

# PILISVÖRÖSVÁR

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



**Településrendezési eszközök módosítása**  
Véleményezési szakasz anyaga - Teljes eljárás  
2022. június

# PILISVÖRÖSVÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### TELJES ELJÁRÁS

Pilisvörösvár



**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)



2022. június

VZM1701/21  
Pilisvörösvár\_mod\_220628



Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> okl. építészmérnök, urbanisztikai szakmérnök	
	<b>Varga-Végh Anna</b> okl. településmérnök	
	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező és kertépítő mérnök	
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közmű	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítő mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>7</b>
<b>1. A terv célja, a megbízás ismertetése</b> .....	<b>7</b>
1.4. A településrendezési eszközök módosításának célja, a módosítással érintett területek lehatárolása .....	7
1.5. A módosítással érintett településrendezési eszközök .....	10
1.6. A tervezési folyamat .....	14
<b>I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>15</b>
<b>A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>17</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>21</b>
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>26</b>
<b>1. A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslatok</b> ....	<b>27</b>
1.1. HÉSZ módosítások .....	27
1.3. Telekalakítási szabály módosítása a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú ingatlanokon .....	29
1.4. 4500/14 hrsz telek előtti közterület .....	32
1.6. Templom térre vonatkozó szabályozási környezet módosítása .....	34
1.7. Dugonics utca melletti Kmü övezeti átsorolása .....	37
1.8. Csendszentes utca menti területek szabályozása .....	40
1.10. Sportcsarnok körüli úthálózat újragondolása .....	44
1.11. A vasútállomás melletti 1691/24 hrsz-ú telken parkoló kialakítása .....	47
1.12. - 15. A Fácán utca menti területek módosítása .....	50
1.16. A 3713 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási környezet módosítása .....	56
1.17. - 18. A 8304, 7782 és 7675 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	59
1.19. A 0122/83-92, 0123 és 0124/10 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	63
1.20. A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	67
1.21. Az 1409/3 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	70
1.27. Lócsei utca mentén lévő temető körüli közterület szabályozása .....	72
1.28. A 2111 hrsz-ú telek övezeti átsorolása .....	75
1.29. Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése .....	79
1.31. Fő utca és Piliscsabai utca által határolt tömb övezetének módosítása .....	81
1.32. A 095/112-118 hrsz-ú telek övezeti átsorolása .....	85
1.33. A 1062/5-6 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	88
<b>2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása</b> .....	<b>91</b>
2.1. Tervezési területfelhasználásra vonatkozó szabályok .....	92
2.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok .....	95
2.3. Új lakóterület kijelölésére vonatkozó szabályok .....	97
2.4. Országos övezetek ismertetése .....	97
<b>3. Tájrendezési javaslat</b> .....	<b>101</b>
3.1. Tájrendezés, tájképvédelem .....	101
3.2. Természetvédelem .....	103
3.3. Biológiai aktivitásérték változása .....	103
<b>4. Közlekedési javaslat</b> .....	<b>105</b>
4.1. 4500/14 hrsz telek előtti közterület .....	105
4.2. Templom térre vonatkozó szabályozási környezet módosítása .....	105
4.3. Csendszentes utca menti területek szabályozása .....	105
4.4. Sportcsarnok körüli úthálózat újragondolása .....	105
4.5. A vasútállomás melletti 1691/24 hrsz-ú telken parkoló kialakítása .....	106
4.6. A Fácán utca menti területek módosítása .....	106
4.7. A 3713 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási környezet módosítása .....	110
4.8. A 8304, 7782 és 7675 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	110
4.9. A 0122/46 és 71-92 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	110

4.10. AZ 1409/3 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA .....	110
4.11. A 2111 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA .....	110
4.12. Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése .....	110
<b>5. Közművesítési javaslat .....</b>	<b>112</b>
5.4. 1691/24 hrsz-ú telek övezeti átsorolása .....	112
5.5. 3713/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan a HÉSZ módosítása .....	112
5.6. 8304 és 7782 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása .....	113
5.7. A 7675 hrsz-ú telek övezeti átsorolása .....	114
<b>6. Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem .....</b>	<b>116</b>
6.1. Talajvédelem, Termőföldek .....	118
<b>7. Örökségvédelem .....</b>	<b>118</b>
<b>8. Környezeti értékelés .....</b>	<b>119</b>
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>120</b>

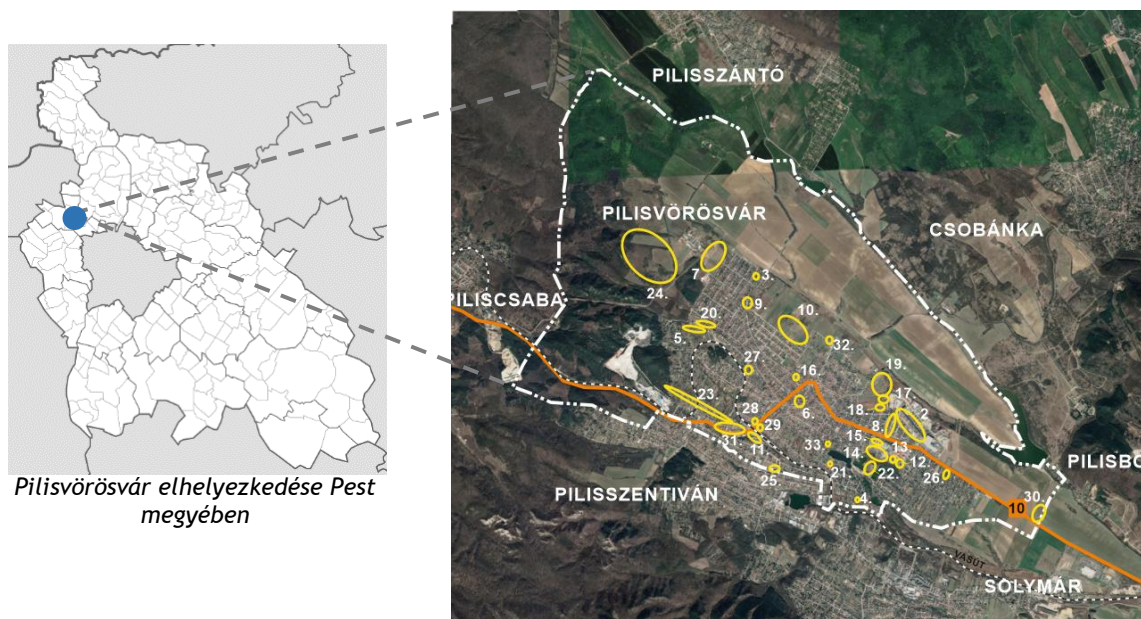
## BEVEZETŐ

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

Pilisvörösvár város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra. Az azóta eltelt időben az Önkormányzathoz számos kérelem érkezett be a településrendezési eszközök módosítása kapcsán, illetve bizonyos területeken módosultak a fejlesztői szándékok, így Pilisvörösvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

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

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



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)	
1.1.1.	HÉSZ módosítás	-	A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) pontosítása során a HÉSZ 65.§ bekezdéseinek sorrendje kerül javításra.
1.1.2.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása, javítása a közterület-alakításra és a magánutak kialakításáról szóló előírásokra vonatkozóan.
1.1.3.	Szabályozási Tervlap javítás	-	A Szabályozási Terv (SZT) javítása, hiányzó övezeti jel pótlása.
1.1.4.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása a kertés mezőgazdasági (Mk) övezetekre vonatkozóan. Tekintve, hogy az övezetekben a beépítési mód és az elő-, oldal-, hátsókert fogalma nem használható, az előírások átfogalmazása szükséges.
1.1.5.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása a gépjárműtároló elhelyezésére vonatkozóan a kertvárosias lakó (Lke-7) építési övezetben.



Módosítással érintett terület			Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	lehatárolás (hrsz)	
1.1.6.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ pontosítása a lakórendeltetés kialakíthatósága érdekében a kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben.
1.1.7.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása az alábbiak szerint: Karakterhordozó épületek esetében a minimális zöldfelület csökkentése.
1.1.8.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása a kerítések magasságára vonatkozóan a gazdasági területek építési övezeteiben.
1.1.9.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ előírásainak pontosítása a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítményekre vonatkozóan
1.1.10.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása az ipari terület építési övezeteiben ültetendő lombhullató fák előírásaira vonatkozóan.
1.1.11.	HÉSZ módosítás	-	A HÉSZ módosítása duplagarázs és támfalgarázs elhelyezhetősége érdekében kertvárosias lakóterület építési övezeteiben.
1.1.12.	A HÉSZ 65.§ (3) felülvizsgálata és módosítása	-	„65.§ (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag - a földhivatali nyilvántartásban - kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú telekre szabad építeni” A megváltozott jogszabályi környezet okán az előírás pontosítására van szükség.
1.1.13.	HÉSZ módosítása	-	Puskin u. 102/1, 095/11-92 hrsz-ú ingatlanokra elővásárlási jog bejegyzése.
1.1.14.	TSZT, SZT és HÉSZ módosítása	-	A településszerkezeti és szabályozási tervlap, illetve a HÉSZ módosítása, pontosítása, korrekciója a cél. A szennyvíztelep és szennyvízátelők védőtávolságának felülvizsgálata szükséges.
1.2.	Szent Imre utcai Gksz tömb	7657/1-2, 7651-56, 7649/1-2, 7647-48 hrsz-ú telkek	A Szent Imre utcai Gksz-1 tömbre vonatkozóan a létesítés feltételeként a gazdasági épületen belül kötelező lakó funkció kialakításának és 10 m széles sávban beültetési kötelezettségnek az előírása.
1.3.	Telekalakítási szabály módosítása a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú ingatlanokon	3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú telkek	A módosítással érintett telkekre vonatkozó telekalakítási szabályok módosítása a beérkezett geodéziai felmérés ismeretében.
1.4.	4500/14 hrsz telek előtti közterület	4500/14 hrsz-ú telek	Az Amúr utca és a Pataksor találkozásánál a 4500/14 hrsz-ú telek előtti közterület hozzácsatolása a 4500/14 hrsz-ú telekhez.
1.5.	Szikla utca szélességének szabályozása	Szikla utca vonala	Szikla utca szabályozási szélességének pontosítása a geodéziai felmérés alapján.
1.6.	Templom térre vonatkozóan Vi-3 módosítása	2, 3 hrsz-ú telkek	A Templom-téri intézményi terület, Vi-3 építési övezet módosítása a területre készült telekalakítási javaslat alapján.
1.7.	Dugonics utca melletti Kmű terület övezeti átsorolása	073/8-15 hrsz-ú telkek	A Dugonics utca melletti különleges - mezőgazdasági üzemi terület helyén általános mezőgazdasági terület kijelölése.
1.8.	Csendbiztos utca menti terület	a 4271/1, 562/2, 563/2, 564/2, 565, 566/2, 567/2, 568/2,	A Csendbiztos utca kiszélesítése, Csendbiztos utca és a 10-es sz. út közötti közterület kiszabályozása annak érdekében, hogy a szervízút és a Csendbiztos utca

Módosítással érintett terület			Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	lehatárolás (hrsz)	
	szabályozása	569/1, 570/2, 571/2, 572, 574, 7548, 7550/3 és 7669 hrsz-ú telkek	összeköttetése biztosítva legyen, illetve az Arany János utca 1/B alatti társasház telkének déli részének a tervlapokon rajzi korrekciója is cél, mivel a telek déli kiugró része nem a közlekedési területhez, hanem a kisvárosias lakóterület övezetéhez tartozik
1.9.	7732 hrsz-ú telekre vonatkozóan a Vt-5 övezet előírásainak módosítása	7732 hrsz-ú telek	7732 hrsz-ú telken kijelölt településközpont terület, Vt-5 építési övezetben elhelyezhető rendeltetések bővítése.
1.10.	Sportcsarnok számára alkalmas szabályozás kialakítása	097/100-110, 097/117-121, 097/69-89, 097/97-99 hrsz-ú ingatlanok	A területen Sportcsarnok elhelyezését biztosító szabályozás kialakítása.
11.	1691/24 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	1691/24 hrsz-ú telek	A területen parkoló kialakítása tervezett, melynek érdekében az 1691/24 hrsz-ú ingatlanon közlekedési célú közterület kijelölése szükséges.
1.12.	Szelektív hulladékgyűjtő udvar vonatkozásában a HÉSZ módosítása	4525/12 hrsz-ú telek	A szelektív hulladékgyűjtő udvar mögötti, különleges beépítésre nem szánt - hulladékgazdálkodási terület (Kb-hull) övezetben településüzemeltetési épület elhelyezésének lehetőségének biztosítása.
1.13.	0144/2 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	0144/2 hrsz-ú telek	Hulladékudvar melletti 144/2 hrsz-ú ingatlanon a városüzemeltetés céljait szolgáló épületek elhelyezhetőségének biztosítása, a beépíthetőség növelése.
1.14.	Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése	578/2 hrsz-ú telek	A First-Immo Hungary Kft. kérelme alapján a módosítás célja a Fácán utca 14 m-es szabályozási szélességének csökkentése és az 578/2 hrsz-ú telken belül kijelölt zöldterület törlése.
1.15.	576/11 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése	576/11 hrsz-ú telek	Az 576/11 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási szélesség (Ady Endre utca) csökkentése
1.16.	A 3713/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan a HÉSZ módosítása	3713/1 hrsz-ú telek	A módosítással érintett területen nagyobb beépíthetőséget biztosító településközponti vegyes terület kijelölése.
1.17.	A 8304 és 7782 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	8304 és 7782 hrsz-ú telkek	A módosítással érintett 8304 és 7782-es helyrajzi számú ingatlanokon kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett, beültetési kötelezettség jelölésével.
1.18.	7675 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	7675 hrsz-ú telek	A 7675 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezhetőségének biztosítása.
1.19.	0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkek	A 0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkeken 1000 m <sup>2</sup> -es legkisebb kialakítható telekméretet biztosító kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése.
1.20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	2666 és 2674 hrsz-ú telkek	A 2666 és 2674 hrsz-ú Szabadság u-i ingatlanok övezeti átsorolása területrendezés céljából.
1.21.	Az 1409/3 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	1409/3 hrsz-ú telek	Az 1409/2 hrsz-ú telek (Harcsa utca 1/a) előtti közterület hozzácsatolása a 1409/2 hrsz-ú telekhez, a terület kertvárosias lakóterületbe (Lke-5) építési

Módosítással érintett terület			Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	lehatárolás (hrsz)	
			övezetbe történő átsorolásával.
1.22.	A 4525/7 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	4525/7 hrsz-ú telek	A 4525/7 hrsz-ú ingatlanon kertvárosias lakóterület kijelölése.
1.23.	Őrhegy utca szabályozási szélességének csökkentése	Őrhegy utca vonala	Az Őrhegy utca szabályozási szélességének felülvizsgálata és lehetőség szerinti csökkentése.
1.24.	A 036/1 és 036/3 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	036/1 és 036/3 hrsz-ú telkek	A 036/1 és 036/3 hrsz-ú telkeken 3%-os beépíthetőséget és családi gazdasághoz kapcsolódó vendéglátó és szállás rendeltetésű épületek létesítését biztosító övezet kijelölése, a területre készült telepítési tanulmány alapján.
1.25.	Az 1848/16 és 1848/18 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	1848/16 és 1848/18 hrsz-ú telkek	A módosítással érintett 1848/16 és 1848/18 hrsz-ú ingatlanokon további fejlesztési lehetőséget biztosító kisvárosias lakóterület kijelölése.
1.26.	7100 hrsz-ú telek övezeti vizsgálata	7100 hrsz-ú telek	A Budai úton lévő kertés mezőgazdasági övezetben lévő 7100 hrsz-ú ingatlanon elhelyezhető rendeltetések vizsgálata/kiegészítése.
1.27.	Lócsei utca mentén lévő temető körüli közterület szabályozása	2517, 2518, 2519 és 2521 hrsz-ú telkek	A módosítással érintett területen kiszabályozott közterületek korrigálása.
1.28.	A 2111 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	2111 hrsz-ú telek	A módosítással érintett ingatlanon a beépíthetőség és az épületmagasság növelése, a kialakítandó zöldfelület egyidejű csökkentésével.
1.29.	Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése	1283/1 hrsz-ú telek	Az 1283/1 hrsz-ú ingatlant érintő kötelezően kialakítandó zöldsáv törlése, parkoló kialakítása céljából.
1.30.	A 0136/1 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	0136/3 hrsz-ú telek	A telken a különleges beépítésre nem szánt - turisztikai terület (Kb-tur) övezetben elhelyezhető rendeltetések bővítése, vendéglátó/szórakozóhely kialakítása céljából
1.31.	Fő utca és Piliscsabai utca által határolt tömb övezeteinek módosítása	2026, 2025, 2023, 2022, 2021, 2016, 2015/2, 2013/2, 2012/2, 2010/2, 2009/2, 2008, 2005, 2011 hrsz-ú telkek	Funkcióvizsgálatot követően a módosítással érintett területen az övezeti előírások módosítása
1.32.	A 095/112-118 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	095/112-118 hrsz-ú telek	A temető melletti 095/112-118 hrsz-ú ingatlanokon kőfaragó iskola kialakítását biztosító övezet kijelölése.
1.33.	A 1062/5-6 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	1062/5-6 hrsz-ú telkek	A 1062/5-6 hrsz-ú telkek területén Lke-1 építési övezet kijelölése.

## 1.5. 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),

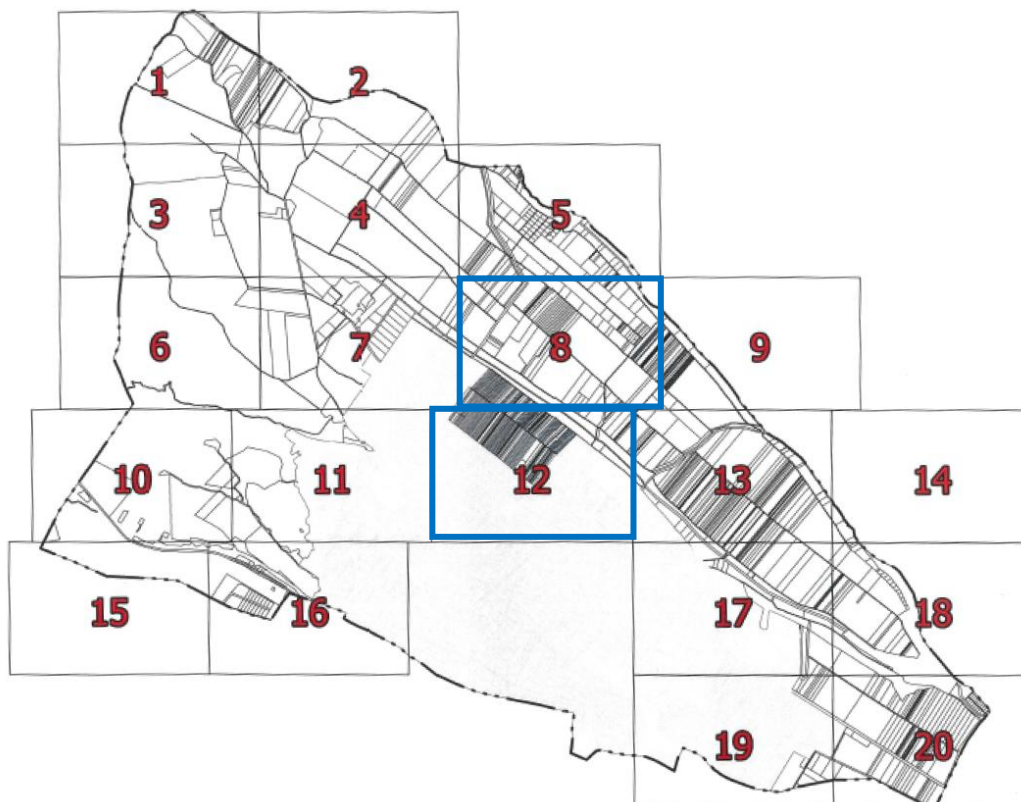
- Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ).

