

# ELLSVÖRÖSÍTÉS

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

Településrendezési eszközök módosítása  
Végső szakmai véleményezési anyag  
Általános eljárás  
2024. október



# PILISVÖRÖSVÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS



**Megbízó:**  
Pilisvörösvár Város Önkormányzata  
Dr. Fetter Ádám polgármester  
2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

**Tervező:**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2024. október  
VZM1783/23  
Pilisvörösvár\_mod\_240708.docx

## Aláírólap

Településrendezés	<p><b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259</p> <p><b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök</p> <p><b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> okl. építésmérnök, urbanisztikai szakmérnök</p>	  
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	<p><b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő</p> <p><b>Marján Melinda</b> okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök</p>	 
Energiaközművek, távközlés	<p><b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)</p>	
Vízi közművek	<p><b>Bíró Attila</b> okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)</p>	

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. Bevezető</b> .....	<b>5</b>
1.1. A terv célja, a megbízás ismertetése .....	5
1.2. A településrendezési eszközök módosításának célja, a módosítással érintett területek lehatárolása .....	5
1.3. A módosítással érintett településrendezési eszközök .....	6
1.4. A tervezési folyamat .....	8
<b>I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>10</b>
<b>A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>11</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>13</b>
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>15</b>
<b>2. Az 1. számú módosítással érintett terület bemutatása, településrendezési javaslatok</b> .....	<b>16</b>
2.1. Alállomás létesítése a 054/9 hrsz-ú ingatlanon .....	16
2.1.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	16
2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök .....	16
2.1.3. Védelmi és korlátozó elemek .....	17
2.1.4. A módosítás céljának ismertetése .....	18
2.1.5. Szabályozási koncepció .....	19
2.2. Tájrendezési javaslat .....	20
2.2.1. Tájrendezés, tájkép- és természetvédelem .....	20
2.2.2. Biológiai aktivitásérték változása .....	21
<b>3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása az 1. módosítással érintett területen</b> .....	<b>21</b>
3.1. Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	21
3.2. Országos övezetek ismertetése .....	22
3.3. Megyei övezetek ismertetése .....	23
<b>A 2. és 3. számú módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslatok</b> .....	<b>25</b>
3.4. Meglévő transzformátor állomás cseréje a 1246/2 és 4203 hrsz-ú ingatlanokon .....	25
3.4.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	25
3.4.2. Hatályos településrendezési eszközök .....	27
3.4.3. Védelmi és korlátozó elemek .....	28
3.4.4. A módosítás céljának ismertetése .....	28
3.4.5. Szabályozási koncepció .....	29
3.5. Tájrendezési javaslat .....	30
3.5.1. Tájrendezés, tájkép- és természetvédelem .....	30
3.5.2. Biológiai aktivitásérték változása .....	30
<b>4. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása a 2. és 3. számú módosítással érintett területeken</b> .....	<b>30</b>
4.1. Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	30
4.2. Országos övezetek ismertetése .....	31
4.3. Megyei övezetek ismertetése .....	31
<b>5. Közművizsgálat</b> .....	<b>33</b>
5.1. Közműellátás és elektronikus hírközlés .....	33
5.1.1. A település jelenlegi közműellátottságáról .....	33
5.2. A közműrendszerek vizsgálata közművenként .....	33
5.2.1. Vízellátás .....	34
5.3. Szennyvízelvezetés .....	34
5.3.1. Szennyvízelvezetés .....	34
5.3.2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés .....	34
5.4. Energiaellátás .....	35
5.4.1. Villamosenergia ellátás .....	35



5.4.2.	Földgázellátás .....	35
5.5.	Elektronikus hírközlés .....	36
5.5.1.	Vezetékes hírközlési létesítmények .....	36
5.5.2.	Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....	36
<b>6.</b>	<b>Közműfejlesztés .....</b>	<b>36</b>
6.1.	Közműellátás és elektronikus hírközlés.....	36
6.1.1.	Közműfejlesztés .....	36
6.2.	A közműfejlesztés közművenként .....	36
6.2.1.	Vízellátás.....	36
6.3.	Szennyvízelvezetés .....	37
6.3.1.	Szennyvízelvezetés .....	37
6.3.2.	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés .....	37
6.4.	Energiaellátás .....	37
6.4.1.	Villamosenergia ellátás .....	37
6.4.2.	Földgázellátás.....	38
6.5.	Elektronikus hírközlés .....	38
6.5.1.	Vezetékes hírközlési létesítmények .....	38
6.5.2.	Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....	39
<b>7.</b>	<b>Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem.....</b>	<b>39</b>
	Talajvédelem, termőföldek .....	40
<b>8.</b>	<b>Környezeti értékelés .....</b>	<b>42</b>

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Az E.ON Hungária Zrt. tájékoztatása alapján, Pilisvörösváron és térségében a közepesfeszültségű villamos energia hálózat kapacitásának határán üzemel. A vállalkozói szektor közepes méretű energiaigényeit egyáltalán nem, a lakossági igényeket pedig csak korlátozott mértékben képes fogadni. A hálózati elemek kapacitáshatáron történő működtetése megnöveli az üzemzavarok kialakulásának kockázatát és a legkritikusabb téli, illetve nyári időszakokban jelentősen rontja a feszültségminőséget. Az E.ON szerint egy új, 132/22 kV-os alállomás létesítésével nagymértékben csökkenne a hálózati elemek kiterheltsége, így az üzemzavarok kockázata is, továbbá egy-egy üzemzavari esemény nagyságrendileg fele akkora fogyasztói kört érintene, mint jelenleg. E mellett 2023 - 2028 között további fejlesztéseket is tervez az E.ON, mint kiefeszültségű oszlopsoros hálózat helyett 360 méter hosszán földkábel fektetése, csupasz szabadvezetékek szigeteltre való cserélése 7 500 méter hosszán, vagy meglévő transzformátorállomások cseréje kompakt épített házas transzformátorállomásokra hét helyszínen. A település bel- és külterületén átfogó elosztóhálózati fejlesztés készül, mely során 16 400 méter közepesfeszültségű kábelhálózat létesítése tervezett, e mellett pedig a Szabadság utcában és a Csobánkai úton 4 400 méter közepesfeszültségű szabadvezeték hálózat elbontásra kerül.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Pilisvörösvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasza egyszer már lezajlott. Az alállomás hálózatba történő becsatlakoztatására a meglévő Esztergom-Pomáz között üzemelő 132 kV-os főelosztó-hálózatra egy 132kV-os légvezetékes leágazást szeretett volna az E.ON Hungária Zrt. kialakítani. Az országos és vármegyei területrendezési terven a távvezeték nyomvonala nem szerepel.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 31.§ (1) bekezdés alapján „Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárás keretében kiadott térségi területfelhasználási engedélye szükséges

a) a területrendezési tervekben nem szereplő, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez”

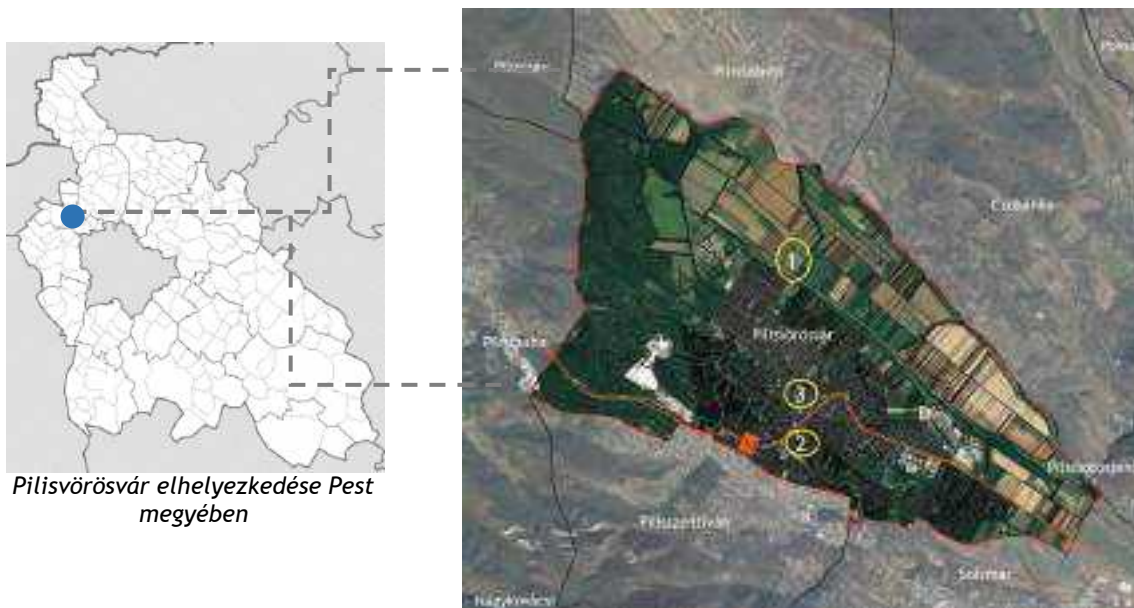
Ezért Pilisvörösvár Város Önkormányzata területrendezési hatósági eljárás lefolytatását kezdeményezte. Azonban a folyamat eredményeként az Állami Főépítész 2023. december 11-én kelt, PE/AF/00398-13/2023. ügyiratszámú levelében, valamint a beillesztésre irányuló kérelmet a környezetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásának hiányában elutasította 2024. május 6-án beérkezett PE/KTHF/00120-18/2024. ügyiratszámú levélben.

A fentiek miatt a tervezett főelosztó hálózat nyomvonala még nem végleges, ezért a módosítási javaslat a nyomvonalat nem tartalmazza.

A beérkezett vélemények 6 hónapig érvényesek, ezért a véleményezési eljárás megismétlése szükséges.

### 1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A módosítással érintett területek a település három pontján, elszórtan helyezkednek el. A módosítással érintett területek sorszámot és elnevezést kaptak az áttekinthetőség és a beazonosíthatóság érdekében.



