, melyek véglegesítéséhez a Városfejlesztési Bizottság közbenső, szakmai javaslatai, esetlegesen döntései szükségesek. A TT-k képviselő-testületi elfogadása érdekében és a bennük tett javaslatoknak a készülő településrendezési eszközökbe való befogadásáról a Képviselő-testület 2016. áprilisi ülésére készítünk előterjesztést.

Fejlesztési területek

I. Volt TÜZÉP területe a Vasúti villasor mentén - BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA

II. Vadon Ház Egzotikus Állatkert – Tegez utcáról nyílóan – Exotic Zone Kft.

III. Rózsa utca menti feltételes Gksz területek – magántulajdonosok fejlesztési szándéka

A Bizottsági ülésen tervezői ismertetésre is sor kerül, melyet követően részletesen megvitathatóak lesznek a témák.

Mellékletek:

1. Tervezői összefoglaló a Telepítési Tanulmánytervekről
2. Kivonatok a hatályos és javasolt Településszerkezeti Tervből és Szabályozási Tervből

Kérem a Tisztelt Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága a Szentendrére jelenleg készülő településrendezési eszközök készítése kapcsán a Telepítési Tanulmánytervek vonatkozásában az alábbi tervezést segítő, közbeni döntéseket hozza:

I. Volt TŰZÉP területe a Vasúti villasor mentén - BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA

1. Támogatja a Bizottság Vasúti villasor menti lakóterület-fejlesztéssel összefüggésben bemutatott közlekedésfejlesztési javaslatokat az alábbiak szerint:
 - 1.a A Vasúti villasor érintett szakasza (a Dunakanyar körút és a Közúzó utca között) 16,00 méteres szabályozási szélességre csökken.
 - 1.b a Római temető utca déli teleksora és a VSZ területe között a VSZ telek rovására 12,0 m széles közút jön létre befogadva a HÉV állomás felől érkező kerékpárutat.
 - 1.c. Az 1.b pontban említett 12,0 m széles út a Római temető utcával 8,0 m széles kiszolgáló útként összekapcsolódik, majd
 - 1.c/A északi irányba fordulva kiszolgálja a 402/24; 402/25; 402/26 és a 402/27-rész, illetve 401/29-rész helyrajzi számú telkekből képzett településközponti vegyes területet,
 - vagy
 - 1.c/B északi irányba fordulva kivezet a Vasúti villasorra a 399/2 hrsz.-ú benzinkút telkének 8,0 méteres szélességét közútként igénybe véve.
 - 1.d A tervezett kerékpárút nyugati irányba haladva elhagyja a lakóterületeket és a gazdasági területeket elérve
 - 1.d/A a Közúzó utcára kivezetve a városi sportpálya telkének egy sávját igénybe véve északi irányba fordul, és eléri a Vasúti villasort, melyen halad tovább nyugat felé.
 - vagy
 - 1.d/B a Közúzó utcára kivezetve nyugati irányba tovább halad a Közúzó közön, és a gazdasági területek új gyűjtőútját elérve fordul északi irányba a Vasúti villasorig.
 - 1.e A különleges beépítésre szánt intermodális területhasználatba sorolt terület egy részén személygépkocsi-parkolót befogadó P+R legyen kialakítható oly módon, hogy annak megközelítése két irányból (Vasúti villasor és a Közúzó utca felől) legyen biztosítható.
2. Támogatja a Bizottság a Vasúti villasor menti vizsgált területen a területhasználatot az alábbiak szerint:
 - 2.a A HÉV állomás és környezetét (a VSZ telephelyet, a közterületen álló bevásárló épületek környezetét), a VOLÁN állomást és környezetét különleges beépítésre szánt intermodális területhasználatba sorolni.
 - 2.b A volt TŰZÉP területén kialakuló új lakóterületet kisvárosias lakóterületbe sorolni.
 - 2.c A kisvárosias lakóterület és a különleges intermodális terület között:
 - 2.c/A A Vasúti villasor menti 402/32 és 399/2 hrsz.-ú telkeket és a velük szomszédos 402/24; 402/25; 402/26 és a 402/27-rész, illetve 401/29-rész helyrajzi számú telkeket településközponti területhasználatra jelölni.
 - vagy
 - 2.c/B A Vasúti villasor menti 402/32 és 399/2 hrsz.-ú telkeket településközponti területhasználatra jelölni, míg a velük szomszédos 402/24; 402/25; 402/26 és a 402/27-rész, illetve 401/29-rész helyrajzi számú telkeket kisvárosi lakóterületként hasznosítani.
3. Támogatja a Bizottság a Vasúti villasor menti kisvárosias lakóterületen az alábbi szabályozási paraméterek alkalmazását:
 - oldalhatáron álló beépítéssel,
 - legfeljebb 35%-os beépítési mértékkel beépülő,
 - legalább 700 m²-es telkek kialakítását,
 - melyeken legfeljebb 4 rendeltetési egységet befogadó és
 - maximum 7,5 méter épületmagasságú lakóépületek létesülhetnek.