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.

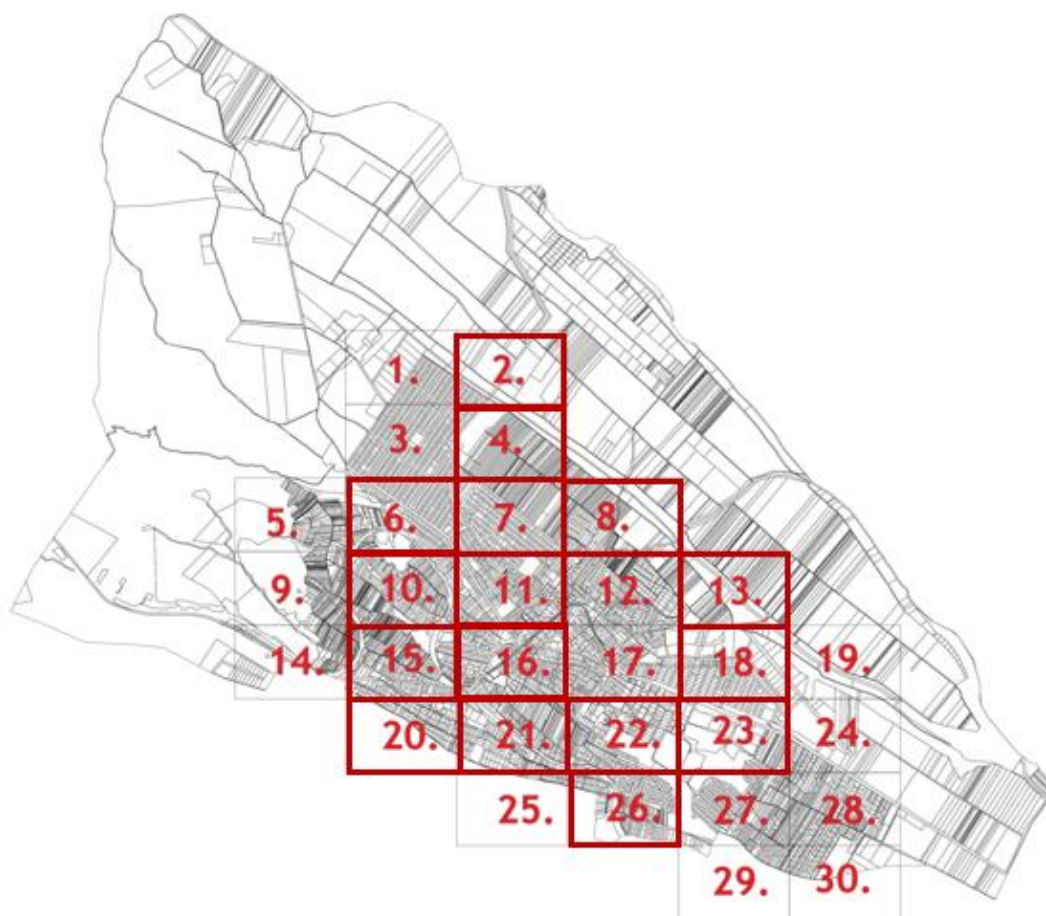
		TSZT		HÉSZ		
		Leírás	Szerkezeti tervlap	Rendelet	Szabályozási terv	érintett szelvényszám
1.1.1.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.2.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.3.	SZT javítás	-	-	-	+	SZT
1.1.4.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.5.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.6.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.7.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.8.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.9.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.10.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.11.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.12.	TSZT SZT, HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.13.	HÉSZ módosítás	-	-	+	-	-
1.1.14.	TSZT SZT, HÉSZ módosítás	-	+	+	-	SZT
1.2.	Szent Imre utcai Gksz tömb	-	-	-	-	SZT 18, 23
1.3.	Telekalakítási szabály módosítása a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú ingatlanokon	-	-	+	+	SZT 2, 4
1.4.	4500/14 hrsz telek előtti közterület	-	-	-	+	SZT 26
1.5.	Szikla utca szélességének szabályozása	-	-	-	-	SZT 5, 6
1.6.	Templom térre vonatkozóan Vi-3 módosítása	-	-	+	+	SZT 16
1.7.	Dugonics utca melletti Kmü terület övezeti átsorolása	+	+	-	-	külterületi SZT 7
1.8.	Csendbirtos utca menti terület szabályozása	-	-	-	+	SZT 18, 23
1.9.	7732 hrsz-ú telekre vonatkozóan a Vt-5 övezet előírásainak módosítása	-	-	+	-	SZT 3, 4
1.10.	Sportcsarnok számára alkalmas szabályozás kialakítása	-	-	-	+	külterületi SZT 8, 12
1.11.	1691/24 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	+	+	-	+	SZT 21
1.12.	Szelektív hulladékgyűjtő területét érintő övezet módosítása	+	+	+	+	SZT 23
1.13.	0144/2 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	-	-	-	-	SZT 23
1.14.	Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése	+	+	-	+	SZT 23
1.15.	576/11 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése	-	-	-	+	SZT 23
1.16.	A 3713/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan a HÉSZ módosítása	+	+	+	+	SZT 11
1.17.	A 8304 és 7782 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	+	+	-	+	SZT 18
1.18.	7675 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	-	-	-	+	SZT 18
1.19.	0122/83-92 0123 és a	-	-	+	+	SZT 13, 18

		TSZT		HÉSZ		
		Leírás	Szerkezeti tervlap	Rendelet	Szabályozási terv	érintett szelvényszám
	0124/10 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása					
1.20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	+	+	-	+	SZT 6
1.21.	Az 1409/3 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	-	-	-	+	SZT 22
1.22.	A 4525/7 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	-	-	-	-	SZT 23, 27
1.23.	Órhegy utca szabályozási szélességének csökkentése	-	-	-	-	SZT 14, 15
1.24.	A 036/1 és 036/3 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	-	-	-	-	külterületi SZT 6, 7
1.25.	Az 1848/16 és 1848/18 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	+	+	-	+	SZT 21
1.26.	7100 hrsz-ú telkek övezeti vizsgálata	-	-	-	-	SZT 24,28
1.27.	Lócsei utca mentén lévő temető körüli közterület szabályozása	-	-	-	+	SZT 10, 11
1.28.	A 2111 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	+	+	+	+	SZT 16
1.29.	Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése	-	-	-	+	SZT 16
1.30.	A 0136/1 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	-	-	+	+	külterületi SZT 20
1.31.	Fő utca és Piliscsabai utca által határolt tömb övezeteinek módosítása	+	+	+	+	SZT 15, 20
1.32.	A 095/112-118 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	+	+	+	+	SZT 8
1.33.	A 1062/5-6 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	-	-	+	+	SZT 22

A szürkével jelölt módosítással érintett területek esetében módosult az önkormányzati szándék. A szabályozási koncepció felállításához szükséges végleges fejlesztési cél vagy adatszolgáltatás hiánya miatt a módosítási szándéktól az önkormányzat elállt, így az alátámasztó munkarész ezeket a területeket már nem tartalmazza.



*A módosítással érintett szabályozási tervi szelvények - külterület*



*A módosítással érintett szabályozási tervi szelvények - belterület*

Jelen módosítás a belterületi 2., 4., 6., 8., 10., 11., 13., 15., 16., 18., 20-23., 26. és külterületi 8. és 12. szelvényeket érinti, jelölve a módosítással érintett területeket. A módosítással érintett területeken kívül a szelvényeken érdemi, tartalmi változás nem történik.

## **1.6. A TERVEZÉSI FOLYAMAT**

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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A tervezett módosítások az Eljr. 36. § szerinti teljes eljárással kerülnek lefolytatásra. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött az Eljr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak.

A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A településrendezési eszközök módosítása tervezetének elkészítését követően zajlik le a véleményezési szakasz. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményezteteti a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása lehetséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció tervezetét végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek kell megküldeni. A beérkezett dokumentumokat az állami főépítész áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárásának anyaga, melyet az önkormányzat előzetesen véleményezett.**

## I.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK





## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

### PILISVÖRÖSVÁRVÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022. (...) 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 területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - *Mezőgazdasági terület kijelölése a Dugonics utcától nyugatra*
  - *Közlekedési terület kijelölése a vasútállomás déli oldalán*
  - *Különleges beépítésre szánt terület -városüzemeltetési terület kijelölése a Fácán utca mentén*
  - *Általános gazdasági terület kijelölése a Fácán utca mentén*
  - *Településközpont terület kijelölése a Szent Erzsébet utca mentén*
  - *Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a Liszt Ferenc utca mentén*
  - *Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a Retek utcáról keletre*
  - *Kertvárosias lakóterület bővítése a Szabadság utca mentén fekvő tömb délnyugati részén*
  - *Településközpont terület kijelölése a 10-es sz. főút mentén*
  - *Különleges beépítésre nem szánt terület - kőfaragó iskola kijelölése a temető mellett*
  - *Zöldterület kijelölése a Szabadság utca mentén*
  - *Védelmi erdőterület kijelölése a 11108 j. út mentén*
- 3) Jelen módosítás során Pilisvörösvár területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Általános mezőgazdasági terület	7,22	Kmü	Má-sz
Közlekedési terület	0,33	Vt	Köu
Különleges beépítésre szánt városüzemeltetési terület	0,95	Kb-hull	Kvü
Általános gazdasági terület	0,77	Z	Gált
Településközpont terület	0,05	Lke	Vt
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,40	Ev	Gksz
Kereskedelmi, szolgáltató terület	2,10	Gip	Gksz
Kertvárosias lakóterület	0,08	Ev	Lke
Kertvárosias lakóterület	0,09	Tk	Lke
Településközpont terület	0,05	Lke	Vt
Különleges beépítésre nem szánt kőfaragó iskola terület	0,97	Kb-t	Kb-kf
Zöldterület	0,01	Tk	Z
Erdőterület	0,11	Má-sz	Ev
<b>Összesen</b>	<b>13,13</b>		

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

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

## TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Kisvárosias lakóterület	Lk	2,88	0	2,88
Kertvárosias lakóterület	Lke	345,97	+0,07	346,04
Településközpont terület	Vt	38,63	-0,23	38,4
Intézményterület	Vi	13,64	0	13,64
Hétfégyi házas terület	Üh	9,73	0	9,73
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	53,46	+2,50	55,96
Ipari gazdasági terület	Gip	41,56	-2,10	39,46
Általános gazdasági terület	Gált	18,65	+0,77	19,42
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	Kmü	15,53	-7,22	8,31
Különleges terület - turisztikai terület	K-tur	2,34	0	2,34
Különleges terület - sportterület	K-sp	12,94	0	12,94
Különleges terület - szennyvíztisztító terület	K-szt	0,59	0	0,59
Különleges terület - városüzemeltetési terület	Kvü	0	+0,95	0,95
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	109,63	0	109,63
Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	646,80	+7,11	653,91
Általános mezőgazdasági terület - gyep	Má-gy	166,43	0	166,43
Zöldterület	Z	30,59	-0,76	29,83
Vízgyűjtőterület	V	38,03	0	38,03
Gazdasági erdőterület	Eg	32,99	0	32,99
Védelmi erdőterület	Ev	584,53	-0,37	584,16
Természetközeli terület	Tk	36,25	-0,10	36,15
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-t	12,96	-0,97	11,99
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	0,95	-0,95	0
Különleges beépítésre nem szánt terület - kőfaragó iskola	Kb-kf	0	+0,97	0,97
Közlekedési terület	Köu	158,08	+0,33	158,41
<b>Összesen:</b>		2428,49		

- 5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének 8. melléklete alapján Pilisvörösvár települési térsége 738,31 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik.
- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Biológiai aktivitás-érték					
Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Terület-felhasználás	Értékmutató	Területfelhasználás	Értékmutató		
Kmü	0,7	Má-sz	3,7	7,22	21,66
Vt	0,5	Köu	0,6	0,33	0,03
Kb-hull	0,2	Kvü	1,5	0,95	1,24
Z	6	Gált	0,4	0,77	-4,31
Lke	2,7	Vt	0,5	0,05	-0,11
Ev	9	Gksz	0,4	0,40	-3,44
Gip	0,2	Gksz	0,4	2,10	0,42
Ev	9	Lke	2,7	0,08	-0,50
Tk	8	Lke	2,7	0,09	-0,48
Lke	2,7	Vt	0,5	0,05	-0,11
Kb-t	6	Kb-kf	3	0,97	-2,91
Tk	8	Z	6	0,01	-0,02
Má-sz	3,7	Ev	9	0,11	0,58
					<b>+12,05</b>

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

75/2014. (V.29.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+432,21
97/2019. (VIII.01.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+19,34
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+12,05
<b>Összesen:</b>	<b>+463,597</b>

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

Dr. Fetter Ádám  
polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1)



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 16/2014. (VI.02.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1.§** Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletében szereplő szelvények közül a belterületi 2., 4., 6., 8., 10., 11., 13., 15., 16., 18., 20., 21., 22., 23., 26. és a külterületi 8. és 12. szelvények jelen rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosulnak a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

**2.§** A HÉSZ 11.§ az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) A 3. mellékletben felsorolt, K jelű karakterhordozó épületek esetében - Vt-1 jelű építési övezetben lévők kivételével - az építési telek építési övezetben előírt minimális zöldfelületi aránya az (5) bekezdés a)-d) pontokkal összhangban, az a)-d) pontokban meghatározott arányban csökkenthető.”*

**3.§** (1) A HÉSZ 27.§ az alábbi (6a) bekezdéssel egészül ki:

*„(6a) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.”*

(2) A HÉSZ 27.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(7) Új építési telek feltárása érdekében magánút kizárólag közforgalom előtt el nem zárt magánútként alakítható ki, melynek szélessége*  
a) *legfeljebb 4 telek megközelítése esetén 8,0 m.*  
b) *legfeljebb 8 telek megközelítése esetén 10,0 m.*  
c) *8-nál több telek esetén 12,0 m.*

**4.§** A HÉSZ 43.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(8) A település területén támfalgarázs építési helyen belül helyezhető el, legalább 20%-os tereplejtés esetén.”*

**5.§** (1) A HÉSZ 44.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Az utcafronti kerítés magassága -a (8) bekezdésben foglaltak kivételével - legfeljebb 1,50 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.”*

(2) A HÉSZ 44.§ az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

*„(8) Kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület és általános gazdasági terület építési övezeteiben a kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.”*

**6.§** A HÉSZ 46.§ i) pontja az alábbi alponttal egészül ki:

*„ie) városüzemeltetési terület építési övezet (Kvü)”*

**7.§** (1) A HÉSZ 48.§ az alábbi (8a) bekezdéssel egészül ki:

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

„(8a) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló műtárgy, terepszint alatti esővíztároló (ciszterna) az elő, oldal- és hátsókertben is elhelyezhető, a szomszédos telekhatártól legalább 2,0 méter távolságra.”

(2) A HÉSZ 48.§ (11) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi 3a. sorral egészül ki:

	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 (%)
3a	Lke-1/a	O	550	14	30	5,5	50	30

(3) A HÉSZ 48.§ (13) és (15) bekezdésében a „25 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a „30 m<sup>2</sup>” szöveg lép.

(4) (A HÉSZ 48.§ (9a) bekezdésében a „A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben az alábbi tevékenységek céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető” mondat az alábbiak szerint módosul:

„A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - eltérő övezeti rendelkezés hiányában - az alábbi tevékenységek céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető”

(5) A HÉSZ 48.§ az alábbi (13b) bekezdéssel egészül ki:

„(13b) Lke-1/a építési övezetben a hátsókerti telekhatártól legalább 20 m-re járműmosó tevékenység céljára terület használható, építmény létesíthető.”

(6) A HÉSZ 48.§ (19) és (21) bekezdésében a „50 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a „60 m<sup>2</sup>” szöveg lép.

(7) A HÉSZ 48.§ (26) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(26) Lke 7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy a (2) bekezdés a) és b) pontjai szerinti rendeltetéseket tartalmazó épület és további egy, legfeljebb 50 m<sup>2</sup>, a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.

(26a) Lke7 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Amennyiben a telek mérete nem éri el az építési övezetben kialakítható minimális telekméretet, úgy legfeljebb két lakás helyezhető el.”

8.§ (1) A HÉSZ 49.§ (6) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi 5a és 11. sorokkal egészül ki:

	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 (%)
5a	Vt3/a	O	550	10	40	6,0	30	40
11	Vt-9	O	550	14	60	5,5	5*	60

(2) A HÉSZ 49.§ (20) bekezdésében a „Vt-3” szövegrész helyébe a „Vt-3, Vt-3/a” szöveg lép

(3) A HÉSZ 49.§ az alábbi (20/a) bekezdéssel egészül ki:

„(20/a) Vt-3/a építési övezetben a telekalakításra vonatkozó előírásokban meghatározottaknál kisebb területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 2%-nál.”

9.§ A HÉSZ 50.§ (7) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi 8. sorral egészül ki:

	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 (%)
8	Vi-6	Z	2000	30	60	10,5	20	60

10.§ (1) A HÉSZ 51.§ (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő pont lép:

„d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó”

(2) A HÉSZ 51.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

„(5) Kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 lakás alakítható ki.”

(3) A HÉSZ 51.§ (7) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi 10. sorral egészül ki:

	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 (%)
10	Gksz-8	SZ	1000	25	40	7,5	25	35

(4) A HÉSZ 51.§ (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő pont lép:

„a) meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető.”

11.§ A HÉSZ 52.§ (5) bekezdésében a „200 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a „400 m<sup>2</sup>” szöveg lép.

12.§ A HÉSZ 52/A.§ (7) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi 3. sorral egészül ki:

	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 (%)
3	G-ált3	SZ	3000	50	55	6,0	20*	55

13.§ A HÉSZ 54.§ (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) városüzemeltetési terület építési övezete (Kvü)”

14.§ A HÉSZ Második rész X. Fejezete a következő 47/A alcímmel egészül ki:

#### „47/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLET

58/A.§ (1) A Szabályozási terven Kvü jellel jelölt építési övezet elsősorban a településüzemeltetést szolgáló épületek, és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - városüzemeltetési terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) raktározás;

b) igazgatási, iroda;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - városüzemeltetési terület övezeteiben a fő rendeltetésű építmények mellett kiegészítő rendeltetesként a városüzemeltetés és hulladékgazdálkodás építményei elhelyezhetők.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület - városüzemeltetési terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.