Pilisvörösvár elhelyezkedése Pest megyében

A módosítással érintett területek elhelyezkedése Pilisvörösváron belül

A módosítások célját és az érintett telkek helyrajzi számát röviden a következő táblázat mutatja be:

Módosítással érintett terület			Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	lehatárolás (hrsz)	
1.	TSZT, SZT és HÉSZ módosítása	054/9	Alállomás létesítésének biztosítása
2.	Szabályozási Tervlap módosítás	4203	Épített házas transzformátor szabályozása
3.	Szabályozási Tervlap módosítás	1246/2	Épített házas transzformátor szabályozása

### 1.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Pilisvörösvár Város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban pedig több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei:

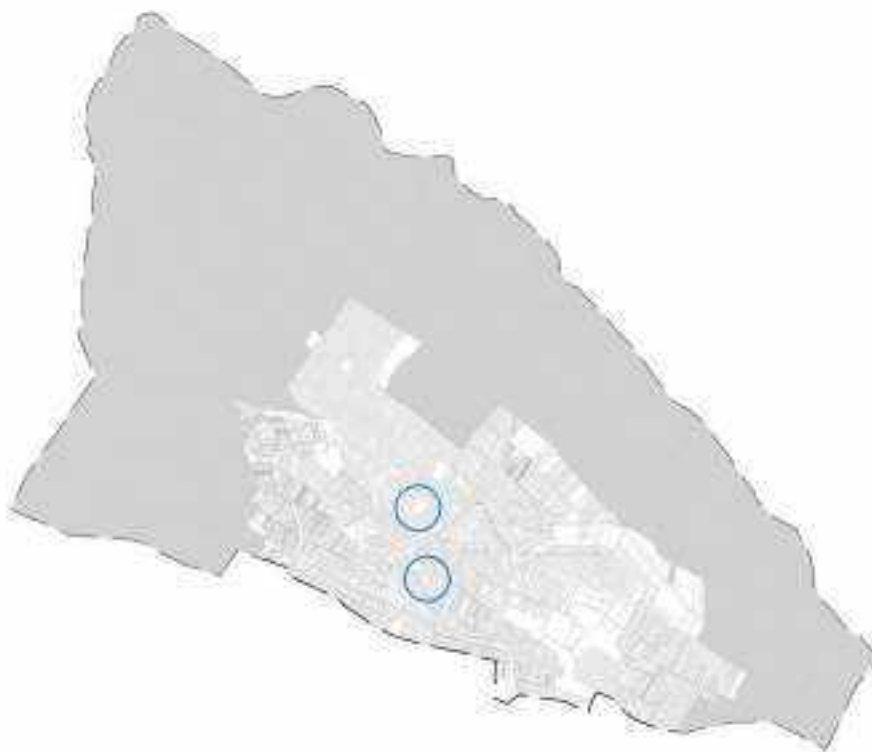
- Pilisvörösvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2014. (V.29.) számú határozata Pilisvörösvár Város településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT),
- Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ).

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközöket a következő táblázat mutatja be.

		TSZT		HÉSZ		
		Leírás	Szerkezeti tervlap	Rendelet	Szabályozási terv	érintett tervlap
1.	TSZT, SZT, HÉSZ módosítás	+	+	+	+	külterületi SZT
2.	SZT módosítás	-	-	-	+	belterületi SZT
3.	SZT módosítás	-	-	-	+	belterületi SZT



*A módosítással érintett 1. számú terület a külterületi szabályozási terven*



*A módosítással érintett 2. és 3. számú terület a belterületi szabályozási terven*

Jelen módosítás a bel- és külterületi szabályozási tervlapokat is érinti, jelölve a módosítással érintett területeket. A módosítással érintett területeken kívül a szelvényeken érdemi, tartalmi változás nem történik.

## 1.4. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Pilisvörösvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Jelen módosítás általános egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait, továbbá a megalapozó vizsgálat releváns részeit tartalmazzák.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén.

Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

### ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
  - vagy 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
  - vagy 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga, melyet az államigazgatási és partnerségi egyeztetést megelőzően Pilisvörösvár Város Önkormányzata előzetesen elfogadott.

## I.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

### PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2024. (...) SZ. HATÁROZATA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 75/2014. (V.29.) 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.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - *Különleges beépítésre nem szánt közműterület kijelölése a 054/9 ingatlanon*
- 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
Különleges beépítésre nem szánt közműterület	4,73	Má-sz	Kb-közm
<b>Összesen</b>	<b>4,73</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	346,04	0	346,04
Településközpont terület	Vt	38,4	0	38,4
Intézményterület	Vi	13,64	0	13,64
Hétfégi házas terület	Üh	9,73	0	9,73
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	53,86	0	53,86
Ipari gazdasági terület	Gip	41,56	0	41,56
Általános gazdasági terület	Gált	19,42	0	19,42
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	Kmű	8,31	0	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	0,95	0	0,95
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	109,63	0	109,63
Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	653,51	-4,73	648,81
Általános mezőgazdasági terület - gyep	Má-gy	166,36	0	166,36

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

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Zöldterület	Z	29,83	0	29,83
Vízgazdálkodási terület	V	38,03	0	38,03
Gazdasági erdőterület	Eg	32,99	0	32,99
Védelmi erdőterület	Ev	584,56	0	584,56
Természetközeli terület	Tk	36,28	0	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
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	0	0
Különleges beépítésre nem szánt közműterület	Kb-közm	0	+4,73	4,73
Közlekedési terület	Köu	158,35	0	158,35
<b>Összesen:</b>		<b>2428,49</b>		<b>2428,49</b>

- 5) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 6) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének (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 nem nő.
- A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték nem változik.
- 7) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Dr. Fetter Ádám  
polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT)







**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**  
**PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**.../2024. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 16/2014. (VI.02.) ÖNKORMÁNYZATI**  
**RENDELETMÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletében szereplő belterületi és a külterületi szelvények jelen rendelet 1. és 2. melléklete szerinti normatartalommal módosulnak a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

**2.§ (1)** A HÉSZ 59.§ az alábbi h) ponttal egészül ki:

*h) Különleges beépítésre nem szánt közműterület*

**3.§ (1)** A HÉSZ az alábbi 63.B. alcímmel és 75/B.§-al egészül ki:

**63.B. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT - KÖZMŰTERÜLET (Kb-közm)**

*„75/B § (1) A szabályozási terven Kb-közm -1 jellel jelölt övezet telkein az elektromos hálózat műszaki létesítményei és kapcsolódó alállomás, továbbá naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények valamint szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.*

*(2) Kb-közm -1 övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot.”*

*(3) A Kb-közm -1 jelű övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:*

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
<i>Kb-közm -1</i>	SZ	6 000	80	5%	5,0	-	-

SZ = szabadonálló beépítés

**4. §** A HÉSZ 2. melléklet 2.1. Elővásárlási jog című táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
17.	054/9		Alállomás és naperőmű létesítésének biztosítása céljából

5. § Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

**Dr. Fetter Ádám**  
polgármester

**Gergelyné Csurilla Erika**  
jegyző

Kihirdetve:  
Pilisvörösvár, 2024.

**Gergelyné Csurilla Erika**  
jegyző

**1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez**  
Külterületi szabályozási terv módosítása

**2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez**  
Belterületi szabályozási terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

- Módosítási terület határa
- KÖTELEZ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
  - Meglév. belterület-határ
  - Tervezett belterület-határ
  - Tervezett szabályozási vonal
  - Építési övezet/ Övezet határa
  - Véd távolság
- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
  - Kou** Kötelekedi csali közterület - Országos út területe
  - Kou** Kötelekedi csali közterület - Helyi út területe (gy. jt. út)
  - Kou** Kötelekedi csali közterület - Helyi út területe (egyéb út)
  - Kou** Közforgalom számára megnyitott magánút
  - Kou** Közterület (közpark/közkert)
  - Zkp/Zkk** Közm. sáv
  - Zkp/Zkk** Magánút céljára fenntartott terület (javasolt magánút)
  - Zkp/Zkk** Elkerül. út számára fenntartott terület
  - Zkp/Zkk** Telken belül kötelek. en fenntartandó zöldfelület
  - Zkp/Zkk** Rekvizitálható terület
- EGYEB**
  - X** Kötelek. erej. megszűntet. jel
  - X** Magas építmények elhelyezéseire kijelölt terület határa

- ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

területi használat	területi jel	területi jel
kereskedelmi	gk-sz	kereskedelmi terület
ipari	gip	ipari terület
általános gazdasági	ga-t	általános gazdasági terület
hívhelyhasználati	uh	hívhelyhasználati terület
különleges terület - mez. gazdasági üzemi terület	ku	különleges terület - mez. gazdasági üzemi terület
különleges terület - sport- és rekreációs terület	kp	különleges terület - sport- és rekreációs terület
különleges terület - turisztikai terület	ktur	különleges terület - turisztikai terület
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
  - Ev** Erd. terület (védési erd.)
  - Eg** Erd. terület (gazdasági erd.)
  - M-sz** Általános mez. gazdasági terület - szántó
  - M-sz-gy** Általános mez. gazdasági terület - gyep
  - Mk** Kertes mez. gazdasági terület
  - V** Vizgazdálkodási terület - vízfelszín övezete
  - Vb** Vizgazdálkodási terület - vízfelszín övezete
  - Tk** Természetközeli terület
  - Kb-sp** Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület
  - Kb-tur** Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
  - Kb-tur** Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
  - Kb-b** Különleges beépítésre nem szánt terület - bányai
  - Kb-közm** Különleges beépítésre nem szánt terület - közm. terület
  - Km** Közm. terület