II. Vadon Ház Egzotikus Állatkert – Tegez utca mentén– Exotic Zone Kft.

Támogatja a Bizottság a Vadon Ház Egzotikus Állatkert létesítésével kapcsolatosan készülő telepítési tanulmánytervben foglaltakat az alábbiak szerint:

1. Támogatja a Bizottság, hogy a fejlesztés érdekében Szentendre településszerkezeti tervében a jelöltek szerinti területen „Különleges beépítésre szánt terület - Állatkert területe” kerüljön megjelölésre.
2. Egyetért a Bizottság, hogy a szerkezeti tervben megjelölt 1. pontban megnevezett területhasználatra jelölt területből a fejlesztői szándék szerinti I. és II. ütemre szövegesen készüljön szabályozási terv, mely lehetővé teszi a területen az állatkerti projekt megvalósítását.
3. Támogatja a tágabb környezet közlekedésfejlesztési elgondolásait, melyek az állatkert fejlesztését is befolyásolhatják.
4. Elfogadja a Bizottság a fejlesztőknek azon szándékát, hogy az állatkert egy egyedi és fokozatos fejlesztési folyamat eredményeként tud kiépülni, melynek segítségével a városi lehetőségek figyelembe vétele mellett keresni kell az eszközöket.
5. Támogatja a Bizottság a különleges beépítésre szánt terület kialakítását, melynek szabályozási paraméterei első ütemben megvalósuló területrészen az alábbiak:
 - oldalhatáron állóan létesülhetnek az állatkerti tevékenységet szolgáló üzemi, szolgáltatói, vendéglátó épületek, és állat és növényházak,
 - az állatkertben létesülhet továbbá oktatási és igazgatási, irodai rendeltetésű épület, az üzemeltetéssel összefüggésben egyéb szolgáltatási rendeltetéssel közös épületben a tulajdonos, az üzemeltetés céljára legfeljebb 80 m²-es nettó alapterületű lakás.
 - a terület beépítése 20 %-os mértékű lehet,
 - az épületek magassága legfeljebb 5,0 m-re tervezendő.

A második ütemű területrészen a beépítés mértéke 15%-ra csökken.
 A harmadik ütemű területrészen a beépítés mértéke 10%-ra tervezett. A harmadik ütemre a terület megközelítése új főbejáraton keresztül történhet, mely a terület déli oldalán alakítandó ki, és az állatkert teljes területét kiszolgáló gépjármű parkolók kiépítését is biztosítja.