(5) Különleges terület - városüzemeltetési terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) A különleges terület -városüzemeltetési terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	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 (%)
3	Kvü	SZ	5000	50	40	7,5	40	40



15.§ A HÉSZ 59.§ e) pontja az alábbi ei) alponttal egészül ki:

„ei) kőfaragó iskola övezete (Kb-kf)”

16.§ (1)A HÉSZ 65.§ (3) bekezdésében a „kert, szőlő, gyümölcsös” szövegrész helyébe a „kert, szőlő, gyümölcsös, valamint művelés alól kivett terület” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 65.§ (10) bekezdésében szereplő táblázat 4. sor B és C oszlopában a „SZ” szövegrészek helyébe a „-” szöveg lép.

(3) A HÉSZ 65.§ az alábbi (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület a közterülettől számított legalább 5,0 méterre, a szomszédos telekhatártól számított legalább 3,0 méterre helyezhető el.”

17.§ A HÉSZ 68.§ az alábbi i) ponttal egészül ki:

„i) kőfaragó iskola övezete (Kb-kf)”

18.§ A HÉSZ Második rész XI. Fejezete a következő 63/B alcímmel egészül ki:

**„63/B. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KŐFARAGÓ ISKOLA  
(Kb-kf)**

75/B. § (1) A Szabályozási terven Kb-kf jellel jelölt övezet kizárólag a kőfaragó, műköves és épületszobrász képzéssel kapcsolatos oktatási, nevelési rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt - kőfaragó iskola övezetében önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (1) bekezdés szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 25%-án.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - kőfaragó iskola övezetének telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Kb-kf övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret    | 2500 m <sup>2</sup> ; |
| c) a beépítés módja                       | szabadon álló;        |
| d) a beépítettség mértéke                 | 10 %;                 |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 5,5 m;                |
| f) legkisebb zöldfelület arány            | 40 %;                 |

(5) Kb-kf övezet telkein több épület is elhelyezhető.

19.§ Hatályát veszti a HÉSZ 62. alcíme és a 74.§.

20.§ Jelen rendelet a kihirdetést 30. napon lép hatályba.

Pilisvörösvár, 2022. ....

Dr. Fetter Ádám  
polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 2.1. Elővásárlási jogtáblázatának 1. sora a 102/1 helyrajzi számmal, a 17. sora a 095/11-92 helyrajzi számokkal egészül ki.

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő a 2.2. Beültetési kötelezettség felsorolás kiegészítésre kerül az alábbi sorral:

**2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez**

Belterületi szabályozási terv módosítása (2., 4., 6., 8.,10., 11., 13., 15., 16., 18.,20., 21., 22., 23., 26. belterületi szelvények)

**3. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez**

Külterületi szabályozási terv módosítása (8., 12. külterületi szelvények)

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 1.1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK

#### 1.1.1. A HÉSZ módosítása az alábbiak szerint: Karakterhordozó épületek esetében a minimális zöldfelület csökkentése.

Pilisvörösvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközök 2014-ben történt felülvizsgálata során részletes vizsgálat alapján értékkatasztert készített, amely azokkal az épített értékekkel foglalkozott, amelyek a település helyi építési hagyományaira támaszkodva épültek, és ezért a település arculatának meghatározó elemei. Tekintettel arra, hogy ezeket az épületeket gyakran azért bontották le, mert a telek beépítettségének mértéke határt szab a lakások bővítésének, így a hatályos szabályzat lehetőséget biztosított ezeken a telkeken a többlet beépítésre, hogy ezzel a régi épületek megtartására ösztönözze a tulajdonosokat. (HÉSZ 11.§ (5) bekezdés, melyhez a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze PED/ÁF/9-6/2014 sz. véleményében hozzájárult.)

„A 3. mellékletben felsorolt, K jelű karakterhordozó épületek esetében - Vt-1 jelű építési övezetben lévők kivételével - a telek megengedett legnagyobb beépítettsége

- a) 250 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előirt mértéknél 20 %-kal,
- b) 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 680 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előirt mértéknél 15%-kal,
- c) 680 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 1000 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előirt mértéknél 10%-kal,
- d) 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében az övezetben előirt mértéknél 5%-kal túlléphető, amennyiben az utcai homlokzattól mért 12 méteres mélységhez legközelebb eső belső falig új épületrész nem épül, és ezen belül az épület karakterhordozó elemei visszaállításra kerülnek a településképp védelméről szóló rendeletben foglaltaknak megfelelően.”

Jelen módosítás célja, hogy a HÉSZ 3. mellékletében felsorolt, K jelű karakterhordozó épületek esetében fenti előírás megtartása mellett a többlet beépítés lehetőségével egyidejűleg az övezetekben előirt minimális zöldfelületi arány is csökkenthetővé váljon, hogy az épület bővítése ténylegesen megvalósulhasson

#### 1.1.2. A HÉSZ módosítása, javítása a közterület-alakításra és a magánutak kialakításáról szóló előírásokra vonatkozóan.

A HÉSZ 27.§ (6) bekezdése alapján közterület-alakítás során akkor is lehetőség van telekalakításra, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek. Jelen módosítás során a bekezdés kiegészítésre került, olyan formában, mely az érintett telkeket mentesíti a részletes övezeti előírások betartása alól közterület kialakítás során.

Az önkormányzat szándéka, hogy közforgalom előtt elzárt magánutat ne lehessen kialakítani, továbbá az újonnan feltárt építési telkek számával összefüggésben határozza meg a feltáró út szélességét. A HÉSZ 27.§ (7) bekezdés módosítása az újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi méretét a megközelítendő telekszámhoz köti.

#### 1.1.3. A HÉSZ módosítása a kerítések magasságára vonatkozóan a gazdasági területek építési övezeteiben.

A HÉSZ 44.§ (1) bekezdése alapján a település egész területén az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet és az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítések magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.

A kereskedelmi, szolgáltató, ipari és általános gazdasági területeken a kialakult gyakorlatnak megfelelően javasolt a kerítés maximális magasságának növelése 1,80 m-re.

#### 1.1.4. A HÉSZ előírásainak pontosítása a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítményekre vonatkozóan

A HÉSZ 48.§ (8a) bekezdéssel egészül ki. A módosítás célja a terepszint alatti esővíztároló építési helyen kívül történő elhelyezhetőségének biztosítása, egyidejűleg a műtárgy szomszédos épülettől való távolságának megtartása az épületek állékonyságának érdekében.

**1.1.5. A HÉSZ módosítása a gépjárműtároló elhelyezésére vonatkozóan a kertvárosias lakó építési övezetben.**

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben egyre nagyobb az igény a különálló gépjárműtárolók elhelyezhetőségére. Alapvetően a melléképületként épített garázs településképi szempontból Pilisvörösváron nem kedvező, de a növekvő gépkocsiszám a telken belüli parkolást támogató szabályozást indokolja, ezért javasolt az elhelyezhető garázs maximális alapterületének növelése.

Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben 25m<sup>2</sup> helyett 30m<sup>2</sup>, Lke-3 és Lke-4 építési övezetekben 50m<sup>2</sup> helyett 60 m<sup>2</sup> garázs elhelyezésére lesz lehetőség.

A HÉSZ a módosítást követően a megváltozott személygépjármű-használati szokások miatt a duplagarázs és a támfalgarázs kialakításának lehetőségét is biztosítani kívánja. Támfalgarázs kialakítása kizárólag az építési helyen belül (az utcafronti kerítés vonalában tehát nem), 20%-os tereplejtés esetén lehetséges. Ettől eltérő esetekben településképi szempontból továbbra sem engedélyezett a támfalgarázs építési lehetőségének biztosítása.

**1.1.6. A HÉSZ pontosítása a lakórendeltetés kialakíthatósága érdekében a kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben.**

A hatályba lépés óta az eltelt idő alatt az OTÉK vonatkozó szabálya módosult, a módosítás célja a HÉSZ 51.§ előírásainak az OTÉK-kal való összhang megteremtése.

**1.1.7. A HÉSZ módosítása az ipari terület építési övezeteiben ültetendő lombhullató fák előírásaira vonatkozóan.**

Ipari terület építési övezeteiben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

A módosítási cél a HÉSZ 52.§ (5) bekezdésének korrigálása oly módon, hogy az érintett telek minden 400 m<sup>2</sup> után legyen csak szükséges 1 db lombhullató fa elhelyezése, mivel ily módon is megteremthető a kívánt növényállomány és a telek beépíthető része is maximálisan kihasználható.

**1.1.8. A HÉSZ 65.§ (3) felülvizsgálata és módosítása**

„65.§ (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag - a földhivatali nyilvántartásban - kert, szőlő, gyümölcsös művelési águ telekre szabad építeni”

Az előírás korlátozza a művelés alól kivett területként nyilvántartott telkek beépíthetőségét. A megváltozott jogszabályi környezet okán az előírás pontosítására, kiegészítésére van szükség.

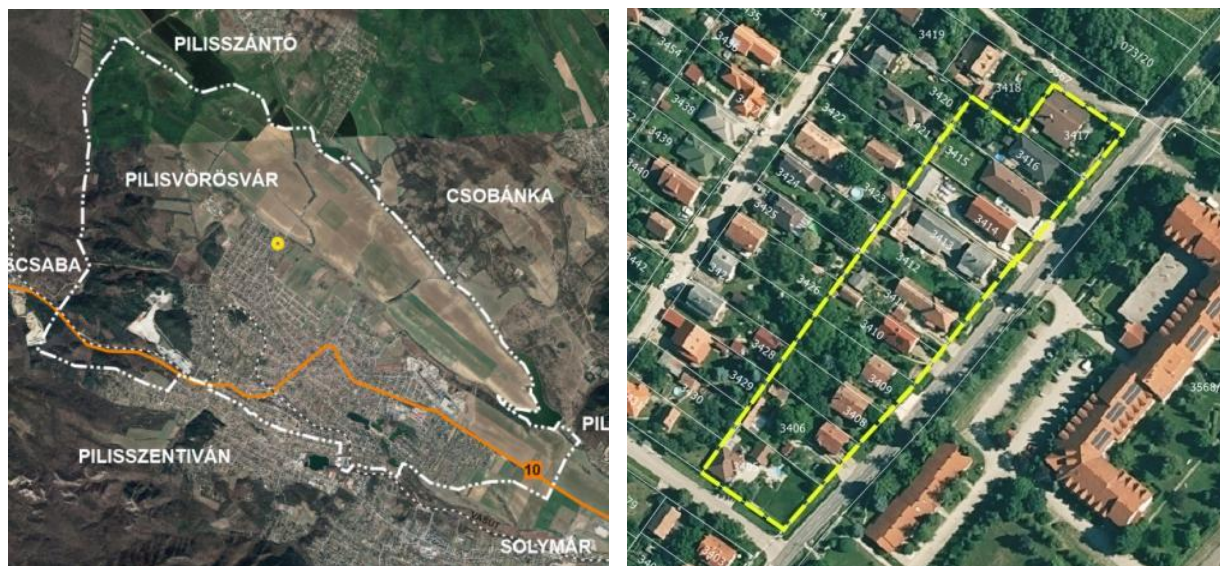
**1.1.9. További HÉSZ kiegészítések és korrekciók**

- 65.§ szereplő hibás sorrend korrigálása
- Hiányzó övezeti jel pótlása
- Puskin u. 102/1, 095/11-92 hrsz-ú ingatlanokra elővásárlási jog kerül bejegyzésre.
- a 7675 hrsz-ú ingatlanon, 10 m-es szélességben beültetési kötelezettség kerül
- A szennyvíztelep és szennyvízáttemelők védőtávolságának felülvizsgálata

### 1.3. TELEKALKÁKÍTÁSI SZABÁLY MÓDOSÍTÁSA A 3405, 3406, 3408-3417 HRSZ-Ú INGATLANOKON

#### 1.3.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 3. módosítással érintett terület a Tél u. - Bocskai u. - Ősz u. - Szent Erzsébet utca által határolt tömb keleti felét, a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú telkeket érinti a város északi határában, a Szent Erzsébet utca mentén. Családi házas területek övezik, az utca túloldalán a Szent Erzsébet Otthon épülete található. A módosítással érintett terület 12 db telket érint, melyek összterülete 0,94 hektár. Az ingatlanok jelenleg beépítettek, kivéve a 3412 hrsz-ú telek, mely beépítetlen, épület nem áll rajta.



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

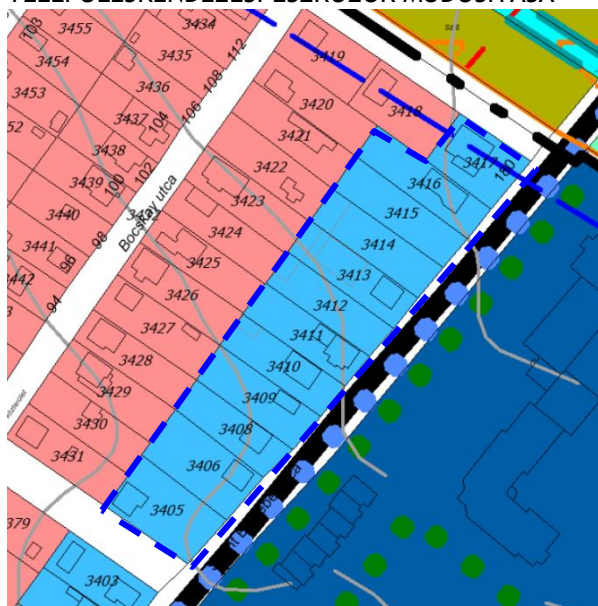


A 3. számú módosítással érintett területek (Forrás: saját fotók)

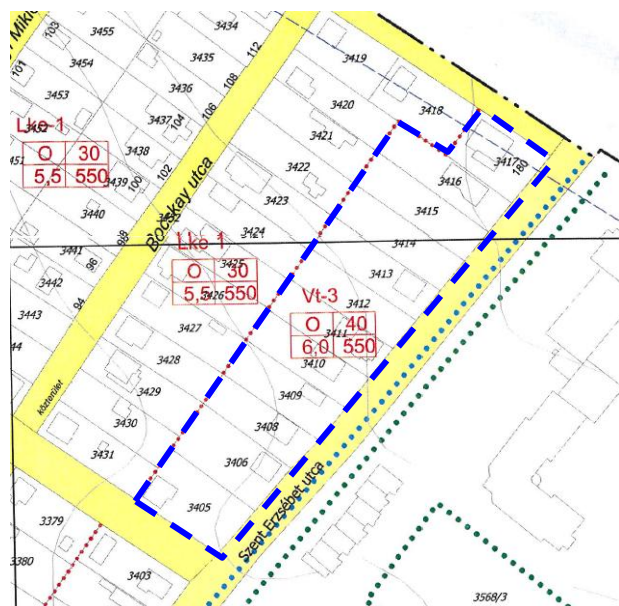
#### 1.3.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a 3. számú módosítással érintett területet településközpont területbe, azon belül (Vt-3) építési övezetbe sorolja. A településközpont terület építési övezet általános előírásairól a HÉSZ 49. §(1)-(5) bekezdése rendelkezik. A (17) és (20) bekezdés alapján Vt-3 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 0,5 méterrel túlléphető. Illetve, az építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik az alábbiak közül: igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális, közösségi szórakoztató; sport rendeltetés is tartalmaz.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat



Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 2, 4) (3. számú módosítással érintett területek)

A Vt-3 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 (%)
Vt-3	O	550	14	40	6,0	30	40

O oldalhatáron álló beépítés

### 1.3.3. A módosítás céljának ismertetése

A 3. számú módosítással érintett területen, a 3412 és 3413 hrsz-ú telkek közös telekhatára nem igazodik a valós állapotokhoz. A telekhatár-rendezés végrehajtása jelen övezeti előírások mellett nem kivitelezhető. A kérelmező a 3412 hrsz-ú telkekre vonatkozó telekalakítási szabályok módosítását kérte a területre készült változási vázrajz alapján (Lásd A. melléklet). A változási vázrajz alapján a telekalakítás következtében egy közel 10 m széles, 547 m<sup>2</sup> nagyságú telek kerülne kialakításra. A telekhatár-rendezés így a vonatkozó tömb új alövezetbe sorolásával lehetséges (Vt-3 építési övezetben belül).

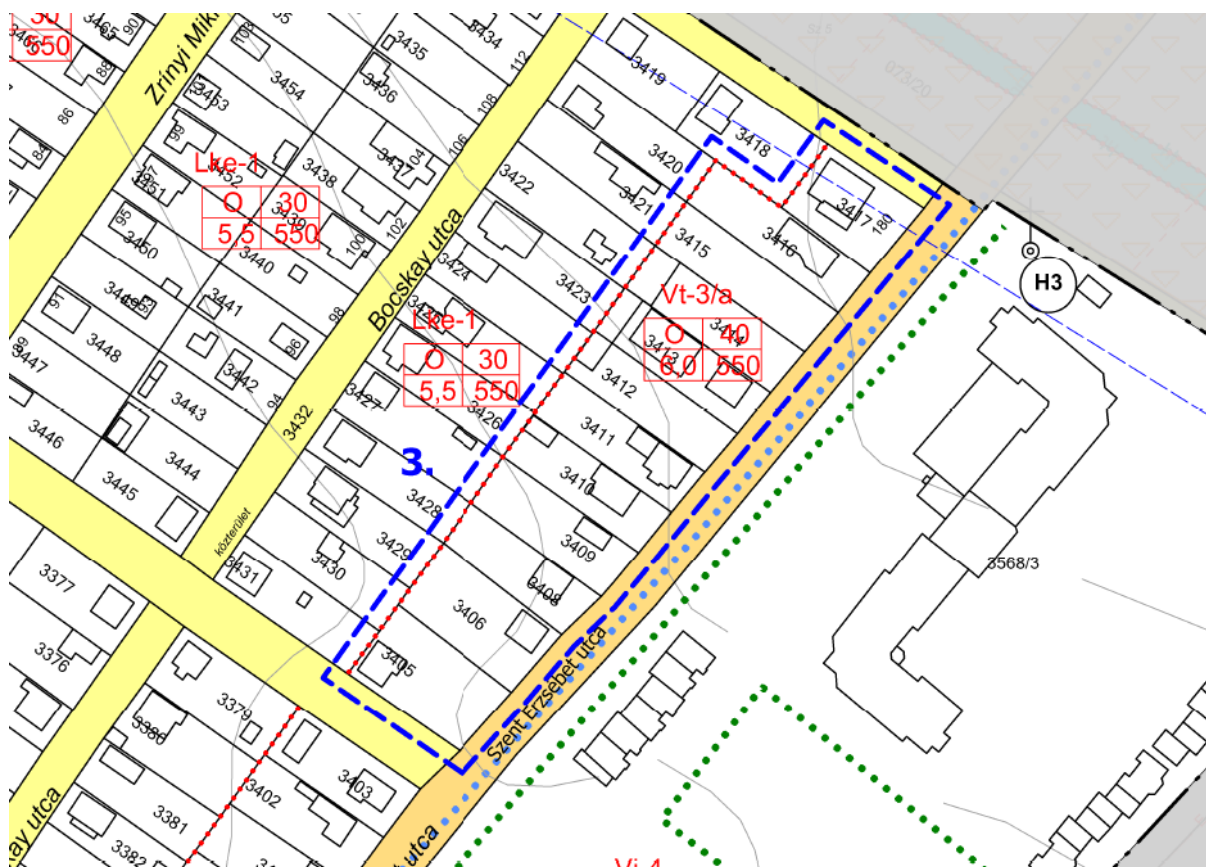
### 1.3.4. Szabályozási koncepció

A megalapozó vizsgálat alapján a 3. számú módosítással érintett területen Vt-3/a építési övezet kerül kijelölésre, melyben a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m-ről 10 m-re csökken. Emellett a HÉSZ rögzíti, hogy az építési övezetben legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 2%-nál.