- MÁS JOGSZABÁLY ALÁTALÉVELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- M. VI VEDELEM**
  - Régiészeti lel. hely határa
- TAJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM**
  - Országos Ökológiai Hálózat
  - Magterület
  - Ökológiai folyósó
  - Pufferterrület
  - Tájkepvédő terület
  - Natura 2000 terület
  - Országos vízmin. ségvéd. terület
  - Helyi jelent. ségv. védett természeti terület
  - Bányatelek
  - Ex lege védett természeti érték (forrás, barlang)
  - Természetközeli vízek véd. távolsága
- JELENT. SZÓZM. VEZETÉKEK**
  - 132 kV-os villamosenergia légyvezeték véd. távolság
  - Nagyfeszültségű földgázvezeték véd. távolság
  - Szennyvízcsatorna
  - Véd. távolság
  - Hidrogeológiai véd. idom "A" zóna
  - Hidrogeológiai véd. idom "B" zóna
  - Hidrogeológiai véd. övezet "B" zóna
  - Belső véd. idom
  - Külső véd. idom
- TÁJÉKOZÍTÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
  - Helyi védett fásor
  - Jelent. fásor
  - Tervezett fásor
  - Egyedi tájékek (mészet, kemma)
- EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
  - Közigazgatási terület határa
  - Javasolt megszűntetés
  - Szabályozási szélesség
  - Veszélyesség övezet - "belső zóna"
  - Veszélyesség övezet - "középső zóna"
  - Veszélyesség övezet - "külső zóna"
  - Honvédelmi terület 1000 méteres véd. távolságának határa
  - Honvédelmi terület 1500 méteres véd. távolságának határa
  - Komposztáló telep 500 méteres véd. távolságának határa
- KÖZLEKEDÉS**
  - Külön sént. vasúti csomópont
  - Kerekpárut

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁST  
LÁSD AZ SZT-1 TERVLAPON

**KASIB** Mérnöki Munkóipari Kft. **Pilisvörösvár Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása SZABÁLYOZÁSI TERV - külterület**

2024. évi módosítás

**PILISVÖRÖSVÁR** **VOLGYZUKODÓI területfejlesztés és Tervezés M helyi kt.**

2024. évi módosítás









## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 2. AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 2.1. ALÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE A 054/9 HRSZ-Ú INGATLANON

#### 2.1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az 1. számú módosítással érintett terület a 11108. j. út mellett található, a Tél utcától északra, attól nagyjából 125 méterre, a 054/9 hrsz-ú telken. A telket általános mezőgazdasági területek (szántók) veszik körbe, területe összesen 54 772,5 m<sup>2</sup>. A 054/9 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen.



Az 1. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



Az 1. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fénykép)

Az E-TÉR rendszerében a fent jelölnél nagyobb tervezési terület került lehatárolásra, azonban a módosítással érintett terület annál jóval kisebb, az ábrának megfelelő.

#### 2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök az 1. számú módosítással érintett területet általános mezőgazdasági terület (szántó) területfelhasználási egységbe, továbbá Má-sz övezetbe és védelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe, Ev övezetbe sorolják.

A terület esetén az Má-sz beépítésre nem szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 63. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az övezet elsődlegesen szántóföldi mezőgazdálkodásra, kertészeti kultúrák termesztésére, gyümölcsös és ültetvény művelésére kijelölt terület. Az övezetben közlekedés és közművek vonalas létesítményei, illetve műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.

Az Ev beépítésre nem szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 61. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az övezet elsősorban a természeti környezet, és a környezeti elemek valamint a település védelmére, illetőleg a környezet elemeinek a különböző létesítmények hatásától való védelmére

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

szolgál. Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, de elhelyezhetők erdei bútorok, illetve a település és a természeti értékek bemutatását szolgáló ismeretterjesztő műtárgyak.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (1. számú módosítással érintett terület)



Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 8 külterület) (1. számú módosítással érintett terület)

A villamosenergia ellátás előírásait a HÉSZ 35.§-a tartalmazza:

35.§ (1)52 Területgazdálkodási okokból felszín feletti villamos energia átviteli (400 kV-os) hálózat Pilisvörösvár területén nem helyezhető el.

(2) Klimaváltozás okozta hatáskompenzálás érdekében, területgazdálkodási okokból a villamos energia hálózat építményeit az (3)-(6) bekezdés szerint kell telepíteni.

(3) A villamos energia föld feletti hálózatának rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, a településképi rendeletben jelölt nem alkalmas területen csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.

(4) Külterület beépítésre nem szánt területén - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia-szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő (köz-, vagy tér-) világítási igény esetén, a világítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(5) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(6) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(7) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad. Ha közterületi útburkolatbontásra lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a föld alatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

### 2.1.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján a tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken meg kell határozni a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, illetve településképi követelményeket. A településképi rendelet 15-40. §-a (III. fejezet) tartalmazza a településképi követelményeket, a HÉSZ IV. fejezete tartalmazza a táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat. Az 1. számú módosítás, melynek területe tájképvédelmi területbe esik, a tájkép sérelmét nem okozza, a

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

megvalósításkor a tájkép védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani. Tájképvédelmi területet jelöli a település Szabályozási Terve.

Kulturális örökségvédelmi elemek

Az 1. számú módosítással érintett terület nem esik a hatályos településrendezési eszközök által lehatárolt helyi értékvédelmi területbe, valamint régészeti lelőhelyet nem érint.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni. Amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó - a feltárási projekttervet is magában foglaló - a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Védőtávolságok

A védőterületekre, védőtávolságokra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 24. §-a fogalmazza meg. Az 1. számú módosítással érintett terület nyugati oldalán húzódik a 11108 j. közút, vele párhuzamosan pedig annak védőtávolsága. A HÉSZ 76. § (5) bekezdése a 11108. jelű Pilisszántó bekötőút külterületi védőtávolságát mindkét irányban 50 méterre határozza meg. Jelen módosításra a közlekedési elem védőtávolsága nincsen hatással.

Az 1. számú módosítással érintett terület hidrogeológiai védőidom „A” zónájába esik. A hidrogeológiai védőterületek szabályait a HÉSZ 29. § (1) és (2) bekezdése fogalmazza meg. Jelen módosításra a hidrogeológiai védőidom területe nincsen hatással.

## 2.1.4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ISMERTETÉSE

Az 1. számú módosítással érintett területen, a 054/9 hrsz-ú telken az E.ON új 132/22 kV-os elektromos alállomás elhelyezését tervezi. Az E.ON szerint új alállomás létesítésével biztosítható Pilisvörösvár és környékének energiabiztonsága, illetve az elősegíti a megújuló termelők felvételét és az új csatlakozási igények kiszolgálását. Az 1. számú módosítással érintett terület alállomáson kívüli részére a későbbiekben napelemek telepítése is tervezett. A módosítással érintett terület nagysága 47 257 m<sup>2</sup>.

A védőerdő sávban a 11108 j. út mellett fasor és háromszintes növényállomány tervezett az alállomás esztétikai takarása és településképi megjelenése folytán.



A tervezett 132/22 kV-os elektromos alállomás rajza



## 2.1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás során az 1. számú módosítással érintett területen elsősorban az új középvezettségű elektromos alállomás és a később tervezett napelemek elhelyezésére szolgáló területfelhasználás és szabályozás megalkotása volt a cél. Pilisvörösvár hatályos helyi építési szabályzata nem tartalmaz olyan különleges beépítésre nem szánt övezetet, ahol elektromos alállomás és/vagy napelemek elhelyezhetők lennének. Ezért a megalapozó vizsgálat alapján az 1. számú módosítással érintett területen **Kb-közm-1** jelű különleges beépítésre nem szánt közműterület övezet kerül kijelölésre. Az **Má-sz** beépítésre nem szánt övezetből **Kb-közm-1** övezetbe történő átsorolást követően biztosítható az elektromos alállomás és a tervezett naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények elhelyezése.

Az övezetre az OTÉK az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„26/B. § A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető épület a közműellátás céljára szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

Az övezetre az OTÉK alapján az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ tervezete:

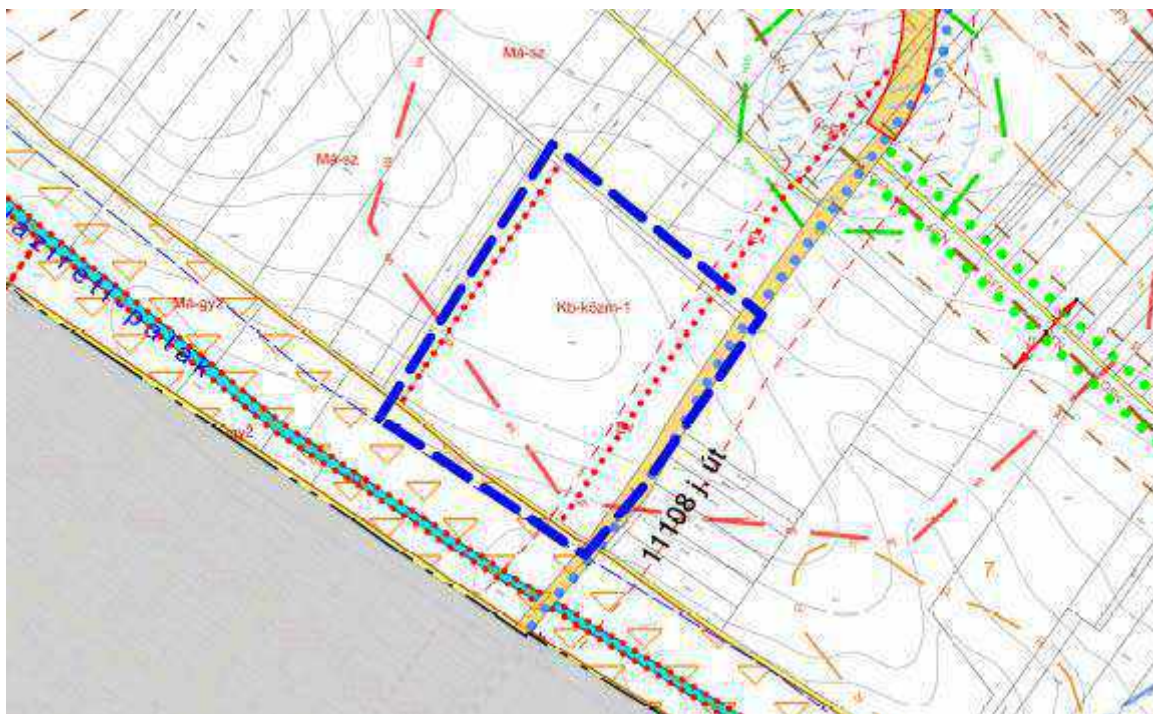
„§ (1) **Kb-közm-1** jelű övezet telkein az elektromos hálózat műszaki létesítményei és kapcsolódó alállomás, továbbá naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények valamint szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) **Kb-közm-1** övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot.”