III. Rózsa utca menti feltételes Gksz területek – magántulajdonosok fejlesztési szándéka

Támogatja a Bizottság a Rózsa utca menti 039/12; 039/18; 039/54-57 helyrajzi számú telkek fejlesztésével kapcsolatosan készülő telepítési tanulmánytervben foglaltakat az alábbiak szerint:

1. Támogatja a Bizottság, hogy a településrendezési eszközökben a javasolt fejlesztési területekről lekerüljön „a feltételhez kötött fejlesztési terület” megjelölés, mivel a közlekedési hatástanulmányra alapozottan kimondható, hogy a Rózsa utca és a környezetének úthálózata fogadni képes az érintett gazdasági területek fejlesztésével járó forgalomnövekedést.
2. Támogatja a Bizottság, hogy a Rózsa utca nyugati végén meglévő nyílt csapadécsatorna a Rózsa utca mentén mindaddig változatlanul fennmaradjon, míg a városra kiterjedő csapadékvíz-rendezési tanulmányterv el nem készül, és annak tágabb összefüggéseiről a tanulmányterv nem rendelkezik.
3. Egyetért a Bizottság, hogy a helyi építési szabályzat a beépített és beépítésre váró területek csapadékvíz-visszatartására kifejezetten ösztökéljen, különös tekintettel a nagy kiterjedésű burkolt felületekkel rendelkező gazdasági területek esetében.
4. Egyetért a Bizottság a bemutatott Vasúti villasor és Rózsa utca közötti gazdasági terület közlekedésfejlesztési javaslataival az alábbiak szerint:
 - 4.1 Minden eszközzel segíteni szükséges a Dobogókői út és a Rózsa utca között tervezett Szentendre-tehermentesítő utat. A tehermentesítő út nevezett szakaszának mielőbbi megvalósítása érdekében az út nyomvonala a szabályozási tervben 20,0 méteres szabályozási szélességgel megjeleníthető.
 - 4.2 A kijelölt gazdasági terület nyugati határán futó, még meg nem épült 12,0 méterre tervezett út területe a gazdasági területek részét képezheti, mellyel együtt járón a Rózsa utcát és a Vasúti villasort észak-déli irányban összekötő utat 18,0 méter szélességűre lehet szabályozni. A megjelölt gyűjtő utat úgy kell kiépíteni, hogy alkalmas legyen levezetni a tehermentesítő útra mind a fejlesztésre váró gazdasági területek forgalmát, mind pedig a város ENy-i lakó- és üdülőtérületeinek városközi személyforgalmát.
 - 4.3 Támogatja a Bizottság a gazdasági területen áthaladóan kerékpáros út kijelölését a Pannónia telepi HÉV állomásig érkezően.
5. Egyetért a Bizottság a gazdasági területek bemutatott szabályozási paraméterváltozásaival.

V. További területhasználati váltással járó javaslatok a készülő Településszerkezeti Tervben

1. Elfogadja a Bizottság, hogy Izbég városrész területén a Bükkös patak déli partján a 0188/74 hrsz.-ú telek a 8501/11-12 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan településközponti terület hasznosítást kaphasson. A terület tulajdonosi rendezéséig a szabályozási terven a telek továbbra is mezőgazdasági területként lesz szabályozva. Ha a feltételek megteremtődtek a fejlesztéshez, megtörténhet a telek szabályozása is a megcélzott fejlesztésre.
2. Elfogadja a Bizottság, hogy Izbég városrész területén a Bükkös pataktól délre a 0188/36 hrsz.-ú telek a 11190 és 11188 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan kisvárosi lakóterület hasznosítást kaphasson. A terület tulajdonosi rendezéséig a szabályozási terven a telek továbbra is mezőgazdasági területként lesz szabályozva. Ha a feltételek megteremtődtek a fejlesztéshez, megtörténhet a telek szabályozása is a megcélzott fejlesztésre.
3. Támogatja a Bizottság, hogy a Sztaravodai út menti temető bővítése a készülő településszerkezeti tervben a 3478; 3493; 3495/1; 3492/2; 3491/5; 3491/6, hrsz.-ú telkeken megjelenjen, továbbá, hogy a szabályozási tervben az érintett telkek egyes részeire a „be nem építhető terület” megjelölés kerüljön.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2016. április 30.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész

Szentendre, 2016. március 21.

Verseghi-Nagy Miklós
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2016. március 21.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

Az előterjesztésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.

Szentendre, 2016. március 21.

Kéri Mihály
gazdasági vezető

Előkészítette:

Aba Lehel
főépítész