Az új Vt-3/a 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 (%)
Vt-3/a	O	550	10	40	6,0	30	40

O oldalhatáron álló beépítés



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

### 1.3.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 3. számú módosítással érintett terület északi szélét (3417 hrsz-ú telek északi felét) érinti a természetközeli vizek védőtávolsága, azonban más tájképvédelmi terület, egyéb nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi terület nem érinti, illetve egyéb környezetvédelmi szempontból sem érinti korlátozás.

A módosítással érintett területtől keletre a Szent Erzsébet utca mentén jelentős fasor található.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 3. számú módosítással érintett területet nem érinti régészeti lelőhely és műemlék illetve helyi védett építmény sem helyezkedik el.

#### Védőtávolságok

A 3. számú módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság, korlátozó elem.



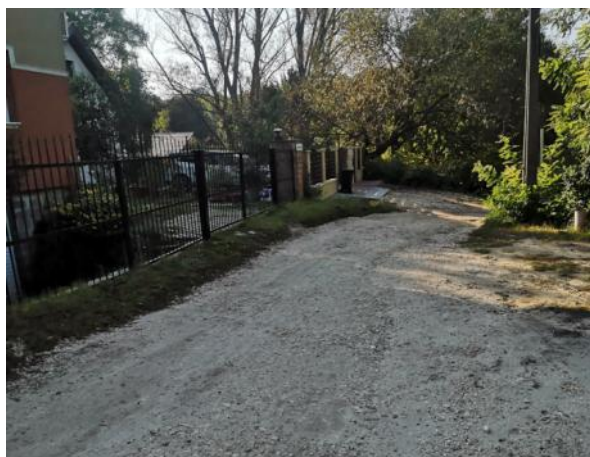
## 1.4. 4500/14 HRSZ TELEK ELŐTTI KÖZTERÜLET

### 1.4.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 4. számú módosítással érintett terület a település déli határában, a 10-es sz. főúttól délre helyezkedik el. Délről az Aranyhegyi-patak, keletről egy vízfolyás és erdős terület, nyugatról az Amúr utca, északról pedig családi házas területek határolják. Megközelíteni földúton lehet az Amúr utca irányából. A 4500/14 hrsz-ú telek beépített, épület áll rajta. A 4500/14 hrsz-ú telek előtti közterület az Amúr utca része, melynek a helyrajzi száma 4500/15. A módosítással érintett terület megközelítőleg 450 m<sup>2</sup>.



A 4. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 4. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.4.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a 4. számú módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületként, azon belül Lke-5 építési övezetként jelöli.

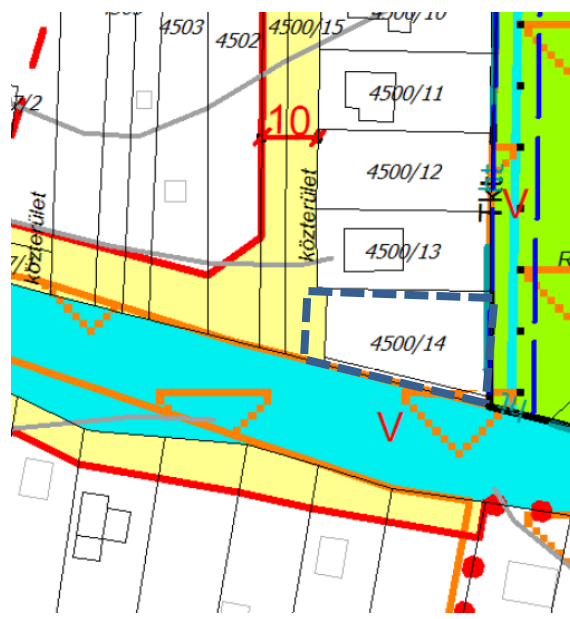
A kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 48.§ (1)-(10) bekezdése tartalmazza. Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 48.§ (11) bekezdésében szereplő táblázat tartalmazza.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 4500/14 hrsz-ú telek előtti terület közlekedési terület (Köu), melynek általános előírásait a HÉSZ 76. § tartalmazza. A módosítással érintett környezetében közlekedési terület (Köu), zöldterület (Zkp) és vízgazdálkodási terület (V) található.



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (4. számú módosítással érintett terület)



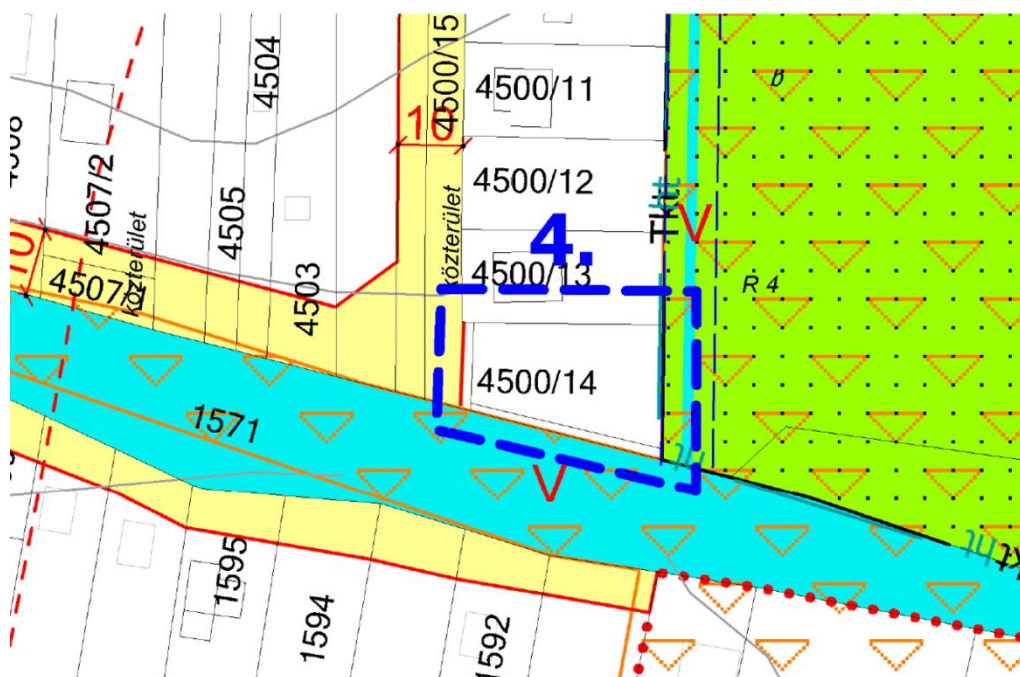
Szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 26)(4. számú módosítással érintett terület)

### 1.4.3. Módosítás céljának ismertetése

A 4. számú módosítással érintett területen a módosítás célja az Amúr utca és a Pataksor találkozásánál a 4500/14 hrsz-ú telek előtti közterület (4500/15 hrsz-ú telek) hozzácsatolása a 4500/14 hrsz-ú telekhez és a területén kertvárosias lakóterület kijelölése.

### 1.4.4. Szabályozási koncepció

A módosítás során a 4. számú módosítással érintett területen a szabályozási tervlap módosul, szabályozási vonal felkerül a 4500/15 hrsz-ú telek előtti közlekedési területre.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (4. számú módosítással érintett terület)

## 1.6. TEMPLOM TÉRRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET MÓDOSÍTÁSA

### 1.6.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 6. számú módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületén, a településközpontban a Templom téren helyezkedik el. A módosítással érintett terület a 2 és 3 hrsz-ú telken, illetve a 6 hrsz-ú telek egy részén (-0,1 ha) kb. 0,49 hektár nagyságú területen fekszik. A terület beépített, a Pilisvörösvári Templom Téri Német Nemzetiségi Általános Iskola áll rajta. A területet délről az iskola utca határolja, míg északon a Pilisvörösvári Nagyboldogasszony-templom épülete található.



A 6. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 6. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.6.2. Hatályos településrendezési eszközök

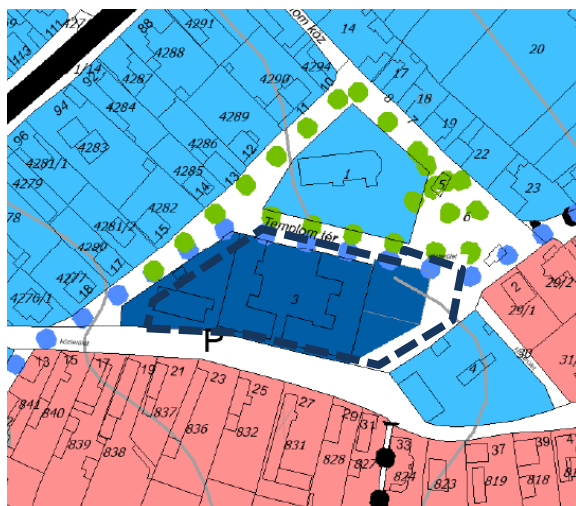
A módosítással érintett területet a hatályos településrendezési eszközök intézmény területként, azon belül Vi-3 építési övezetként jelöli. A módosítással érintett területet településközpont területek és kertvárosias lakóterületek övezik. Az intézmény területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 50. § (1)-(6) bekezdései tartalmazzák. Intézmény területre vonatkozó általános építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető. Az építési övezetben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épülepótáló műtárgy lakhatási cellal, illetve állattartó építmények nem helyezhető el. Vi-3 építési övezet építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.

A Vi-3 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

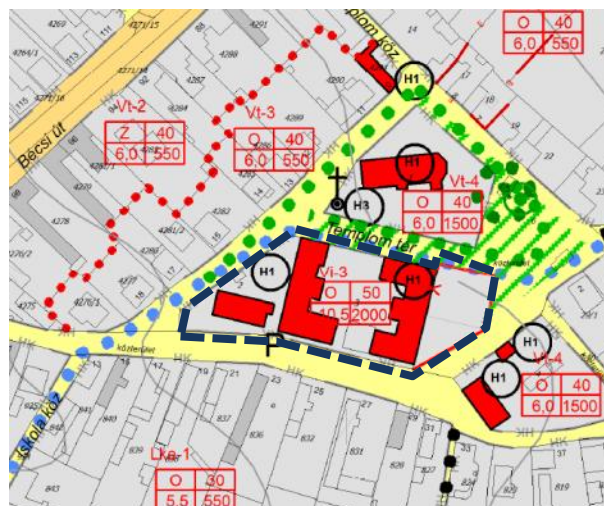
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

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



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (6. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 16)(6. számú módosítással érintett terület)

### 1.6.3. Módosítás céljának ismertetése

A módosítás célja a területre készült közterület alakítási tervhez igazított szabályozási környezet megalkotása, illetve a meglévő beépítéshez igazodó építési övezet kijelölése. (Lásd B. melléklet).

### 1.6.4. Szabályozási koncepció

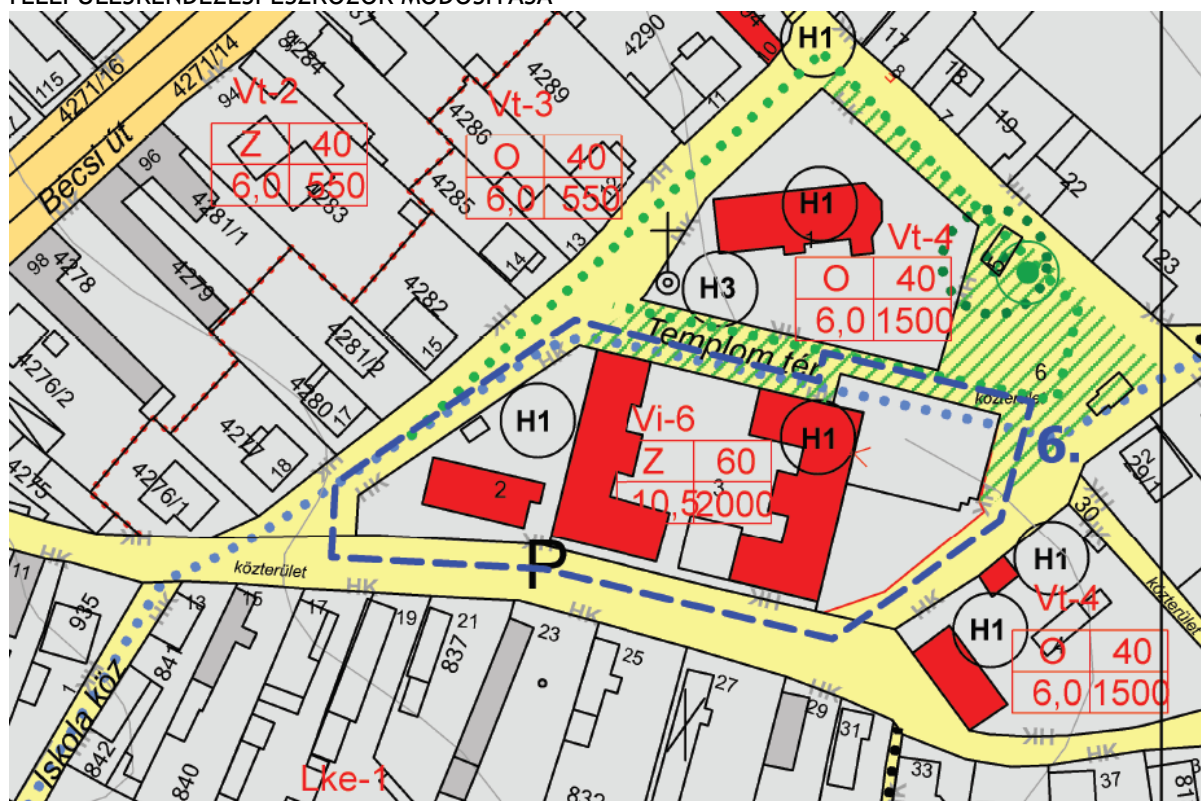
A 6. számú módosítás során a HÉSZ leírása és a szabályozási tervlap is módosul. A módosítással érintett területen egy új intézmény terület övezet kerül meghatározásra, mely lehetővé teszi a zártosú beépítés kialakítását.

A 6. számú módosítással érintett területen az új Vi-6 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 (%)
Vi-6	Z	2000	30	60	10,5	20	60

Z zártosú beépítés

A környezetalakítási tervhez igazodva, a közterület határa is módosul.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (6. számú módosítással érintett terület)

### 1.6.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 6. számú módosítással érintett terület közvetlenül nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek. A módosítással érintett területet északról és nyugatról határoló út mentén helyi védelem alatt álló fasor található.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 6. számú módosítással érintett területet nem érinti régészeti lelőhely. Műemlék nem, de helyi védelem alatt álló érték található a területen. A 2 és 3 hrsz-ú telek helyi értékvédelmi terület.

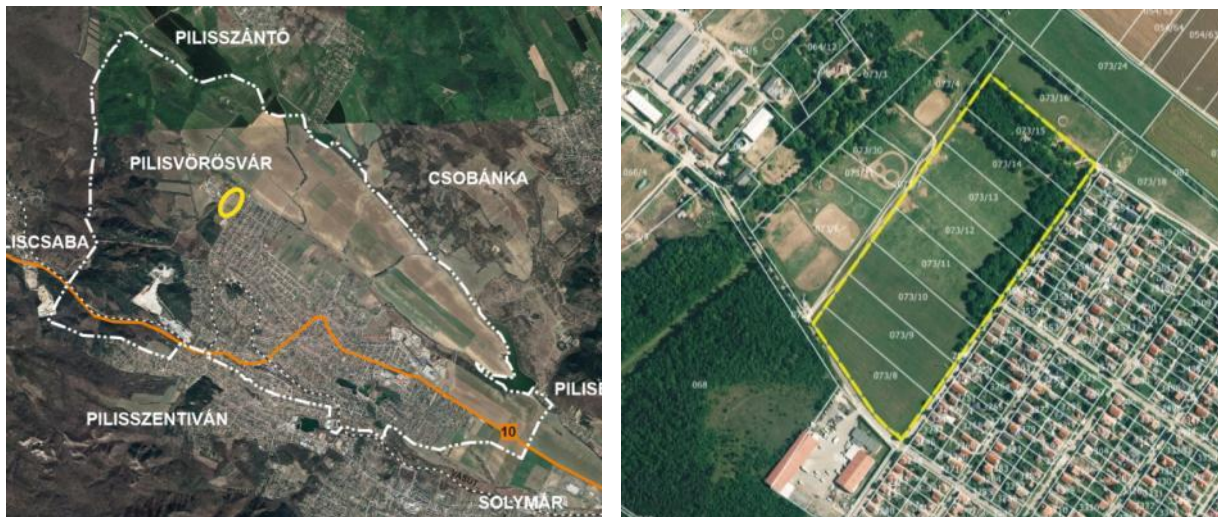
#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet egyéb korlátozó elem nem érinti.

## 1.7. DUGONICS UTCA MELLETTI KMÜ ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

### 1.7.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 7. számú módosítással érintett terület a belterület északnyugati határában, a Dugonics utca nyugati oldalán helyezkedik el. A módosítással érintett terület a 073/8-15 hrsz-ú telkeken közel 7,2 hektár nagyságú területen fekszik. A terület környezetében lovarda, kutyaiskola, lakóterületek találhatóak. A terület jelenleg beépítetlen, füves, fás növényzettel fedett, megközelítése a Dugonics utcáról nyíló közútról biztosított.



A 7. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

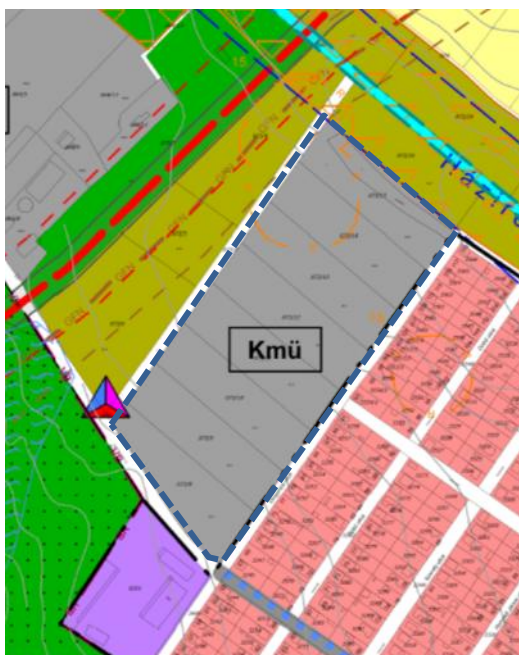


A 7. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.7.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet távlati fejlesztési területként jelöli, beépítésre szánt különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználási egységbe sorolja.