(3) A **Kb-közm-1** jelű övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
<b>Kb-közm-1</b>	SZ	6 000	80	5%	5,0	-	-

SZ = szabadonálló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (1. számú módosítással érintett terület)



A településszerkezeti terv módosítási javaslata

Az állomás hálózatba történő becsatlakoztatására a meglévő Esztergom-Pomáz között üzemelő 132 kV-os főelosztó-hálózatra - mely Pilisvörösvár északi határánál fut - egy 132kV-os légvezetékes leágazást szükséges kialakítani. Az országos és vármegyei területrendezési terven a távvezeték nyomvonala nem szerepel.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 31.§ (1) bekezdés alapján „Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárás keretében kiadott térségi területfelhasználási engedélye szükséges

a) a területrendezési tervekben nem szereplő, az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez”A fentiek alapján a távvezeték létesítése érdekében Pilisvörösvár Város Önkormányzata területrendezési hatósági eljárás lefolytatását kezdeményezte a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján. Azonban a folyamat eredményeként az Állami Főépítész 2023. december 11-én kelt, PE/AF/00398-13/2023. ügyiratszámú levelében, valamint a beillesztésre irányuló kérelmet a 2024. május 6-án beérkezett PE/KTHF/00120-18/2024. ügyiratszámú levelében a környezetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásának hiányában elutasította. (Az első elutasítás indoka a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE-06/KTF/65236-2/2023. iktatószámú szakmai véleménye volt, mely az érintett kérelemhez a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján nem járult hozzá.)

A fent leírtak miatt a tervezett főelosztó hálózat nyomvonala még nem végleges, ezért a módosítási javaslat a nyomvonalat nem tartalmazza, kizárólag az állomás helyét.

Elővásárlási jog kerül megállapításra továbbá a 054/9 hrsz-ú telek egészére vonatkozóan az Önkormányzat részére. Azokat a helyrajzi számú ingatlanokat, melyekre az Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik, a HÉSZ 2. mellékletének 2.1. Elővásárlási jog című táblázata tartalmazza, mely a 054/9 hrsz-ú telekkel egészül ki az alábbiak szerint:

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
17.	054/9		Állomás és naperőmű létesítésének biztosítása céljából

## 2.2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 2.2.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉP- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem eredményez. Táj- és természetvédelmi szempontú negatív hatásokkal szintén nem számolunk.



## 2.2.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

## 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA AZ 1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEN

A településrendezési eszközökben meghatározottan túl - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Pilisvörösvár területére. A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: Magyarország területrendezési tervét, a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervét egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervét (továbbiakban: BATrT), a MATrT 7. melléklete tartalmazza, övezeti tervét a 3/1.-3/5. mellékletek rögzítik.

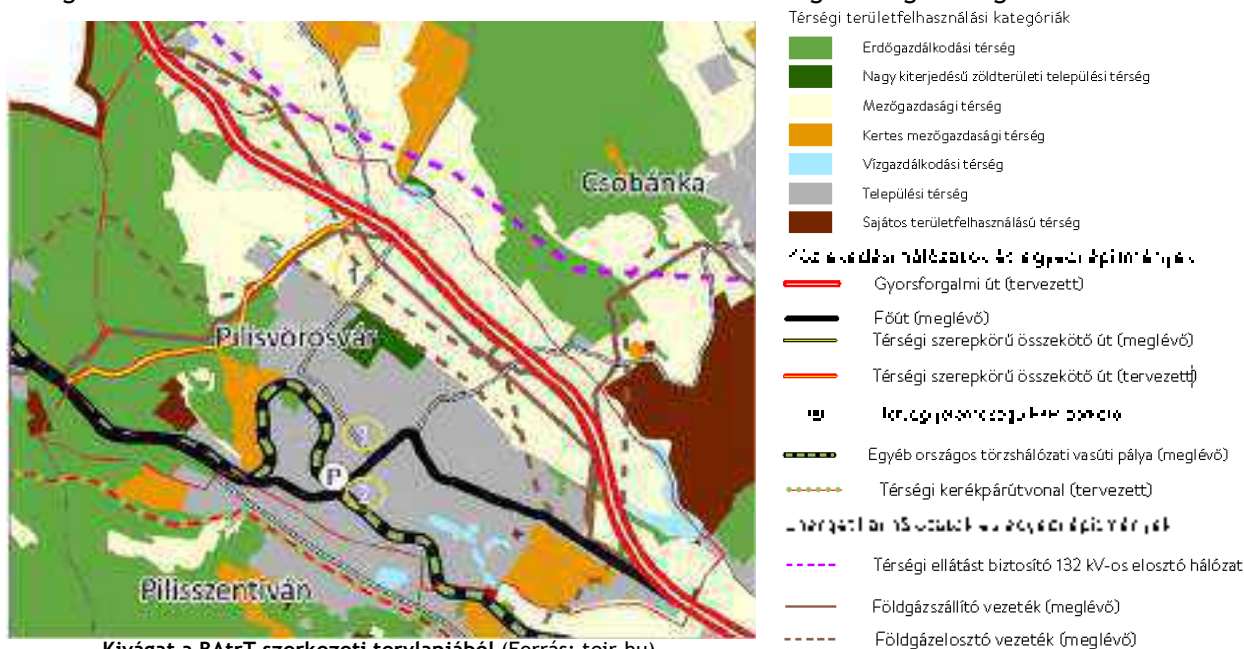
További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Pilisvörösvár esetében a fentiekben túl, az egyedileg meghatározott övezetek tekintetében Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020.(VI.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: PMTrT) is alkalmazni kell.

A területrendezési tervekkel való összefüggés vizsgálata az 1. módosítással érintett terület esetében releváns, hiszen településszerkezeti terv változása kizárólag itt történik.

### 3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT térségi szerkezeti tervlapján erdőgazdálkodási, nagy kiterjedésű zöldterületi települési, mezőgazdasági, kertés mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési és sajátos területfelhasználási térségeket ábrázol. Az 1. számú módosítással érintett terület mezőgazdasági térségbe esik.





## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11. § rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- **Mezőgazdasági térség**

„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”

Az 1. módosítással érintett terület egésze mezőgazdasági térségbe esik. A BATrT 8. melléklete alapján a mezőgazdasági térség területe 934 ha (75%-a 700,5 ha). A településszerkezeti terv alapján Má területfelhasználási egység területe 819,87 ha. A tervezett módosítás érintett terület nagysága 4,73 ha, tehát a módosítást követően is a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.



Térségi területfelhasználás az 1. számú módosítással érintett területen



Szerkezeti tervlap - részlet (Forrás: MATrT)



Szerkezeti tervlap - részlet (Forrás: PMTrT)

A MATrT és a PMTrT szerkezeti tervlapjain az 1. számú módosítással érintett terület térségi besorolása megegyezik.

### 3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett 1. számú terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet	Érintettség	Előírás
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
erdők övezete	nem érinti	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
tájképvédelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	

Országos övezet	Érintettség	Előírás
vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	
nagyvízi meder övezete	nem érinti	
VTT-tározók övezete	nem érinti	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	

### Tájképvédelmi terület övezete

**MvM rendelet 4. §,(1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”



Tájképvédelmi terület övezete (Forrás: MvM rendelet)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Az 1. számú módosítás teljes területe tájképvédelmi terület övezetébe esik. A hatályos településrendezési eszközök a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében meghatározzák a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait (HÉSZ 23.§ (2)). A módosítás a HÉSZ-ben foglalt előírásokkal nem ellentétes. A településképi rendelet tartalmazza a vonatkozó településképi követelményeket.

### 3.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, amit a PMTrT határol le. A módosítással érintett területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Megyei övezet	Érintettség
---------------	-------------

Megyei övezet	Érintettség
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	érinti
<b>Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</b>	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Kertészgazdasági területek övezete	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

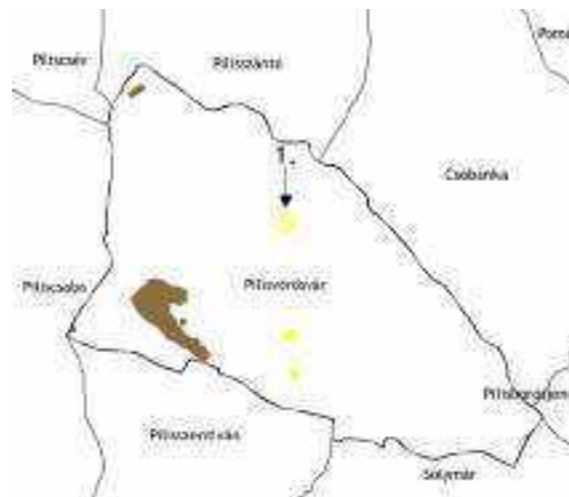
### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**MvM rendelet 8. §** „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: PMTrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Ásványi nyersanyagvagyon övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy ásványi nyersanyag terület (lelőhely) az 1. számú módosítással érintett területen nincs.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik.

### Földtani veszélyforrás terület övezete

**MvM rendelet 11. §** „(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell

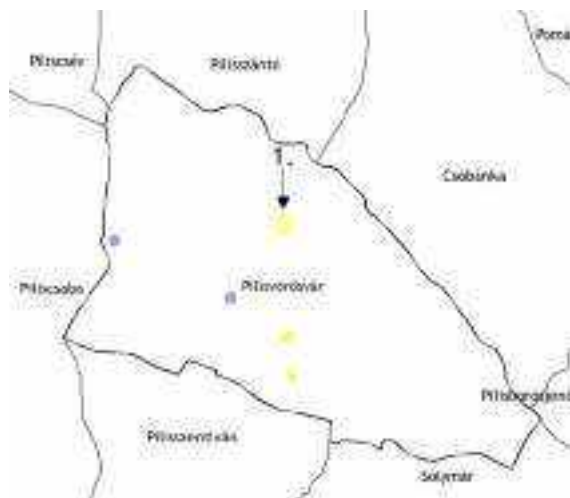


## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”



Földtani veszélyforrás övezete (Forrás: PMTrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Földtani veszélyforrás övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy földtani veszélyforrás (alábányászottság) az 1. számú módosítással érintett területen nincs.