A hatályos szabályozási tervlap a területet Má-sz övezetként szabályozza. Az általános mezőgazdasági terület elsődlegesen szántóföldi mezőgazdálkodásra, kertészeti kultúrák termesztésére, gyümölcsös és ültetvény művelésére kijelölt terület. Az általános mezőgazdasági terület övezetének általános előírásait a HÉSZ 63. § tartalmazza. Má-sz övezetben közlekedés és közművek vonalas létesítményei, illetve műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (7. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett külterületi szelvény: SZT 7) (7. számú módosítással érintett terület)

### 1.7.3. Módosítás céljának ismertetése

A Dugonics utca melletti 073/8-15 hrsz-ú telkeken a fejlesztési célok a településrendezési eszközök jóváhagyása óta módosultak, a területen a jövőben nem cél a különleges mezőgazdasági üzemi területhez tartozó építési jogok biztosítása, a valós állapotokhoz igazodó mezőgazdasági terület kijelölése a cél.

### 1.7.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv módosítása

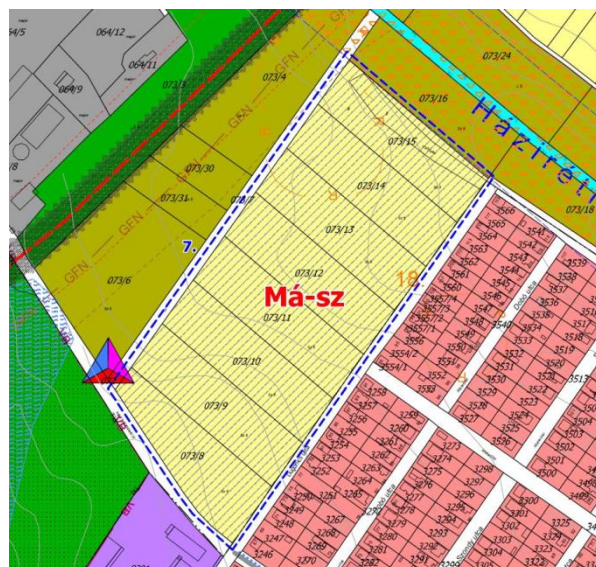
A 7. számú módosítás által a TSZT szerkezeti terve módosul: a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználás helyett általános mezőgazdálkodási terület - szántó (Má-sz) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra a 073/8-15 hrsz-ú telkek.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 7,22 ha különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü),
- + 7,22 ha általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz).

#### Helyi építési szabályzat módosítása

A HÉSZ jelen módosítás során nem változik.



TSZT szerkezeti terv módosítása (7. számú módosítással érintett terület)

### **1.7.5. Védelmi és korlátozó elemek**

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 7. számú módosítással érintett területet közvetlenül nem érinti tájképvédelmi terület, egyéb nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll. Továbbá, nem érinti környezetvédelmi szempontból származó korlátozás. A közvetlen közelében, a módosítással érintett területtől északra az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe található, ahol a Háziréti-patak is fut.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 7. számú módosítással érintett területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, azonban az 11203 számú régészeti lelőhely érinti.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett terület mellett halad el a nagynyomású földgázvezeték és a védőtávolsága.



## 1.8. CSENDBIZTOS UTCA MENTI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

### 1.8.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 8. számú módosítással érintett terület a település belterületén, a településközponttól délkeletre a 10-es sz. főút északi oldalán fekszik. A területet északról az Erkel Ferenc utca, keletről és nyugatról lakóterületek, délkeleten gyeper területek, délen pedig a 10-es sz. főút határolja. A módosítással érintett terület érinti a 4271/1, 562/2, 563/2, 564/2, 565, 566/2, 567/2, 568/2, 569/1, 570/2, 571/2, 572, 574, 7548, 7550/3 és 7669 hrsz-ú telkeket, megközelíteni a Csendbiztos utcáról lehet.



A 8. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 8. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.8.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület (Lke-1), kisvárosias lakóterület (Lk-3), közlekedési terület (Köu) és védelmi célú erdőterület (Ev) övezetbe sorolja.

A közlekedési területek általános előírásait a HÉSZ 76. § tartalmazza.

A Csendbiztos utca mentén lévő kertvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 48. §(1)-(10) bekezdése tartalmazza. Az Lke-1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

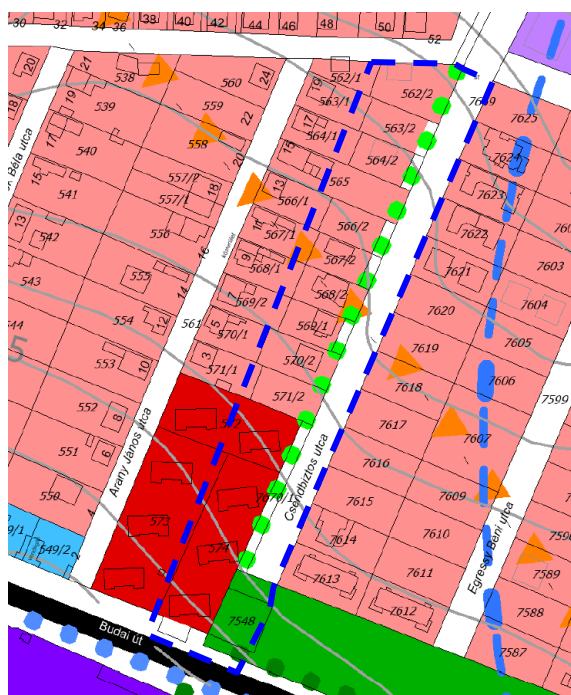
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Lke-1	O	550	14	30	5,5	50	30

O oldalhatáron álló beépítés

A 8. számú módosítással érintett terület déli részén, a 10-es sz. út északi oldalán kisvárosias lakóterület került kijelölésre, melynek általános előírásait a HÉSZ 47.§(1)-(7) tartalmazza. Az Lk-3 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 (%)
Lk-3	SZ	1500	20	30	9,0	30	30

SZ szabadon álló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (8. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT18, 23) (8. számú módosítással érintett terület)

### 1.8.3. Módosítás céljának ismertetése

A módosítás célja a 10. sz. főút és a Csendbiztos utca valós állapotokhoz igazodó összekötése, továbbá az 574 hrsz-ú ingatlan telkének déli határán a közterület szabályozásának korrigálása.

### 1.8.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

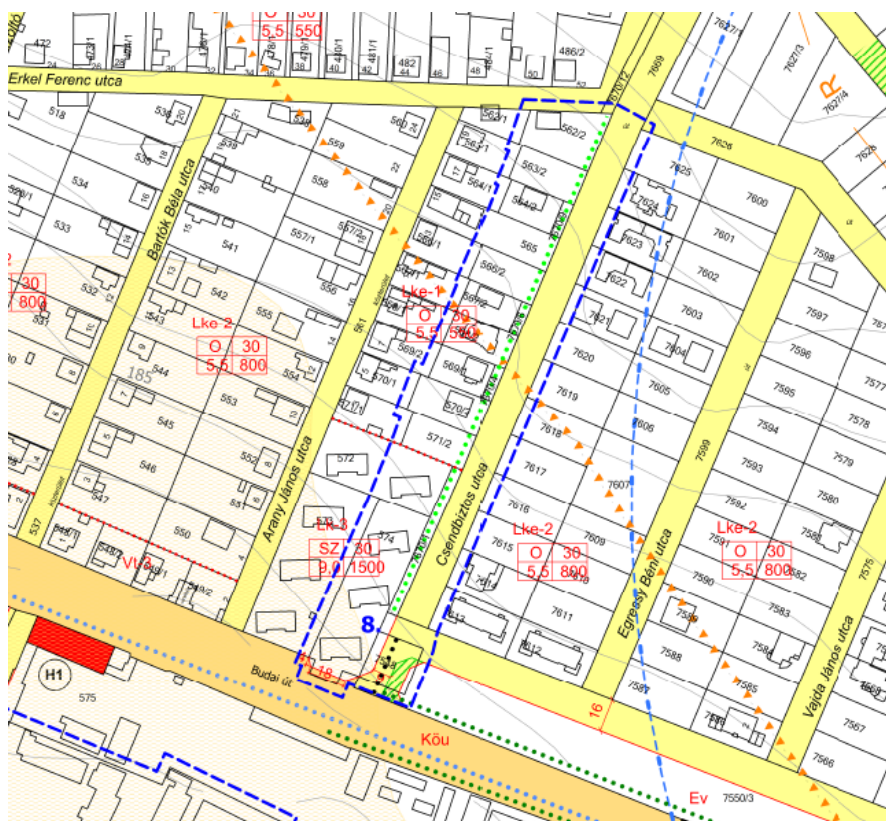
A módosított településszerkezeti tervlapon egy gyalogút kerül feltüntetésre.



TSZT szerkezeti terv módosítása (8. számú módosítással érintett terület)

#### Helyi Építési Szabályzat

A Cserebirtos utca és a 10-es sz. út között, a 7548 hrsz-ú közterület déli részén gyalogút kerül feltüntetésre annak érdekében, hogy a gyalogos közlekedés biztosítva legyen a két közterület között. A gyalogút keleti részén közterület zöldfelületként fenntartandó részét ábrázol a terv, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.



Javasolt szabályozási tervlap módosítása (8. számú módosítással érintett terület)

### 1.8.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 8. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem. A módosítással érintett területet nem érinti egyéb, környezetvédelmi szempontból származó korlátozás.

Jelentős fasor és tervezett fasor érinti a területet.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 8. számú módosítással érintett területeken műemlék, illetve helyi védett építmény nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett terület délnyugati részét érinti az alábányászott terület, illetve az északi részét érinti a honvédelmi terület 1500 méteres védőtávolsága. A honvédelmi terület védőtávolságára vonatkozó előírásokat a HÉSZ 5. függeléke tartalmazza.

**1.10. SPORTCSARNOK KÖRÜLI ÚTHÁLÓZAT ÚJRAGONDOLÁSA****1.10.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 10. számú módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületének északi határán, a település külterületén helyezkedik el. A módosítás több telket, a 097/100-110, 097/117-121, 097/69-89, 097/97-99 hrsz-ú ingatlanokat érinti, melyek összterülete megközelítőleg 12,7 hektár. Délnyugatról a Báthory utca menti lakóterületek, délkeletről a Szapolyai utca, északkeletről a Bethlen Gábor utca határolja. A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, füves terület. Északról főként mezőgazdasági területekkel határolt, megközelítése a Báthory utcáról lehetséges.



A 10. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A10. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

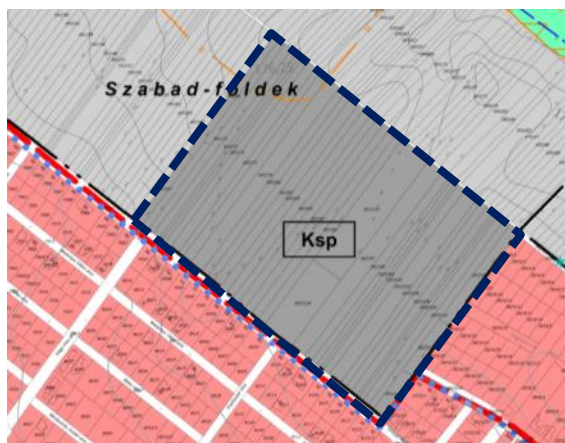
**1.10.2. Hatályos településrendezési eszközök**

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet különleges terület - sport- és rekreációs terület területfelhasználási egységbe, azon belül Ksp építési övezetbe sorolja.

A különleges terület sport- és rekreációs terület általános előírásait a HÉSZ 57. §(1)-(6) bekezdése tartalmazza. A Ksp 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 (%)
Ksp	SZ	5000	50	30	10,5	50	30

SZ szabadonálló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (10. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett külterületi szelvény: SZT 12) (10. számú módosítással érintett terület)

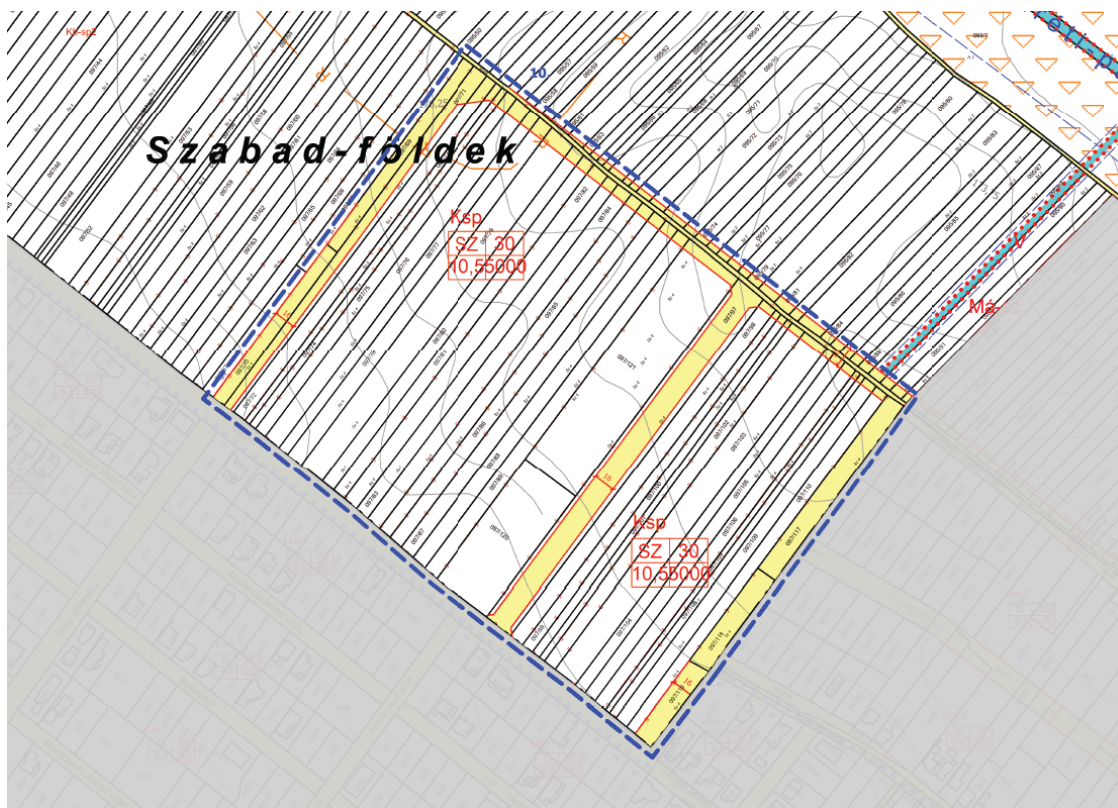
### 1.10.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítás célja a területen a sportcsarnok megközelítését biztosító belső úthálózat kialakítása. A sportcsarnok 097/120, 097/121 és 097/97 hrsz-ú telkeken kerül elhelyezésre, melyeket érintő, a hatályos tervben kiszabályozott utak a beépítési tervhez nem illeszkednek, így azok módosítására van szükség. (Lásd C. melléklet)

### 1.10.4. Szabályozási koncepció

#### Helyi építési szabályzat

A településszerkezeti terv és a HÉSZ szöveges előírásainak módosítására nincs szükség, csak a szabályozási tervlap módosul. A hatályos tervben kiszabályozott utak módosulnak az épülő sportcsarnok elhelyezése és megközelítése érdekében.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (10. számú módosítással érintett terület)

**1.10.5. Védelmi és korlátozó elemek**Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 10. számú módosítással érintett terület nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét tájképvédelmi területnek, sem az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

Kulturális örökségvédelmi elemek

A 10. számú módosítással érintett területet érinti az 11197 számú régészeti lelőhely. Műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény azonban nem található.

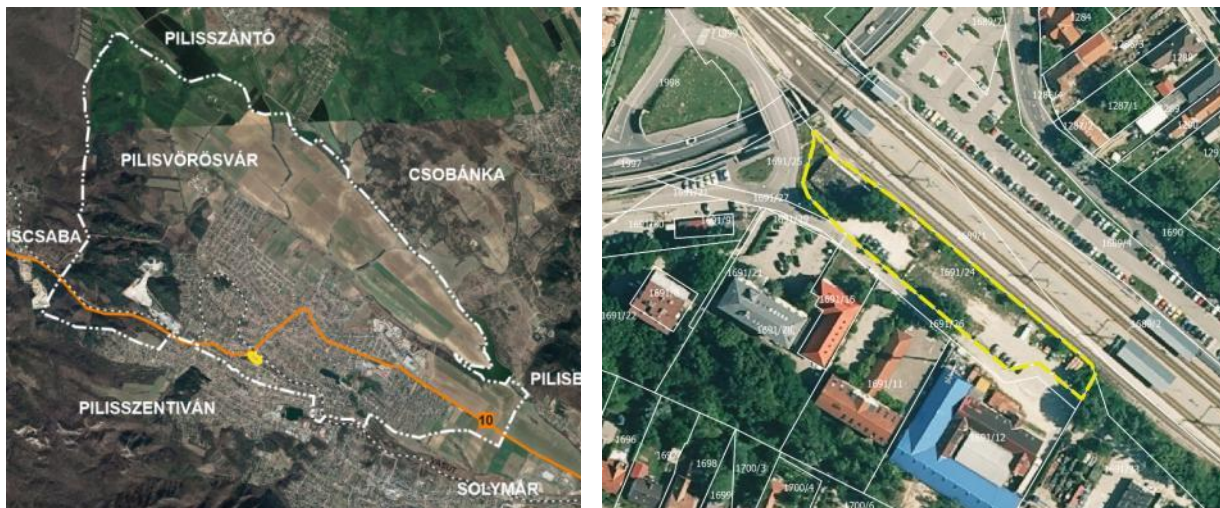
Védőtávolságok

A 10. számú módosítással érintett területet nem érinti egyéb korlátozás.

## 1.11. A VASÚTÁLLOMÁS MELLETTI 1691/24 HRSZ-Ú TELKEN PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA

### 1.11.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 11. számú módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületén a vasútállomás közelében a vasúti sínek és a 10-es sz. főút déli oldalán, az 1691/24 hrsz-ú telken fekszik. A területet, részben telephelyként, részben parkolóként hasznosítják, területe 3249 m<sup>2</sup>. Északkeletről a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal, délről és nyugatról intézmények (Palánta Általános Iskola), és kereskedelmi, szolgáltató funkciójú területek határolják. Megközelíteni a Kisvasút utcáról lehet.



A 11. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 11. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.11.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet településközpont területként jelölik, azon belül Vt-7 építési övezetként szabályozza.

A településközpont területre vonatkozó általános előírásokat a hatályos HÉSZ 49. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza. Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.

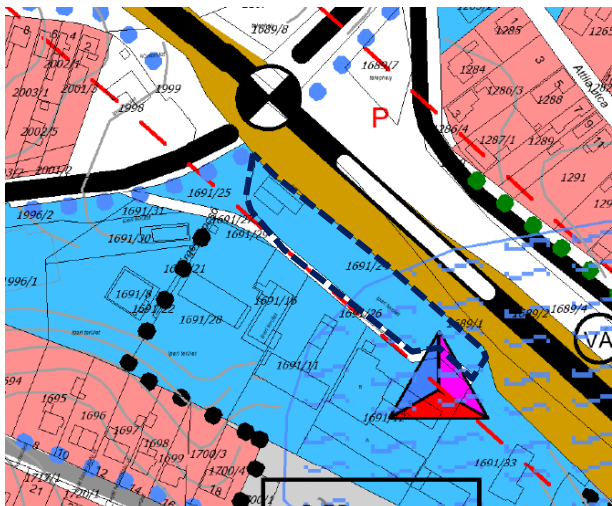


## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

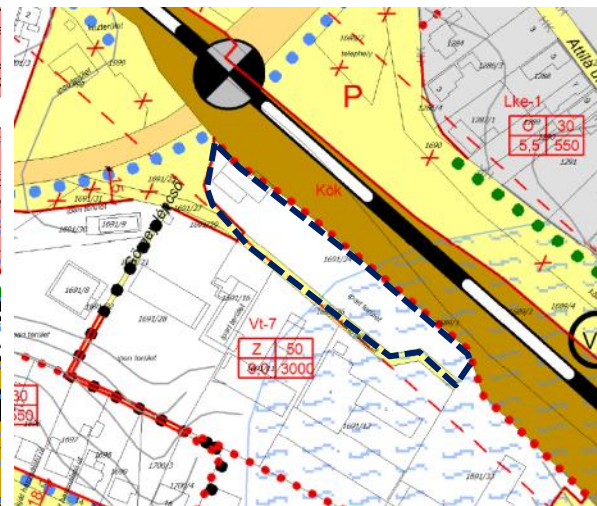
Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Vt-7	Z	3000	30	50	9,0	25	50

Z zártosú beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (11. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 21) (11. számú módosítással érintett terület)

### 1.11.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítás célja a területen parkoló kialakításához szükséges szabályozási környezet megteremtése, melynek érdekében az 1691/24 hrsz-ú ingatlanon közlekedési célú közterület kijelölése szükséges.

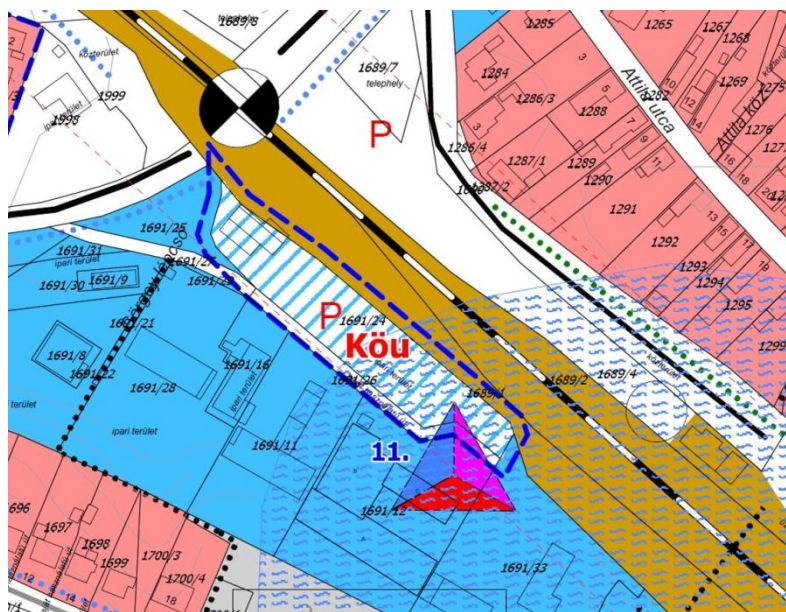
### 1.11.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 11. számú módosítás során a településközpont (Vt) közlekedési terület (Köu) területfelhasználásra módosul az 1691/24 hrsz-ú telken.

A módosítással érintett területen történő változás:

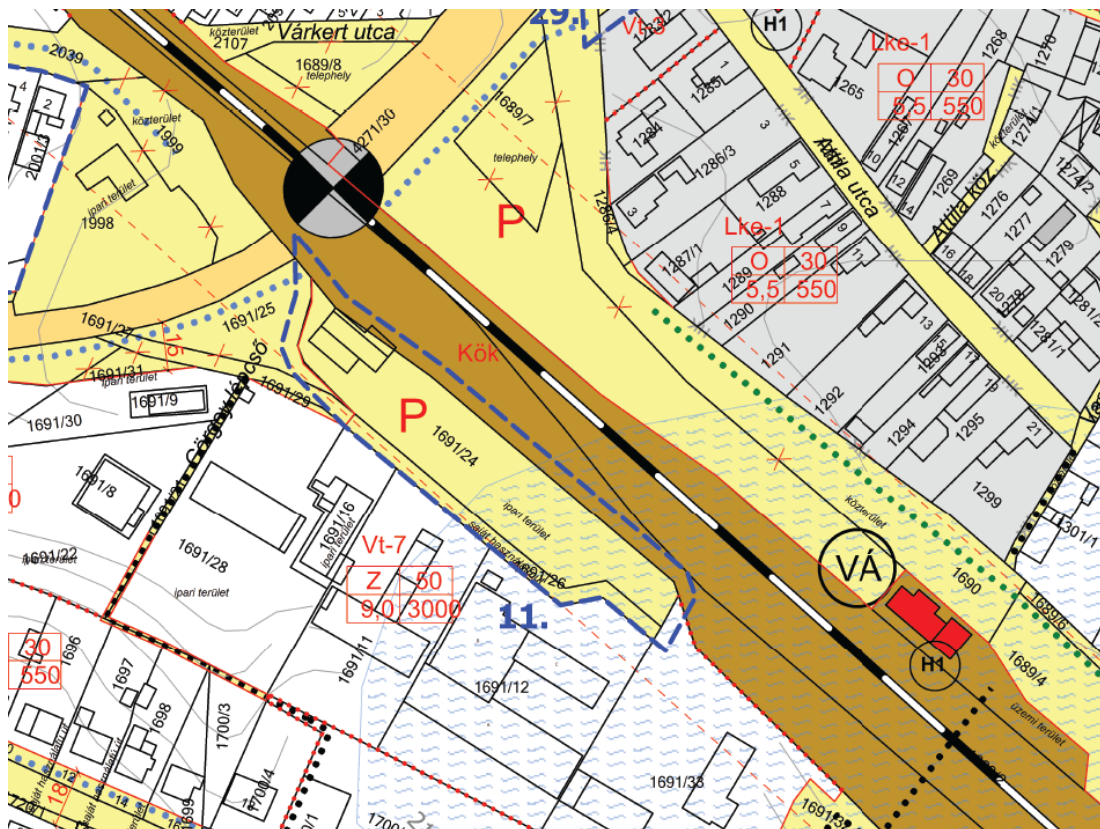
- 0,33 ha településközpont terület (Vt),
- + 0,33 ha közlekedési terület (Köu).



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (11. számú módosítással érintett terület)

### Helyi Építési Szabályzat

A módosítás során a szabályozási terv is módosul, településközpont (Vt-7) építési övezetből közlekedési terület (Köu) övezetbe kerül át a módosítással érintett terület, ahol a parkoló kialakítása megoldható.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (11. számú módosítással érintett terület)

#### 1.11.5. Védelmi és korlátozó elemek

##### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 11. számú módosítással érintett területet érinti az országos vízminőség-védelmi terület, azonban nem áll egyéb természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek.

##### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 11. számú módosítással érintett területet nem érinti régészeti lelőhely. Műemlék és helyi védett érték nem található a területen.

##### Védőtávolságok

A 11. számú módosítással érintett területet érinti a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolsága.

**1.12. - 15. A FÁCÁN UTCA MENTI TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA****1.12.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 12., 14. és 15. számú módosítással érintett területek Pilisvörösvár belterületén, a Pályató és a 10-es sz. főút között a Fácán utca mentén helyezkednek el. A módosítással érintett telkek területe összesen 6,24 ha.

A területektől keletre családi házas terület, északról a Fácán utca és telephelyek, nyugatról az Ady Endre utca, délről pedig a Pályató-tavat határoló közpark területek található. Megközelítésük az Ady Endre utcáról és a Bányász utca irányából biztosított.



A 12., 14 és 15. számú módosítással érintett területek lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 12. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

A 12. számú módosítással érintett terület a szelektív hulladékgyűjtő területét érinti, a 4525/12 hrsz-ú ingatlan északkeleti részén, melynek területe 0,95 ha. A telek burkolt, konténerekkel beépített.



A 14. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

A 14. számú módosítással érintett terület a Fácán utca és az 578/2 hrsz-ú ingatlan területét érinti, a területen egy gazdasági telephely található, amelynek területe 3,72 hektár. A terület megközelítését biztosító Fácán utca jelenleg burkolatlan, hossza közel 550 m, területe közel 0,7 hektár, az út szélessége közel 7 m.



A 15. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

A 15. sz. módosítással érintett területen egy fémmegmunkálással foglalkozó vállalat telephelye fekszik, melynek területe 1,5 hektár.

### 1.12.2. Hatályos településrendezési eszközök

A 12. számú módosítással érintett területet a hatályos településrendezési eszközök beépítésre nem szánt különleges terület - hulladékgazdálkodási terület területfelhasználási egységként jelöli, azon belül Kb-Hull övezetbe sorolja. A Kb-Hull övezet általános előírásait a HÉSZ 74. § tartalmazza. A Kb-hull jellel jelölt övezet kizárólag a hulladék ideiglenes elhelyezésére, valamint a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgáló épület elhelyezésére szolgál. Az övezet telkein több épület is létesíthető.

Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m;                 |
| c) a beépítés módja                        | szabadon álló;        |
| d) a beépítettség mértéke                  | 5%;                   |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 4,5 m;                |
| f) minimális zöldfelület arány             | 40%.                  |

A 14. számú módosítással érintett terület déli részét a szabályozási tervlap zöldterület, Zkp övezetként jelöli. A Zkp övezet előírásait a HÉSZ 60.§ (1)-(6) bekezdése tartalmazza. A (4) bekezdés alapján az övezetben épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel és legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el, teljes közművesítettség esetén.

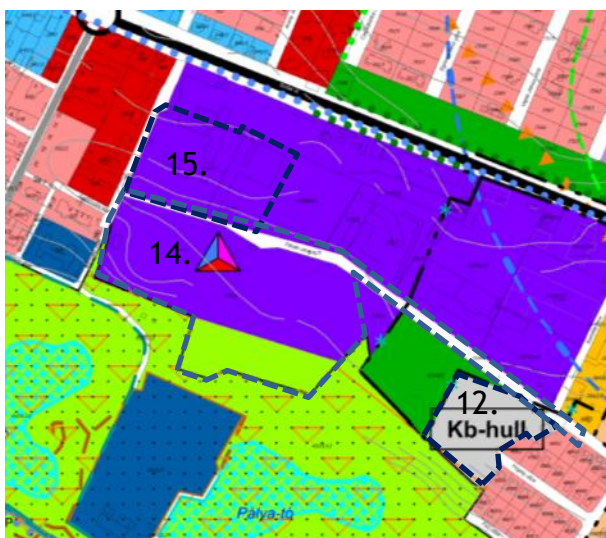
A szabályozási tervlap 578/2 hrsz-ú telek északi részét és a 15. sz. módosítással érintett ingatlant G-ált2 építési övezetként szabályozza. Az általános gazdasági terület általános előírásait a HÉSZ 52/A.§ (1)-(6) bekezdése tartalmazza. Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, önálló lakó rendeltetésű épület és állattartó építmény nem helyezhető el. A G-ált2 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 (%)
G-ált2	SZ	3000	50	50	6,0	20*	50

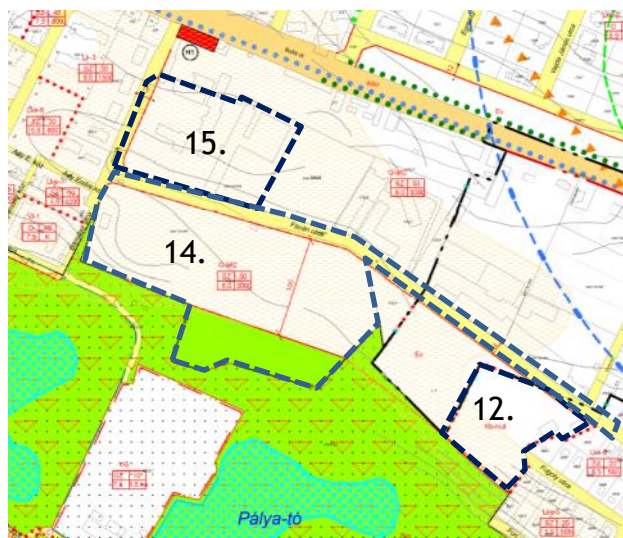
SZ szabadonálló beépítés

\* OTÉK-tól való eltérés a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/ÁF/00148-4/2019 sz. véleményében adott hozzájárulás alapján

A Fácán utca területe közlekedési terület. A szabályozási terv Köu övezetként szabályozza, melynek általános előírásait a HÉSZ 76. § tartalmazza.



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (12-15. számú módosítással érintett területek)



A hatályos szabályozási tervlap kivágata (érintett szelvények: SZT23) (12-15. számú módosítással érintett területek)

### 1.12.3. A módosítás céljának ismertetése

A 12. módosítással érintett területen a fejlesztés célja a nagyobb beépíthetőség biztosítása további bővítés lehetőségének megteremtése és a településüzemeltetéssel kapcsolatos építmények elhelyezhetőségének biztosítása.

A 14. módosítással érintett területen a módosítás célja a First-Immo Hungary Kft. kérelme alapján a Fácán utca 14 m-es szabályozási szélességének csökkentése és az 578/2 hrsz-ú telken belül kijelölt zöldterület törlése, hogy azon a területen is az általános gazdasági terület (G-ált2) övezet beépítési és telekalakítási paraméterei érvényesüljenek. (Az önkormányzat és a kérelmező megegyezése hiányában a településrendezési eszközök módosítása a rendelettervezet mellékleteként két szabályozási terv módosítás alternatívát tartalmaz a véleményezési szakaszban, azonban a véleményezési szakasz lezárásáig eldől, hogy a magasabb beépítési jogot biztosító változatot, vagy a csupán a közlekedési területek korrekcióját tartalmazó változatot preferálja az önkormányzat.)

A 15. sz. módosítás célja az 576/11 hrsz-ú ingatlant érintő Ady Endre utca szabályozási szélességének csökkentése.

### 1.12.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 12. számú módosítás során a beépítésre nem szánt különleges terület - hulladékgazdálkodási terület (Kb-hull) beépítésre szánt különleges terület - városüzemeltetési terület (Kvü) területfelhasználásra módosul a 4525/12 hrsz-ú telken.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,95 ha beépítésre nem szánt különleges terület - hulladékgazdálkodási terület(Kb-hull)
- + 0,95 ha különleges beépítésre szánt terület - városüzemeltetési terület(Kvü)

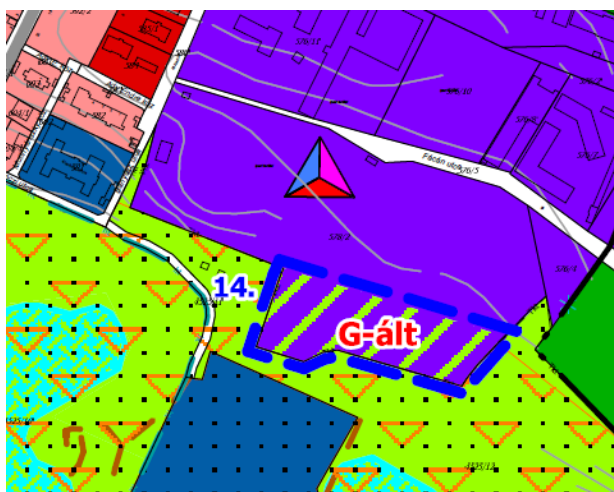
A 14. számú módosítás során a zöldterület közpark (Zkp) kereskedelmi, szolgáltató terület (G-ált) területfelhasználásra módosul az 578/2 hrsz-ú telken.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,77 ha zöldterület (Zkp),
- + 0,77 ha kereskedelmi, szolgáltató terület (Gált).



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (12. számú módosítással érintett terület)



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (14. számú módosítással érintett terület)

**Helyi Építési Szabályzat**

A 12. számú módosítással érintett területen a fejlesztési célok megvalósítása érdekében új, különleges beépítésre szánt városüzemeltetési terület építési övezet, (Kvü) kerül meghatározásra.

A Kvü építési övezet elsősorban a hulladék ideiglenes elhelyezésére, valamint a településüzemeltetést szolgáló épületek, és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál. Az 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 (%)
Kvü	SZ	5000	50	40	7,5	40*	40

SZ szabadonálló beépítés

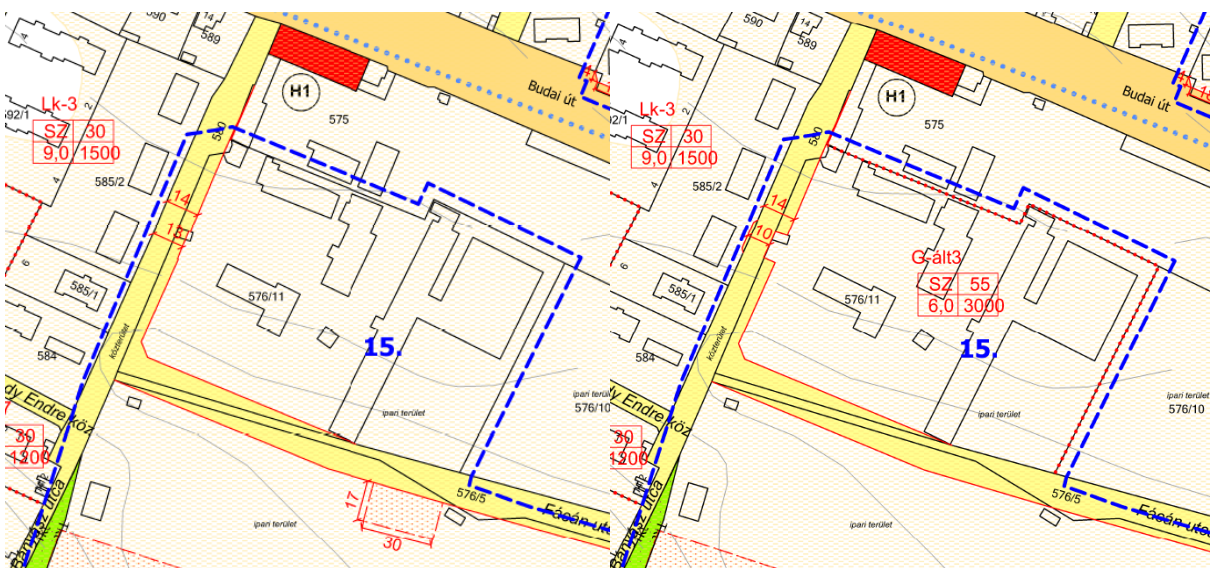
A Kvü építési övezetben elhelyezhető rendeltetések és a megemelt 40%-os beépíthetőség biztosítja a tervezett bővítések megvalósulását és a településüzemeltetéssel kapcsolatos építmények elhelyezhetőségét. Az építési övezet építési telkein a HÉSZ több épület elhelyezhetőségét is biztosítja.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (12. számú módosítással érintett terület)



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (14. számú módosítással érintett terület)



A szabályozási tervlap módosítási javaslatának két változata (15. számú módosítással érintett terület)

A 14. számú módosítással érintett 578/2 hrsz-ú telek déli határán kijelölt Zkp övezet területe G-ált2 építési övezetbe kerül átsorolásra. (A telekrész korábban is a vállalkozás telephelyének részeként

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

működött, azonban a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervére vonatkozó korábbi törvény a kizárólag a telekrész zöldterületként történő kijelölésére biztosított lehetőséget. A MATrT hatályba lépésével, azonban ez az ellentmondás feloldhatóvá vált, s a telek a tényleges használatban megfelelő építési övezetbe került besorolásra.) A módosítással érintett telektől délre lévő Pálya-tó és közpark területének védelme, illetve az épületek meglévő úthoz közelebb történő elhelyezése érdekében az 578/2 hrsz-ú ingatlan keleti felén a Szabályozási terv „telek be nem építhető rész”-t jelöl.