## A 2. ÉS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 3.4. MEGLÉVŐ TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS CSSERÉJE A 1246/2 ÉS 4203 HRSZ-Ú INGATLANOKON

#### 3.4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 2. számú módosítással érintett terület, a 1246/2 hrsz-ú telek a település belterületén található, családi házas környezetben. A telket a Fürdő és Nagyvárad utca, illetve a Vasút és Fürdő köz határolja. Területe 5 311 m<sup>2</sup>, jelenleg beépítetlen.



A 2. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 2. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fénykép + Google StreetView)

A 3. számú módosítással érintett terület, a 4203 hrsz-ú telek szintén a település belterületén található, családi házas környezetben. A telek a Friedrich Schiller Gimnázium és Kollégium területe, a Szabadság, a Major és a Petőfi Sándor utca közt fekszik. Területe 11 547,5 m<sup>2</sup>.



A 3. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 3. számú módosítással érintett terület (Forrás: Google StreetView)



### 3.4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a 2. számú módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe és Lke-2 övezetbe sorolják.

A 2. számú módosítással érintett terület esetén az Lke-2 beépítésre szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 48. § (1)-(11) és (14)-(17a) bekezdése rendelkezik. Az övezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Az Lke-2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Lke-2	O	800	14	30	5,5	50	30

O - oldalhatáron álló beépítés



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (2. számú módosítással érintett terület)



Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 16 és 21) (2. számú módosítással érintett terület)

A 3. számú módosítással érintett terület esetén a Vi-3 beépítésre szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 50. § (1)-(9) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Vi-3	O	2000	30	50	10,5	20	60

O - oldalhatáron álló beépítés



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (3. számú módosítással érintett terület)



Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 11) (3. számú módosítással érintett terület)

### 3.4.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet rendelkezik a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról. A rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A HÉSZ tartalmazza a lehatárolást, a 2. számú módosítással érintett területet érinti. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzat 28. § (7) és 31. § (5) bekezdése tartalmazza. Jelen módosítás a HÉSZ vonatkozó előírásaira nincsen hatással.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A hatályos településrendezési eszközök - a településképi rendelet tartalmával azonosan - bemutatják a helyi értékvédelmi terület lehatárolását. A 2. számú módosítással érintett terület a lehatárolással érintett. A településképi rendelet tartalmazza a vonatkozó településképi követelményeket, így jelen módosítás a helyi értékvédelmi terület sérelmét nem okozza, a megvalósításkor a településképi védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani.

#### Védőtávolságok

A védőterületekre, védőtávolságokra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 24. §-a fogalmazza meg. A 2. számú módosítással érintett területen közműsáv halad át. A HÉSZ 3. §-a szerint a közműsáv nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

A 3. számú módosítással érintett területet nem érinti semmilyen korlátozó vagy védelmi elem.

### 3.4.4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ISMERTETÉSE

A 2. és 3. számú módosítással érintett területeken, az 1246/2 és 4203 hrsz-ú telkeken az E.ON a meglévő transzformátor állomások cseréjét tervezi csökkentett méretű, épített házas, kompakt transzformátor állomásokra. Az E.ON szerint az átépítés az új transzformátor állomások környezetbe illeszthetősége és teljes zártsága miatt a településképi és az elektromosellátás-biztonság javulását eredményezi.





A 2. módosítással érintett terület helyszínrajza

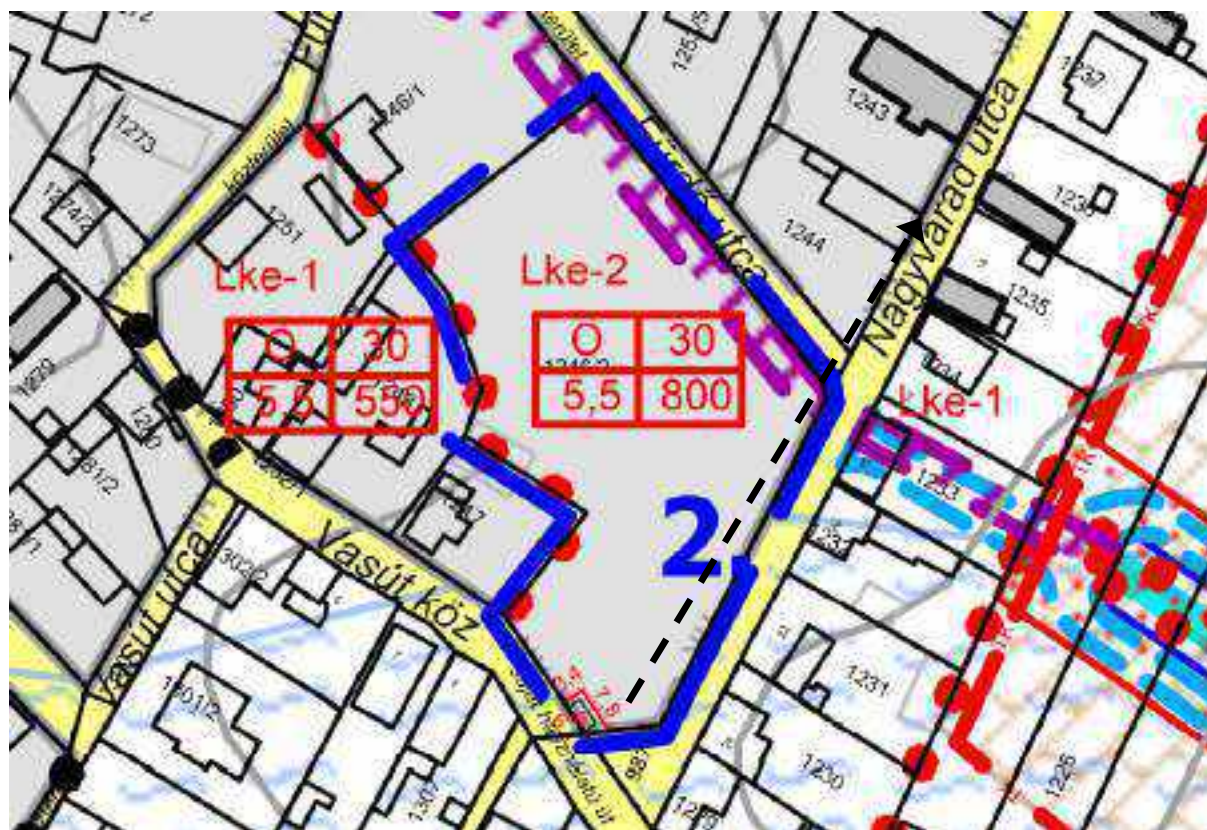


A 3. módosítással érintett terület helyszínrajza

### 3.4.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 2. számú módosítással érintett területen, a 1246/2 hrsz.-ú telken, a transzformátor állomás körül két irányban, egy-egy méter távolságban szabályozási vonalakkal történik a telek szükséges részének közterületté alakítása. A 1246/2 hrsz.-ú telekből így 23,5 m<sup>2</sup> kerül kiszabályozásra, az ábrán látható módon. A 1246/2 hrsz.-ú telek jelenlegi területe 3769 m<sup>2</sup>. A telken az övezethatár módosítása is történik, az övezethatár ezt követően illeszkedni fog a 1246/2 hrsz.-ú telek határához.

A 3. számú módosítással érintett területen, a 4203 hrsz.-ú telken, a transzformátor állomás körül három irányban, szintén egy-egy méter távolságban szabályozási vonalakkal történik a telek szükséges részének közterületté alakítása. A 4203 hrsz.-ú telekből így 22,4 m<sup>2</sup> kerül kiszabályozásra, az ábrán látható módon. A 4203 hrsz.-ú telek jelenlegi területe 11 547 m<sup>2</sup>.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (2. számú módosítással érintett terület)



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (3. számú módosítással érintett terület)

### 3.5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 3.5.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉP- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem eredményez. Táj- és természetvédelmi szempontú negatív hatásokkal szintén nem számolunk.

#### 3.5.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

### 4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA A 2. ÉS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKEN

#### 4.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT térségi szerkezeti tervlapján a 2. és 3. számú módosítással érintett területek **települési térségbe** esnek. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11. § rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:





Kivágat a BAtRt szerkezeti tervlapjából (Forrás: teir.hu)

- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
  - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
  - Mezőgazdasági térség
  - Kertészmezőgazdasági térség
  - Vízgazdálkodási térség
  - Települési térség
  - Sajátos területfelhasználású térség
- Országos és kiemelt térségi övezetek
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
  - Főút (meglévő)
  - Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
  - Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
  - Kiemelt térségi övezet
  - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
  - Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Térségi és kiemelt térségi övezetek
- - - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
  - Földgázszállító vezeték (meglévő)
  - - - Földgázelosztó vezeték (meglévő)

- **Települési térség**  
„a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”

#### 4.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BAtRt-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett 2. és 3. számú területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet	Érintettség	Előírás
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
erdők övezete	nem érinti	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	
vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	
nagyvízi meder övezete	nem érinti	
VTT-tározók övezete	nem érinti	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	

#### 4.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, amit a PMTrT határol le. A módosítással érintett 2. és 3. számú területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

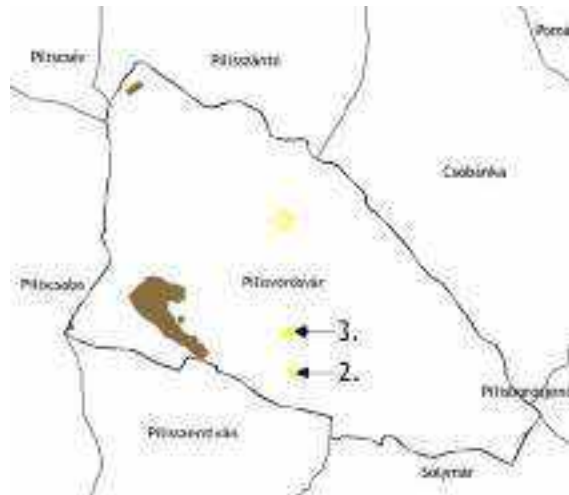
Megyei övezet	Érintettség
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	érinti
<b>Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</b>	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti

Megyei övezet	Érintettség
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Kertészgazdasági területek övezete	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: PMTrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

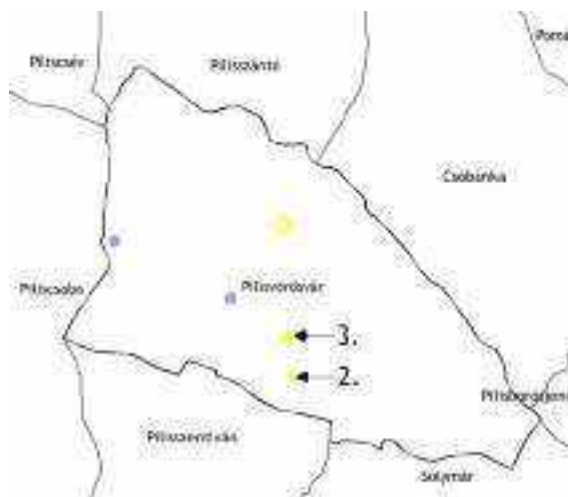
Ásványi nyersanyagvagyon övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy ásványi nyersanyag terület (lelőhely) a 2. és 3. számú módosítással érintett területeken nincs.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik.

### Földtani veszélyforrás terület övezete



Földtani veszélyforrás övezete (Forrás: PMTrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Földtani veszélyforrás övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy földtani veszélyforrás (alábányászottság) a 2. és 3. számú módosítással érintett területeken nincs.

## 5. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### 5.1. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### 5.1.1. A TELEPÜLÉS JELENLEGI KÖZMŰELLÁTOTTSÁGÁRÓL

Pilisvörösvár közműellátását a múlt század második felében építették ki. Korábban csak a villamosenergia ellátás állt rendelkezésre, majd a közüzemű vízellátást építették ki, ezt követően, a földgázellátás, majd a közcsatornás szennyvízelvezetés és a vezetékes telefon érkezett meg a településre. A 2000-es év után a vezetékes műsorelosztás kiépítésével vált teljessé a település közmű-infrastruktúra ellátása.

Jelenleg a település belterületének döntő hányadán a teljes közműellátás áll rendelkezésre. A belterület teljes közműellátással nem rendelkező ingatlanjai számára és a belterülethez közvetlen kapcsolódó külterületi ingatlanok egy része részleges közműellátására a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás és a földgázellátás biztosított. A belterülettől távolabbra eső külterületen fekvő ingatlanok számára jellemzően a közüzemi közműszolgáltatásból csak a villamosenergia ellátást építették ki. A bel- és külterületen jelentkező további közműigényt egyedi közműpótló megoldással biztosítják.

A település közműellátottságának értékelésére pontos számszerű adatok a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2021-es, amely közműellátottság vonatkozásában a 2022. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy azóta érdemi változás nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának majdnem 100 %-a (illetve számszerűen több mint 100 %-a) rendelkezik villamosenergia ellátással. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes területi fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a beépített, belterület utcáiban 85,9 km hosszban épült ki, a vízvezeték kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 4564 volt, ez a település lakásállományának 2022. január 1.-én 89,9 %-a volt. Ez azt mutatja, hogy a lakosság vezetékes ivóvíz ellátása megoldott. A közüzemi ivóvízhálózaton 13 közkifolyó üzemel. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízáadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen a közcsatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 35,1 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 62,9 km kiépített közcsatorna hálózatra 4028 lakás, a lakásállomány 79,3 %-a csatlakozik. A szennyvíz-közcsatornával összegyűjtött szennyvizet a település saját szennyvíztisztító telepén kezelik.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés, a városközpont területén viszont zárt csapadékvízelvezetést építettek ki. A csapadékvizek elvezetését a település mélyvonalain haladó jelentősebb árkok, patakok biztosítják, amelyeknek befogadója a település dél-keleti szélén áthaladó Aranyhegyi patak. Az Aranyhegyi patak vezeti tovább a vizeket a végbefogadónak tekinthető Dunába.

A település nagyon változatos topográfiai adottságú, a mélyvonalakon több természet alakította árok, vízfolyáson túl tavak is alakultak ki, amelyek a felszíni vizek befogadásában is fontos szerepet töltenek be.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A város belterületén 96 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2022. január 1.-én 4696 lakás, a lakásállomány 86,6 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

### 5.2. A KÖZMŰRENDSZEREK VIZSGÁLATA KÖZMŰVENKÉNT



### 5.2.1. VÍZELLÁTÁS

Pilisvörösváron a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában, s kiskertes terület néhány utcájában is megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott.

A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termel ki ivóvizet, alpbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető. A DMRV Jobb-parti Regionális Rendszere 17 település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Erről a Duna menti NÁ 500-as gerincvezetékéről Szentendre déli határában csatlakozik le az az NÁ 400-as vezeték, amely Pomáz, Csobánka, Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Piliscsaba, Jászfalu és Tinnye települések ellátását szolgálja. A regionális rendszer felől két fő vezeték szállítja a vizet a Pilisvörösvár területén a Fenyves utcai, a Fehér hegyen lévő 2x 400 m<sup>3</sup>-es tározó medencékbe, ez a Csobánka felőli dn 400-as ac vezeték, illetve a Solymár felőli dn 300-as vezeték. A vízellátó hálózatban ennek a 2x400 m<sup>3</sup>-es tározó medencékben lévő víz szintje határozza meg a víznyomást, ami az alaphálózatban így megfelelő. Egy magasabban fekvő nyomott zóna üzemel a hálózaton, ebben a Fenyves utcai nyomásfokozó gépház biztosítja a víznyomást.

A Pilisvörösvári hálózaton több nagyobb átmérőjű vezeték is üzemel, ezek dn 300-as, 250-es, 200-as és 150-es méretű vezetékek, ezek a hálózaton a kedvező körvezetékes rendszerű ellátást tudják biztosítani.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad a Pilisszántó felől beérkező dn 200-as regionális vízvezeték. A 2. és 3. számú területeken a Nagyváradi és a Pozsonyi utcában dn 100-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén dn 100-as KPE vezeték üzemel.

### 5.3. SZENNYVÍZELVEZETÉS 5.3.1. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisvörösváron elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település délkeleti részén, a Cigány tó melletti városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A telepet és a szennyvízcsatorna hálózatot 1992-ben kezdték meg kiépíteni. A telepet 1997-ben, majd 2015-ben nagyobb kapacitására átépítették. A jelenleg is üzemelő szennyvíztisztító telep anaerob anoxikus technológiájú, mechanikai, biológiai és a P eltávolítására kémiai harmadik fokozattal rendelkezik. A tisztított szennyvizet befogadja az Aranyhegyi patak.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat 100%-os szintre épült ki, a rákötési arány 79,3%-os. A hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A hálózat döntő része dn 200-as, csak a főgyűjtő csatorna mérete dn 400-as, illetve dn 300-as.

A szennyvízcsatorna hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője 2013 óta a DMRV Zrt.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt nem üzemel szennyvízcsatorna. A 2. és 3. számú területeken a Nagyváradi és a Pozsonyi utcában dn 200-as KGPVC szennyvízcsatorna, míg a Major utcában szintén dn 200-as KPE szennyvízcsatorna üzemel.

### 5.3.2. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Pilisvörösváron a csapadékvíz elvezetésére zömmel nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, csak a városközponti részeken épült ki zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és annak mellékágai. A patak Pilisvörösváron, a település délnyugati részén lévő Őr hegy keleti oldalán ered és Pilisvörösvár déli határa mentés kelet-nyugat irányban halad végig. A patak medrén a település délkeleti részén több tó található, ezek a Nagy tó, a Kacska tó, a Pálya tó, a Kornél tó és a Cigány tó.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településen az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. Egyes keskenyebb szabályozású utcákban egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.

A településen az árkok döntő hányada burkolatlan, ezek a csapadékvizeket jól-rosszul elvezetik, vagy pedig bennük a vizek elszikkadnak. Burkolt árok csak a meredekebb esésű részekben található.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt kétoldali nyílt árok épült ki. A 2. és 3. számú területeken a Nagyváradi és a Pozsonyi utcában kétoldali burkolt folyóka, míg a Major utcában egyoldali folyóka, a Szabadság utcában kétoldali burkolt nyílt árok üzemel.

### 5.4. ENERGIAELLÁTÁS

#### 5.4.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Zrt. A város villamosenergia ellátásának bázisa a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os középvezetékű hálózati rendszerről történik jelenleg a város ellátása. A 22 kV-os hálózat legnagyobb részben oszlopokra szerelve halad és fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat.

A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A közép-, és kiefeszültségű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágítást a főutcán már közvilágítási lámpatestek biztosítják, de általánosan a városban a közvilágítást a kiefeszültségű villamoselosztó hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel oldották meg.

A település közigazgatási területén áthalad a Göd-Tatabánya-Bánhida között üzemelő 132 kV-os főelosztó alaphálózat, amelyről a pomázi alállomás betáplálása is történik. A nagyvezetékű alaphálózat oszlopokra fektetve halad keresztül a település északi területén.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában egy 22 kV-os szabadvezeték halad. A 2. és 3. számú területeken a Pozsonyi utcában halad egy 22kV-os légvezeték, amelyről leágazik a Nagyváradi utcai vezeték, ez táplálja be az ottani oszloptranzformátort. A Major utca, Pozsonyi utca kereszteződésében lévő oszloptranzformátort a Pozsonyi utcai 22 kV-os légvezeték táplálja be.

#### 5.4.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan használható.

Pilisvörösvár földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A település már kiépült gázelosztó hálózata szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

Pilisvörösvár fontos csomópontja a földgázellátásnak. A területén országos jelentőségű nagynyomású földgázszállító vezetékek nyomvonala halad keresztül. A település közigazgatási területén végighalad a MOL Földgázszállító Zrt kezelésében levő nagynyomású szállítóvezetékek között a Budapest-Pilisvörösvár és Pilisvörösvár-Győr között üzemelő hálózat nyomvonala.

Pilisvörösvár és térségének gázellátását biztosító bázis, az ún. pilisvörösvári gázátadó állomás, Pilisvörösvár keleti szélén üzemel. A gázátadó állomástól nagy-középnomású vezetékek indulnak a környező települések ellátására.

A város területén üzemelő körzeti nyomáscsökkentőtől a település fogyasztóinak ellátására középnomású elosztóhálózat épült, erről az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik.

**TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad ÉNY-DK irányban a Piliscsabát ellátó dn 200-as 6 bar-os vezeték, erről ágazik le a Szent Erzsébet utcai dn 110 6 bar-os, Pilisszántót ellátó vezeték. A 2. és 3. számú területeken a Nagyváradi és a Pozsonyi utcában d 63-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén d 63-as KPE vezeték üzemel.

**5.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS****5.5.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

Pilisvörösvár vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpontozathoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisvörösvár vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

**5.5.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

A vezetékes hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pilisvörösváron üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

**6. KÖZMŰFEJLESZTÉS****6.1. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS****6.1.1. KÖZMŰFEJLESZTÉS**

Pilisvörösváron jelentős közműfejlesztést fognak végrehajtani a település északi, külterületi részén felépítendő új, 132/22 kV-os alállomás létrehozásával és az onnan kiinduló 22 kV-os földkábel hálózattal. A 22 kV-os földkábel hálózattal fogják betáplálni a település jelenlegi oszlopra felszerelt transzformátor állomásai helyett építendő épített házas transzformátor állomásokat. A fenti tevékenységek megvalósításával nemcsak új, korszerű villamosenergia ellátást fognak biztosítani, de az oszlopokra felszerelt 22 kV-os légvezetékek megszüntetésével a település esztétikai látványát is jelentősen fogják javítani.

**6.2. A KÖZMŰFEJLESZTÉS KÖZMŰVENKÉNT****6.2.1. VÍZELLÁTÁS**

Pilisvörösváron a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad a Pilisszántó felől beérkező dn 200-as regionális vízvezeték. Az alállomás létesítése következtében vízigények nem lépnek fel, így itt vzhálózati fejlesztésre nincs szükség.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyváradi és a Pozsonyi utcában dn 100-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén dn 100-as KPE vezeték üzemel. Az oszlopra felszerelt meglévő transzformátor állomás helyett építendő épített házas transzformátor állomásokat. Létesítése következtében vízigények nem lépnek fel, így itt vzhálózati fejlesztésre nincs szükség.

A meglévő vízvezetékek védőtávolsága mindkét irányban a palásttól mért 3-3 m, amelyben építményt elhelyezni nem lehet.

### **6.3. SZENNYVÍZELVEZETÉS**

#### **6.3.1. SZENNYVÍZELVEZETÉS**

Pilisvörösváron elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A tisztított szennyvizet befogadja az Aranyhegyi patak.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat minden utcában kiépült, a rákötési arány 79,3%-os. A hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A szennyvízcsatorna hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője a DMRV Zrt.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt nem üzemel szennyvízcsatorna. Az alállomás létesítése következtében a területen szennyvizet nem keletkeznek, így itt szennyvízcsatorna fejlesztésre nincs szükség.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában dn 200-as KGPVC szennyvízcsatorna, míg a Major utcában szintén dn 200-as KPE szennyvízcsatorna üzemel. Az oszlop transzformátorok épített házas transzformátorokra való átépítése következtében a területen szennyvizet nem keletkeznek, így itt szennyvízcsatorna fejlesztésre nincs szükség.

A meglévő szennyvízcsatornák védőtávolsága mindkét irányban a palásttól mért 3-3 m, amelyben építményt elhelyezni nem lehet.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a 054/9 hrsz-ú ingatlan a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny vízbázis-védelmi területen (hidrogeológiai „A” védőidom fölött), a másik két ingatlan érzékeny területen helyezkedik el, „a felszín alatti vizek védelméről” alkotott 219/2004. (VII. 21.) Kor. rendelet, valamint a a felszín alatti vizek állapota szempontjából a 27/2004. (XII.25.) KvVm rendelet alapján. Ezért az ingatlanok hasznosítása során a felszín alatti víz védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani. A tervezett új elektromos alállomás csak megfelelő műszaki védelemmel létesülhet a felszín alatti vízkészlet és vízáradó képződmények védelme érdekében.

#### **6.3.2. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS**

Pilisvörösváron a csapadékvizek elvezetésére zömmel nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, csak a városközponti részeken épült ki zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és annak mellékágai.

A településen az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettséggel.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt kétoldali nyílt árok épült ki. Az alállomás létesítése miatt az új burkolatok építése következtében kb 15 l/sec többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni, ami a telek zöldterületén elszikkad.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában kétoldali burkolt folyóka, míg a Major utcában egyoldali folyóka, a Szabadság utcában kétoldali burkolt nyílt árok üzemel. Az oszlop transzformátorok épített házas transzformátorokra való átépítése következtében a területen többlet csapadékvizek nem keletkeznek, így itt csapadékcsatorna fejlesztésre nincs szükség.

### **6.4. ENERGIAELLÁTÁS**

#### **6.4.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a budapesti ELMŰ Zrt. A város villamosenergia ellátásának bázisa jelenleg a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről történik jelenleg a város ellátása. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat.



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A település közigazgatási területén áthalad a Göd-Tatabánya-Bánhida között üzemelő 132 kV-os főelosztó alaphálózat, amelyről a pomázi állomás betáplálása is történik. A nagyfeszültségű alaphálózat oszlopokra fektetve halad keresztül a település északi területén.

Erről a 132 kV-os szabadvezetékről épül majd ki egy leágazó ágvezeték, amellyel az új állomást fogják betáplálni. A vezeték nyomvonala még nem végleges, ezért a módosítási javaslat a nyomvonalat nem tartalmazza, kizárólag az állomás helyét.

A tervezett 132/22 kV-os állomás létesítésével a város villamosenergia ellátásának biztonsága és műszaki színvonala jelentősen javul. Az állomásról kiindulva 22 kV-os földkábeleket építenek, amelyekkel a város meglévő oszlopokra szerelt transzformátor állomásaiból átépített házas transzformátor állomásokat fogják betáplálni. A feleslegessé váló oszlopokra szerelt légvezeték hálózatot elbontják, ezzel a város látványa jelentősen javul, többek között lehetővé téve az utcafásítást.

Az 1. számú területen, a tervezett állomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában egy 22 kV-os szabadvezeték halad. A 2. és 3. számú területeken a Pozsonyi utcában halad egy 22kV-os légvezeték, amelyről leágazik a Nagyvárad utcai vezeték, ez táplálja be az oszloptranszformátort. A Major utca, Pozsonyi utca kereszteződésében lévő oszloptranszformátort a Pozsonyi utcai 22 kV-os légvezetéke táplálja be.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy az állomás és a transzformátor állomások létesítése, üzemeltetése során a sugáregészségügyi biztonság érdekében alapvető követelmény a 0 Hz-300 GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről szóló 63/2004. (VII. 26.) ESzCsM rendeletben, valamint a fizikai tényezők (elektromágneses terek) hatásának kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről szóló 33/2016. (XI. 29.) EMMI rendeletben foglalt előírások betartására.

### 6.4.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

Pilisvörösvár földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A település már kiépült gázelosztó hálózata szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

Pilisvörösvár és térségének gázellátását biztosító bázis, az un. pilisvörösvári gázátadó állomás, Pilisvörösvár keleti szélén üzemel. A gázátadó állomástól nagy-középnomású vezetékek indulnak a környező települések ellátására.

A város területén üzemelő körzeti nyomáscsökkentőtől a település fogyasztóinak ellátására középnomású elosztóhálózat épült, erről az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyekről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Az 1. számú területen, a tervezett állomás telkén halad ÉNY-DK irányban a Piliscsabát ellátó dn 200-as 6 bar-os vezeték, erről ágazik le a Szent Erzsébet utcai dn 110 6 bar-os, Pilisszántót ellátó vezeték. A területen gázigények nem lépnek fel, így itt gázhálózat fejlesztésre nincs szükség.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában d 63-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén d 63-as KPE vezeték üzemel. Gázigények itt sem lépnek fel, így itt sincs gázhálózati fejlesztésre szükség.

A meglévő gázvezetékek védőtávolsága mindkét irányban a palásttól mért 2-2 m, amelyben építményt és üreges közművet elhelyezni nem lehet.

## 6.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### 6.5.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Pilisvörösvár vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpont-hoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisvörösvár vezetékes

távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

## 6.5.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pilisvörösváron üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## 7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. Rövidtávon várhatóak a környezetet érintő negatív hatások, ezek a fejlesztések munkálatai során, a munkagépek megjelenésével következhetnek be, viszont ezek befejeztével már nem kell számolni hatásaikkal. Az 1. számú módosítással érintett területen a véderdő sávjában a 11108 j. út mellett fasor és háromszintes növényállomány kialakítása tervezett.