A 15. számú módosítással érintett telek területén az Ady Endre utca szabályozása módosul a hatályos tervekben kijelölt nyomvonalhoz képest. Az Ady Endre utcának módosult szabályozása közel 920 m<sup>2</sup>-nyi területe vesz el az 576/11 hrsz-ú telekből. Az 576/11 hrsz-ú telket érintő közterületi szabályozás kompenzálása okán a módosítással érintett területen a beépíthetőség 5%-al megemelésre került. (A másik változat szerint a kompenzáció nem történik meg, csupán a Fácán utca tengelyének módosítása, s a közlekedési területek korrekciója valósul meg.)

A G-ált3 építési övezetben a beépítési paraméterek az alábbiak szerint módosulnak:

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 (%)
G-ált3	SZ	3000	50	55	6,0	20 <sup>2</sup>	55

### 1.12.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 12., 14. és 15. számú módosítással érintett területek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem tartoznak a Natura 2000 hálózathoz, nem képezik részét az országos, vagy helyi védeltséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem részük az ökológiai hálózatnak sem. A módosítással érintett területektől délre az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó által érintett terület található.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területeken régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A 14. sz. módosítással érintett területen áll a Telenor, Vodafone, T-mobile antenna.

<sup>2</sup> PE/ÁF/00148-4/2019 sz. iktatószámú főépítészeti véleményben adott hozzájárulás alapján



## 1.16. A 3713 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET MÓDOSÍTÁSA

### 1.16.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 16. számú módosítással érintett terület (3713/1 hrsz) Pilisvörösvár belterületén, a településközpontban a Szent Erzsébet utca mentén helyezkedik el. Az érintett telek területe 518 m<sup>2</sup>. A Stube étterem áll az ingatlanon. A környezetében családi házas területek találhatók. Megközelítése a Szent Erzsébet utcáról biztosított.



A 16. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 16. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.16.2. Hatályos településrendezési eszközök

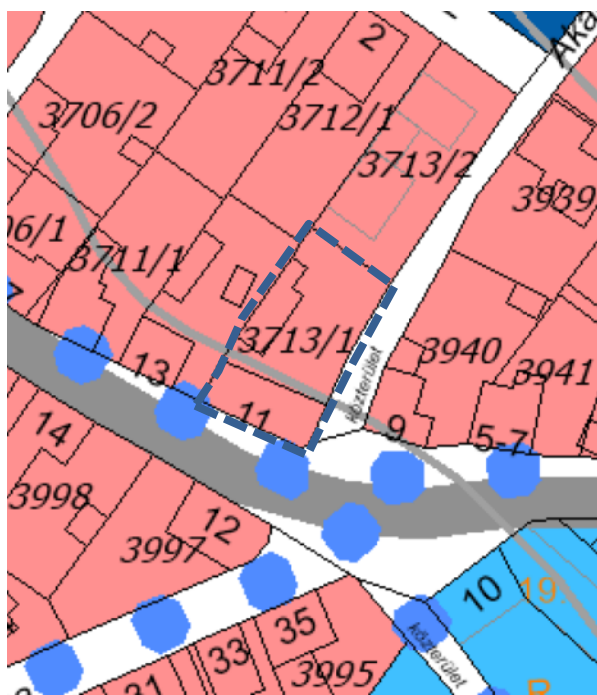
A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett telket kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja.

A hatályos szabályozási tervlap a 16. számú módosítással érintett területet Lke-1 építési övezetként szabályozza. A kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 48.§ (1)-(10) bekezdése tartalmazza.

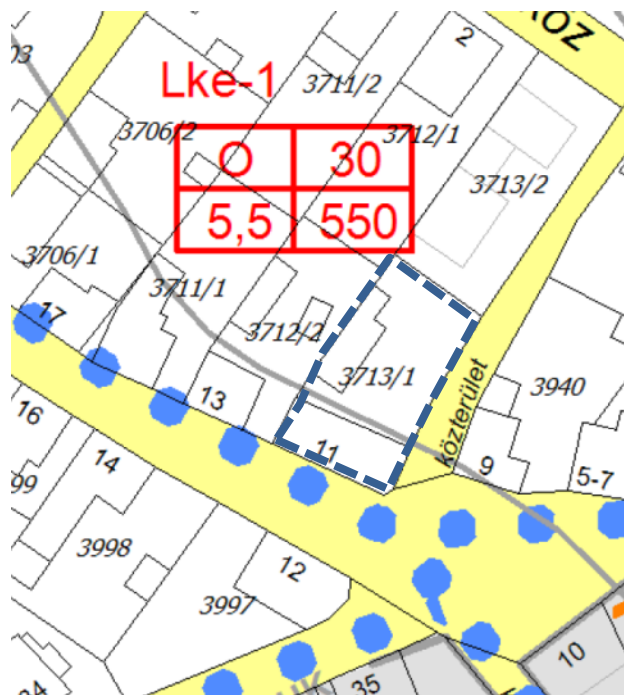
A Lke-1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

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-1	0	550	14	30	5,5	50	30

0 oldalhatáron álló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (16. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 11) (16. számú módosítással érintett terület)

### 1.16.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítás célja a módosítással érintett területen lévő étterem fejlesztési lehetőségeinek elősegítése és a nagyobb beépíthetőség biztosítása.

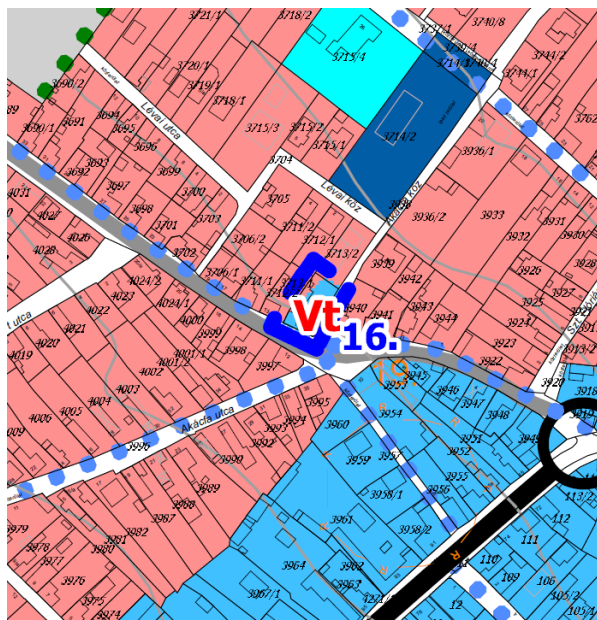
### 1.16.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 16. számú módosítás során a kertvárosias lakóterület (Lke) településközpont terület (Vt) területfelhasználásra módosul a 3713/1 hrsz-ú telken.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,05 ha kertvárosias lakóterület (Lke),
- + 0,05 ha településközpont terület (Vt).



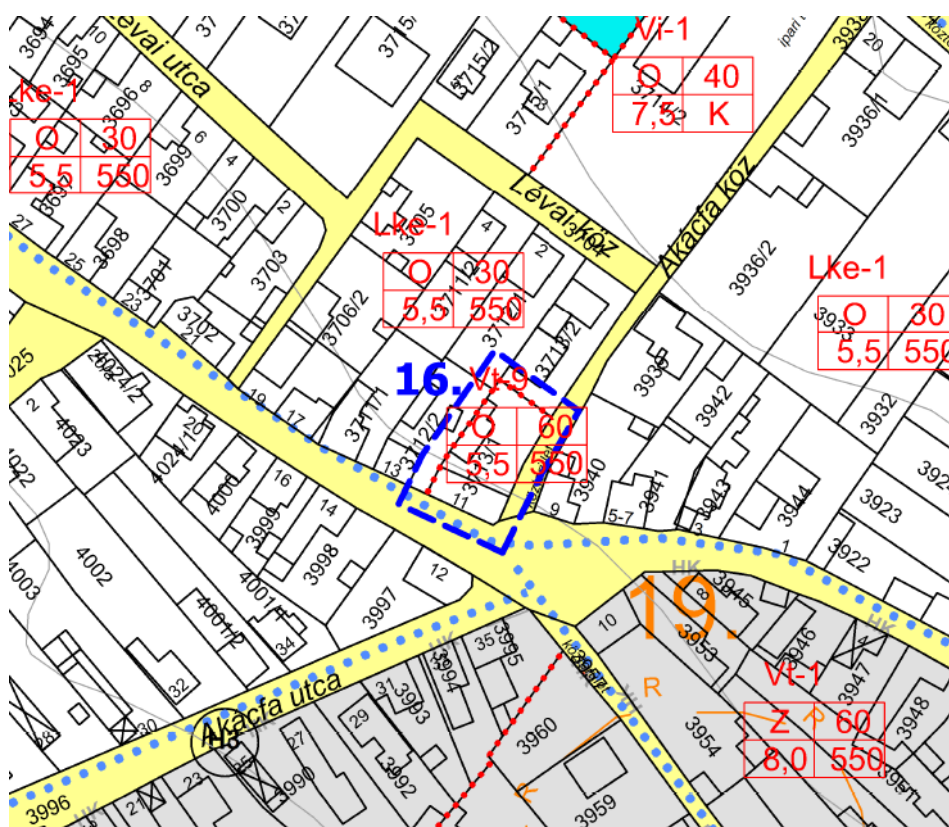
A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (16. számú módosítással érintett terület)

A módosítás során a HÉSZ és a szabályozási tervlap is módosul. A módosítással érintett terület a kertvárosias lakóterület (Lke-1) építési övezetből egy új településközpont terület (Vt-9) építési övezetbe kerül, mely lehetővé teszi a nagyobb beépíthetőséget.

Az új Vt-9 építési övezetre vonatkozó telekalakítási paraméterek az alábbiak:

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 (%)
Vt-9	0	550	14	60	5,5	5 <sup>3</sup>	60

0 oldalhatáron álló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (16. számú módosítással érintett terület)

### 1.16.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 16. számú módosítással érintett területet nem érinti tájképvédelmi terület, nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 16. számú módosítással érintett területet nem érinti leőhely. A területen egyéb örökségvédelmi elem, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság területe.

<sup>3</sup> Az OTÉK előírásoknál megengedőbb szabályozás elfogadásához a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének hozzájárulása szükséges.

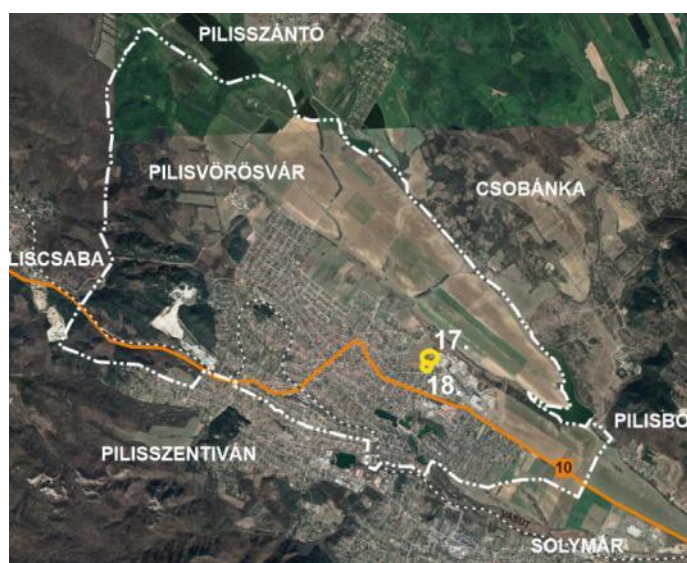
**1.17. - 18. A 8304, 7782 ÉS 7675 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.17.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 17-18. számú módosítással érintett területek Pilisvörösvár belterületének északkeleti részén, a Liszt Ferenc utcától északra helyezkednek el.

A 17. sz. módosítással érintett terület a 8304 és 7782 hrsz-ú telkeket érinti, melyek összterülete közel 1,37 ha. Keletről egy gazdasági telephely határolja, északról és nyugatról gyepes és mezőgazdasági művelés alatt álló területek övezik. Megközelítése nehézkes, a Retek utca folytatásában földúton lehet elérni a terület északi részét.

A 18. sz. módosítással érintett terület a 7675 hrsz-ú telket érinti, melynek területe 0,73 ha. Délről a Liszt Ferenc utca határolja, ami a terület megközelítését is biztosítja. Nyugatról és északról gyepes és mezőgazdálkodási művelés alatt álló területek, keletről egy gazdasági telephely övezi.

A területek jelenleg beépítetlenek, épület nem áll rajtuk, füves fás növényzettel benőtt, parlagon hagyott területek.



A 17-18. számú módosítással érintett területek lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 17. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

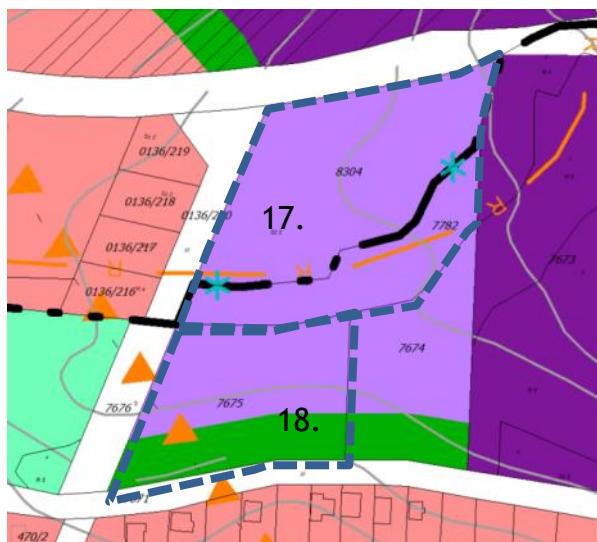


A 18. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

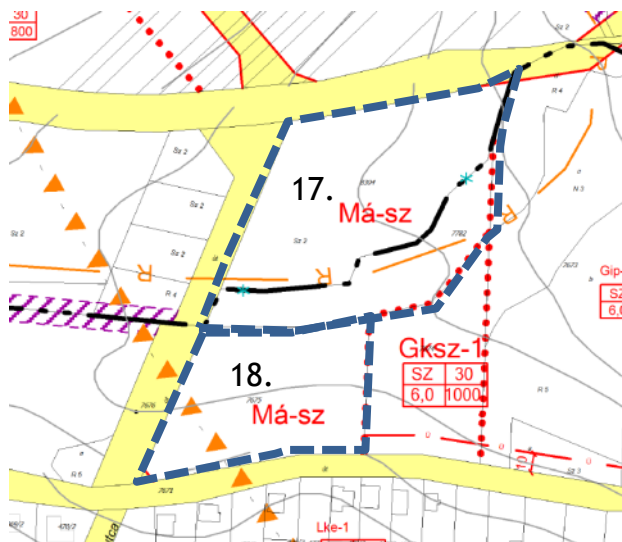
### 1.17.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területeket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A 18. számú módosítással érintett terület (7675 hrsz-ú telek) déli részén védelmi célú erdőterületet jelöl 20 m széles sávban, összesen 0,26 hektár nagyságú területen.

A hatályos szabályozási tervlap a 17-18. számú módosítással érintett területeket általános mezőgazdasági területként, Má-sz övezetként szabályozza. A Má-sz övezet általános előírásait a HÉSZ 63.§ (1)-(2) bekezdése tartalmazza. 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.



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (17-18. számú módosítással érintett területek)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 18) (17-18. számú módosítással érintett terület)

### 1.17.3. A módosítás céljának ismertetése

A 17-18. számú módosítással érintett területeken a településszerkezeti terv távlati fejlesztési területként kereskedelmi szolgáltató területet jelöl, de a szabályozási terv az építési jogokat egyelőre nem biztosítja. A tulajdonos kérelmének megfelelően a módosítás célja a 7675, 7782 és 8304 hrsz-ú ingatlanokon az építési jogok biztosítása és a szabályozási tervlapon kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése.

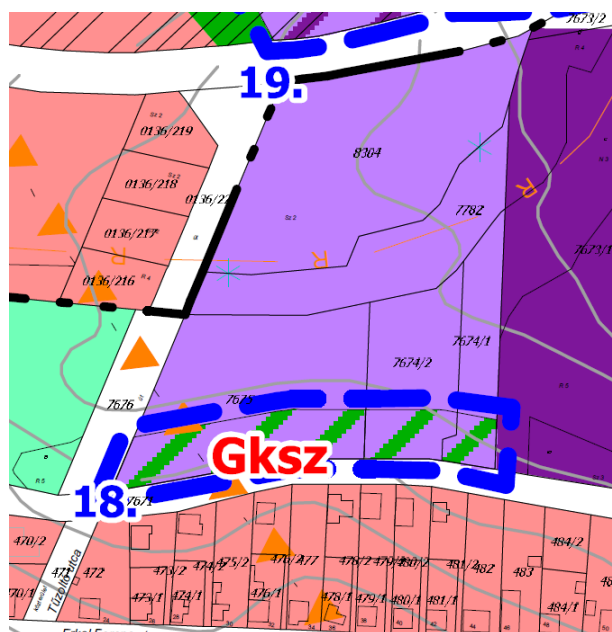
### 1.17.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 18. számú módosítás során a védelmi erdőterület (Ev) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) területfelhasználásra módosul a 7675 hrsz-ú telken, illetve az egységes szerkezet miatt a szomszédos 7674/1-2 hrsz-ú telkeken is törlésre került az Ev.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,40 ha védelmi erdőterület (Ev),
- + 0,40 ha kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz).