*Az állomás telepítésére nagyjából 120 x 70 m-es területre van szükség. A nagyfeszültségű berendezések a szabadtéren, míg a közép- és alacsonyfeszültségű eszközök és segédüzemi, védelmi-automatikai és jelátviteli berendezések a Moduláris Alállomási Rendszerben telepített konténerekben kapnak helyet.*

Létesítési műveletek:

- *Tereprendezés: humuszleszedés, síkra rendezés földmunkagépekkel.*
- *Vízrendezés: csapadékvíz elvezetés kialakítása, övások kialakítása.*
- *Felvonulási terület kialakítása: a telephelyen belül az egyes építési fázisokhoz szükséges anyagok, munkagépek, ideiglenes elhelyezésére, valamint néhány konténer (iroda, raktár) telepítésére.*
- *Építési-szerelési munkák: alapozások, Moduláris Alállomási Rendszer telepítése, épületgépészeti szerelés, technológiai szerelés (kültéri berendezések).*
- *Területrendezés, parkosítás.*

*A jelentősebb földmunkák közé az alapkiemelés, valamint a közművek, kábelcsatornák munkaárkainak kiásása, majd a föld visszatöltése és tömörítése tartozik. Az állomás létesítményeinek építése során egyidejűleg 2-3 munkagépből (földmunkagép, tehergépkocsi, betonmixer, autódaru) álló gépcsoport üzemével kell számolni a terület különböző pontjain. A szerkezetépítési-szerelési munkák hagyományos munkaeszközökkel, mobil emelőgépekkel megvalósíthatók. A várható kivitelezési idő 12 hónap.*

Üzemelés:

*Az állomás üzemeltetése állandó kezelőszemélyzetet nem igényel. Az üzemelés alatt végzett tevékenységek közé a berendezések felügyelete, fenntartása és ellenőrzése, valamint a szükséges karbantartások és javítások elvégzése tartozik. A karbantartások során 3-4 fő egy műszakban való munkavégzése várható.*

*Az állomás üzemeltetéséhez rendszeres gépjárműforgalom nem kapcsolódik. A rendszer időszakos ellenőrzése során a bejáráshoz személygépjárműveket vesznek igénybe. A karbantartási, javítási műveletek alkalmával teherjáromű, daruskocsi használata fordul elő, a kapcsolódó forgalom nem jelentős.*

### Hulladékgazdálkodás

*Az állomás építésénél többféle, változó összetételű (nem veszélyes és veszélyes) hulladék keletkezésére kell számítani az egyes munkafázisok során. A beruházási terület előkészítése során bontási, közműkiváltási tevékenységre nincs szükség, ebben a szakaszban bontási/építési hulladékok keletkezése nem várható. Az állomás építése során alapvetően előregyártott, a helyszínen kész állapotban érkező berendezéseket, alkatrészeket használnak fel, a hulladékok döntő része a berendezések csomagolásaiából keletkezik, az egyéb keletkező hulladékok mennyisége minimális. Az építési-szerelési munkák során keletkező hulladékok nagyobb része kommunális és a kommunális hulladékokkal együtt kezelhető hulladék: építési és szerelési anyagok, nem szennyezett csomagolóanyagok, göngyölegek, kisebbik része újrahasznosítható másodnyersanyag (fémhulladékok). A Moduláris Alállomási Rendszer alapozásánál keletkezik építési hulladék. A többi*

**TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

*munkaterülethez hasonlóan itt is lehet számítani a dolgozókhöz köthető hulladékok (kommunális hulladék, fekália) képződésére.*

*A hulladékok gyűjtése:*

*A létesítés műveletei során a hulladékok tárolására a munkaterületen átmeneti tárolóhelyet jelölnek ki, ahol a hulladékokat fajtánként elkülönítve lehet gyűjteni megfelelő tárolóedényzetben. Ha veszélyes hulladék keletkezik, akkor azokat ugyancsak fajtánként elkülönítve gyűjtik (a munkahelyi gyűjtőhelynek meg kell felelnie a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásainak). Gondoskodni kell a képződő hulladékok rendszeres elszállításáról.*

*Az alállomás normál üzeme során hulladék nem keletkezik. A javítások, karbantartások során hulladékká váló berendezéseket és anyagokat (kábel, alkatrészek, géprongy) összegyűjtik, és arra jogosult, megfelelő hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szakcéggel szállítatják el. Az alállomás területén állandó személyzet nem tartózkodik, kommunális hulladék sem keletkezik.<sup>2</sup>*

**Levegő**

*Levegőminőség romlás tekintetében a létesítés során alkalmazott munkagépek, illetve a kapcsolódó szállítási tevékenységnek a légszennyező hatásait kell figyelembe venni. Mivel a munkaterületen egyidőben működő eszközök nem jelentős, illetve a járulékos szállítási igény időben elhúzódva lép fel, így a hatásterület nagysága az eszközök közvetlen néhány 10-100 m-es környezetében becsülhető.*

**Felszíni, felszín alatti vizek**

*Az építési munkák közvetlenül sem a felszíni, sem pedig a felszínalatti vizeket nem érintik. Haváriás vízszennyezés építés során gyakorlatilag csak közvetett módon a talajok szennyezésén keresztül fordulhat elő. Időben történő kárelhárítással a felszín alatti vizekbe történő bejutását egy esetleges szennyezésnek megelőzhető. A hatás lokális, a károsodás gyors beavatkozással megakadályozható.*

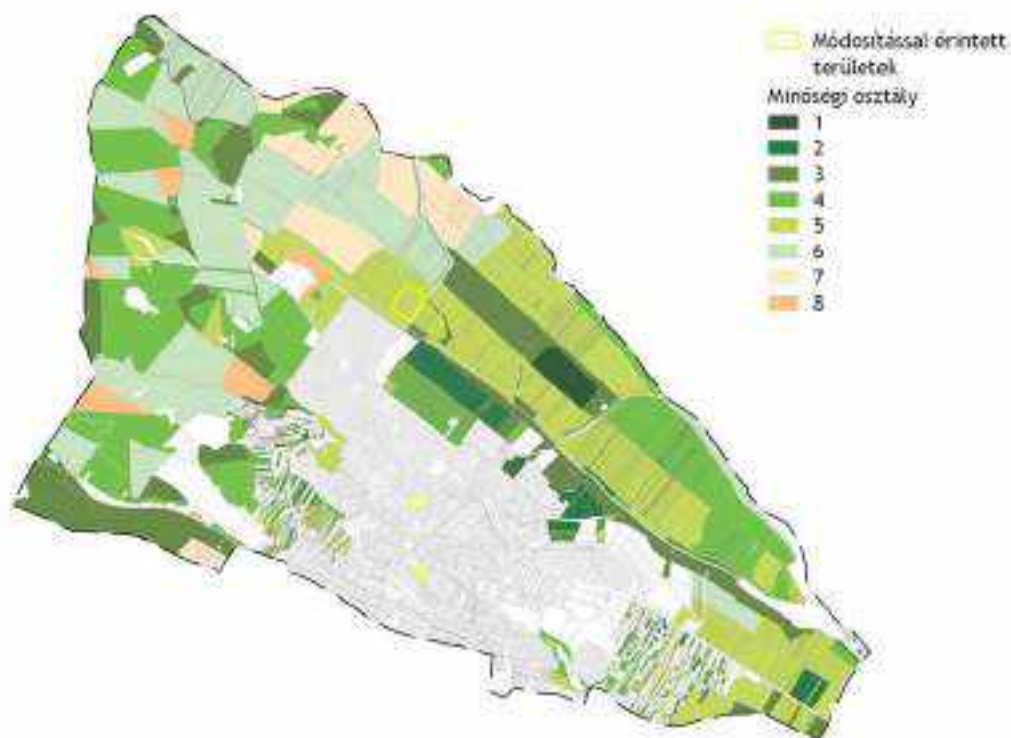
**Talajvédelem, termőföldek**

*Pilisvörösváron átlagosnál jobb minőségű termőföldek az 1-5-ös minőségi osztályba tartozó területek.<sup>3</sup> A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölése az átlagosnál jobb termőföldeken.*

---

<sup>2</sup> Forrás: Előzetes vizsgálati dokumentáció (Készített: Környezeti Projekt Kft.)

<sup>3</sup> A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 2013-as adatszolgáltatása alapján



A termőföldek minőségi osztályai Pilisvörösváron és a módosítással érintett területek

Az építmények által elfoglalt terület okán tartósan érintett. Az építési munkák érintik a talaj mélyebb részeit is. A földtani közeg igénybevétele, mint fizikai támasz jelentkezik. A hatásterület megegyezik a beépített területtel. Az építési munkák során kockázatos anyagnak a talajba történő bevezetésére nem kerül sor. Normál esetben nem következhet be talajszennyezés, havária esetén történhet üzemanyag, hidraulikaolaj csepegés, elfolyás. Ebben az esetben azonnal be kell avatkozni, a szennyezett felszíni rétegeket eltávolítva kell megakadályozni a kiömlött anyag szétterjedését. A hatás lokális, a károsodás gyors beavatkozással megakadályozható.

Termőföld megbontásával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat be kell tartani:

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területek - a kutermelesre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására - igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

### Élővilág, ökoszisztémák

A beruházás közvetlen hatásterülete élővilágvédelmi szempontból az építéssel közvetlenül igénybe vett terület, ahol magas az egyes élőhelyek megszűnésének, egyes növénytársulások eltűnésének, növény- és állatfajok egyedeinek elpusztulásának veszélye (az itt található élőhelyek és közösségek szinte 100%-ban megszűnnek vagy teljesen átalakulnak). A tervezés során az építéssel érintett területrészt tekintettük közvetlen hatásterületnek, amely ez esetben az oszlop-munkagödrök és az állomások igénybe vett helyét jelenti.

A közvetett hatásterületen a területi igénybevétel, mechanikai károsodások már kizárhatók, de a zavarás emelkedő hatásával kell számolni. A zavarás időszakos, csak a kiépítés időszakára



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

*korlátozódik, az üzemelés során nem várható a meglévőtől eltérő többletterhelés. A szomszédos élőhelyek (növénytársulások) és gerinctelen fajok, valamint hullók és kétéltűek tekintetében a nyomvonal melletti 100-100 m széles sávot tekintettük vizsgálendő közvetett hatásterületnek, az elkészített élőhelytérképen is ezt ábrázoltuk. A madarak és emlősök esetében a zavarásból adódó hatások a nyom két oldalán mintegy 200-200 m széles sávban jelentkezhetnek. Az érintett területen nem fordul elő olyan zavarásra érzékeny, nagy revírrel rendelkező madár- vagy emlősfaj (pl. nagytestű ragadozók, túzok), amely előfordulása indokolttá tenné a közvetett hatásterület további kiterjesztését.*

**8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Pilisvörösvár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A környezeti vizsgálat készítésének szükségességére minden érintett szerv nemleges választ adott.