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (18. számú módosítással érintett terület)

#### HÉSZ módosítás

A szabályozási tervlap módosul, melyen a módosítással érintett területen a szomszédos területekhez igazodva Gksz-1 építési övezet kerül kijelölésre. A 7675 hrsz-ú telken a településszerkezeti terven jelölt védelmi erdő terület sávjában a szabályozási tervlapon 10 m szélességben beültetési

## TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

kötelezettséget jelöl. Így a módosítás során a HÉSZ 2. mellékletében szereplő 2.2. Beültetési kötelezettség felsorolás kiegészítésre kerül az alábbi sorral:

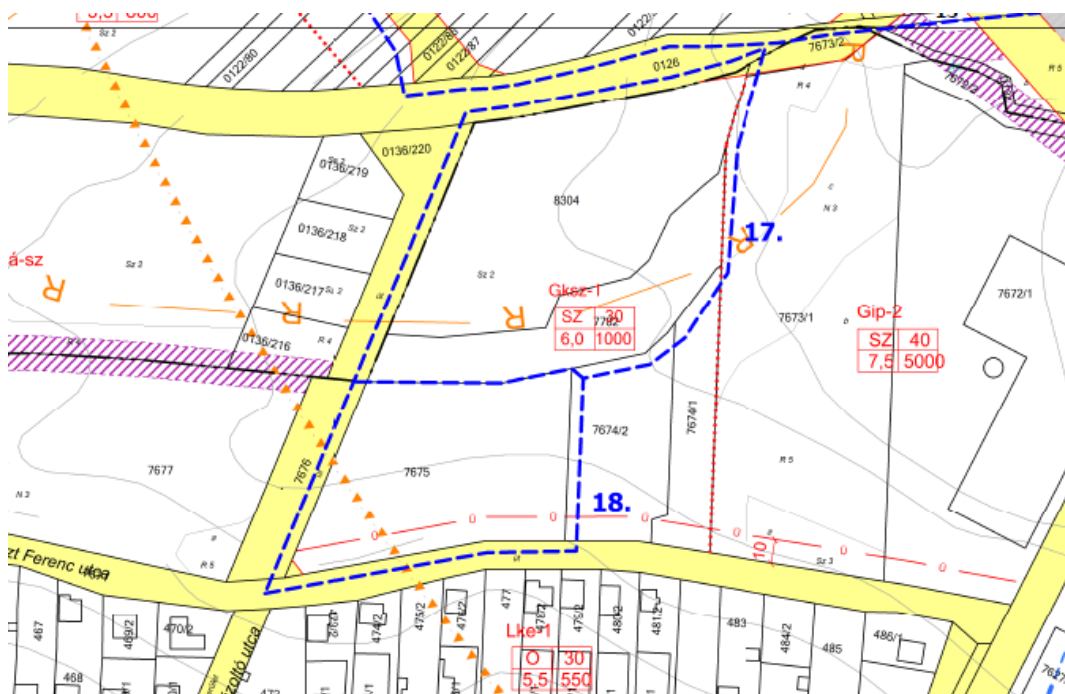
„7675 hrsz.-ú ingatlanon (Liszt F. u.) - 10 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)”

A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetének általános előírásait a HÉSZ 51.§ (1)-(6) bekezdése tartalmazza. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület, illetve állattartó építmények nem helyezhetőek el. A Gksz-1 építési övezetben meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, de új lakó rendeltetés nem hozható létre.

A Gksz-1 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 (%)
Gksz-1	SZ	1000	25	30	6,0	20	30

SZ szabadon álló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (17-18. számú módosítással érintett terület)

### 1.17.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területeket nem érinti tájképvédelmi terület, nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem tartoznak a Natura 2000 hálózathoz, nem képezik részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

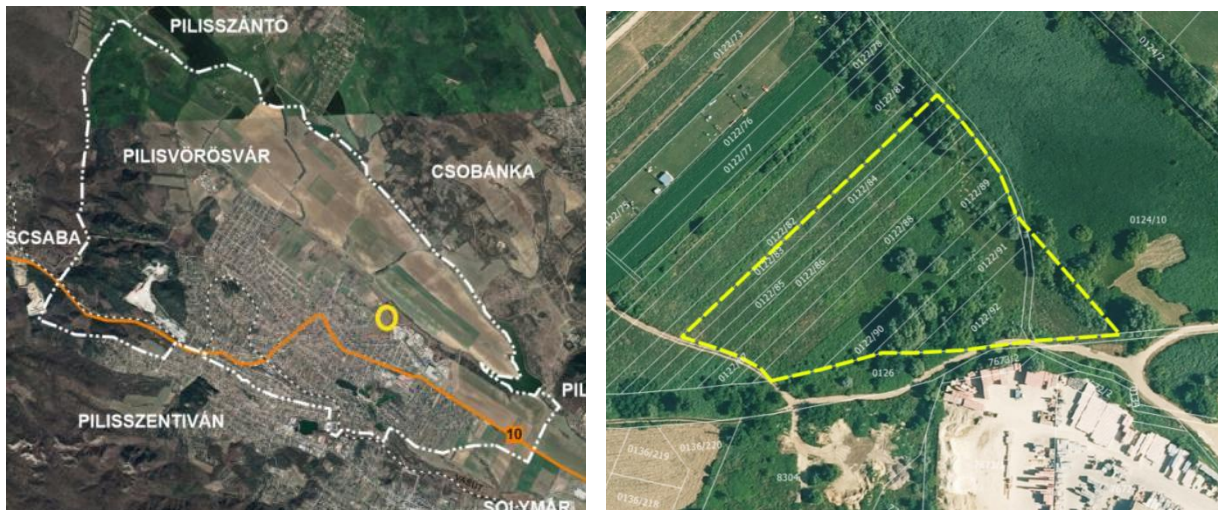
A módosítással érintett 8304 és 7782 hrsz.-ú telkeket érinti az 11193 számú régészeti lelőhely. A területen egyéb örökségvédelmi elem, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területeket érinti a honvédelmi terület 1500 méteres védőtávolságának területe. A védőtávolság területére vonatkozó előírásokat a HÉSZ 5. függeléke tartalmazza.

**1.19. A 0122/83-92, 0123 ÉS 0124/10 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.19.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 19. számú módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületének északkeleti határában, a Házi-réti-pataktól délnyugatra helyezkedik el. A módosítás a 0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkeket érinti, melyek területe összesen 2,1 ha. A terület beépítetlen, területhasználata vegyes, főként gyepes, mezőgazdasági művelés alatt álló területek alkotják, néhol beerdősült foltokkal.



A 19. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 19. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)



### 1.19.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet iparterület területfelhasználási egységbe sorolja. A hatályos szabályozási tervlap a módosítással érintett területet iparterület, Gip-3 építési övezetként szabályozza.

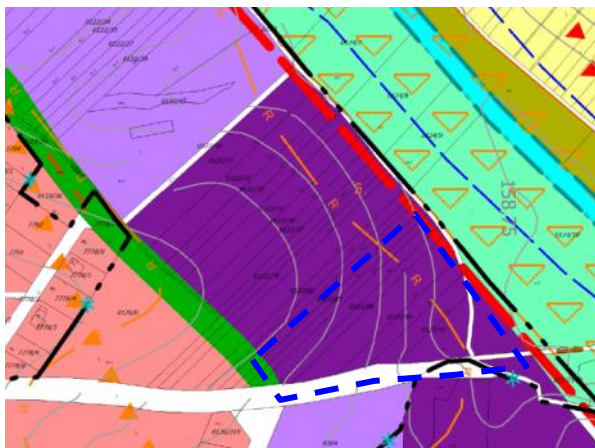
Az ipari terület övezet általános előírásait a HÉSZ 52.§ (1)-(6) bekezdése tartalmazza. Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető. Az építési övezetben állattartó építmények - Gip-4 építési övezet kivételével - nem helyezhetők el. A teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

A (15) bekezdés alapján Gip-3 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasság 3 méterrel túlléphető. Az építési övezetben épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

A Gip-3építésiövezetben 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 megengedett beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Gip-3	SZ	5000	50	40	7,5	25	35

SZ szabadonálló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (19. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 13, 18) (19. számú módosítással érintett terület)

### 1.19.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett 0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz.-ú telkeken nincs igény a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület kialakítására. A jövőben a cél a kisebb telekterületű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági telephelyek kialakításának biztosítása a területen. A telephely belső feltárására változási vázrajt készül. (Lásd D. melléklet)

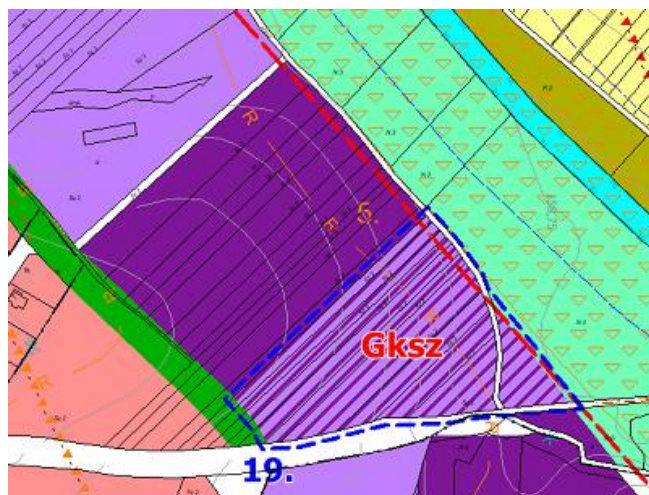
### 1.19.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 19. számú módosítás során az iparterület (Gip) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) területfelhasználásra módosul a 0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkeken.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 2,1 ha iparterület (Gip),
- + 2,1 ha kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz).

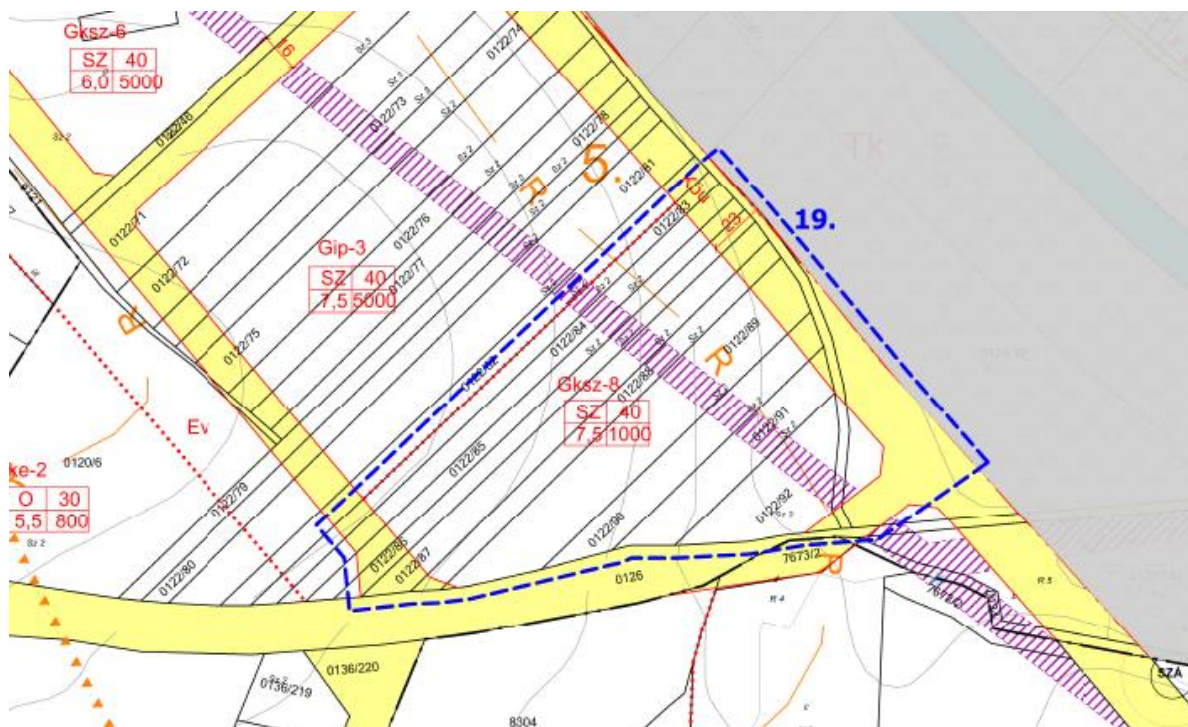


A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (19. számú módosítással érintett terület)

Az érintett területen a kisebb, 1000 m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható telkek biztosítása érdekében egy új kereskedelmi, szolgáltató terület övezet kerül meghatározásra, így a HÉSZ előírásai is módosulnak. Az új kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz-8 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 (%)
<b>Gksz-8</b>	SZ	1000	25	40	7,5	25	35

SZ szabadonálló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (19. számú módosítással érintett terület)

**1.19.5. Védelmi és korlátozó elemek**Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 19. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem. A módosítással érintett területtől keletre lévő terület része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének.

Kulturális örökségvédelmi elemek

A 19. számú módosítással érintett területet érinti az 11193 számú régészeti lelőhely. A területen egyéb örökségvédelmi elem, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

Védőtávolságok

A módosítással érintett területet érinti közműsáv és a honvédelmi terület 1500 méteres védőterülete. A honvédelmi terület védőtávolságára vonatkozó előírásokat a HÉSZ 5. függeléke tartalmazza.

**1.20. A 2666 ÉS 2674 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.20.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 20. számú módosítással érintett terület a település belterületének nyugati részén, a 2666 és 2674 hrsz-ú telken helyezkedik el. A két telek összterülete 1774,9 m<sup>2</sup>. A módosítással érintett terület északnyugatról családi házas terület, délről földút, keletről a Szabadság utcáról lekanyarodó aszfaltozott út határolja. A terület a Szabadság utcáról lekanyarodva közelíthető meg.



A 20. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

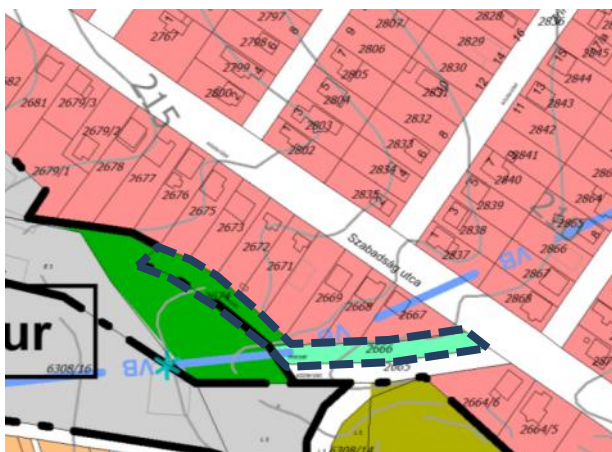


A 20. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

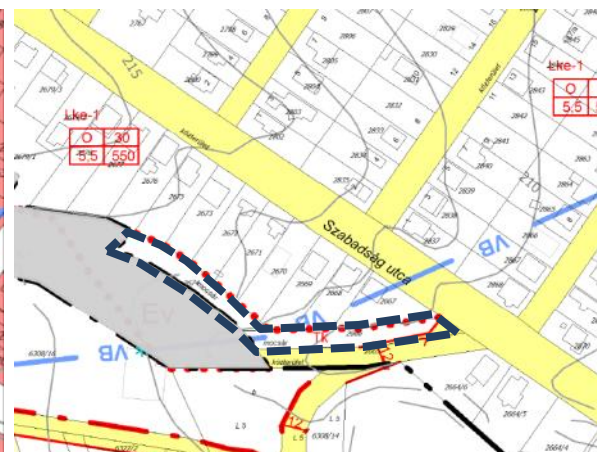
**1.20.2. Hatályos településrendezési eszközök**

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett 2674 hrsz-ú telket védelmi célú erdőterületként jelöli, a 2666 hrsz-ú telket természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A hatályos szabályozási tervlap a 20. számú módosítással érintett területet védelmi erdőterületként, Ev övezet és természetközeli területként, Tk övezetként szabályozza. A védelmi erdőterület övezetének általános előírásait a HÉSZ 61.§ (1)-(3) bekezdése, a természetközeli terület övezetének általános előírásait a HÉSZ 67. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza. Az övezetekben építmény elhelyezésére nincs lehetőség.



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (20. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 6) (20. számú módosítással érintett terület)

### 1.20.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett 2666 és 2674 hrsz.-ú Szabadság u.-i ingatlanok elépültek, a családi házas telkek meghosszabbításaként - kertvégekként - vannak használva, erdő és mocsaras természetközeli terület nincs a területen, így a meglévő állapotokhoz igazodva, területrendezés céljából indokolt a tervlapokon is a jelenlegi használatnak megfelelő övezet kijelölése.

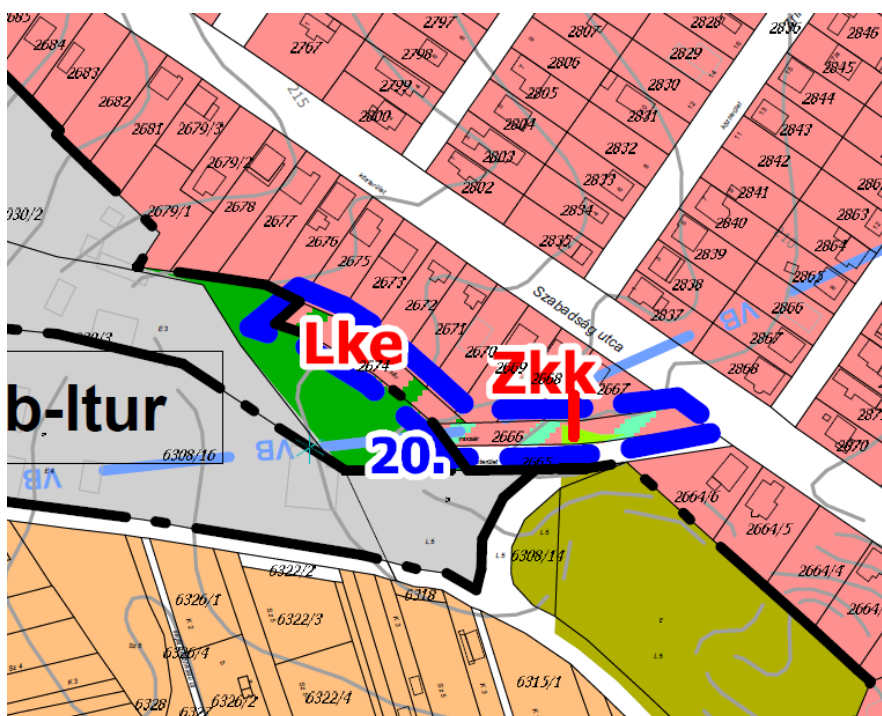
### 1.20.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 20. számú módosítás során a védelmi célú erdőterület (Ev) és a természetközeli terület (Tk) kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásra módosul a 2666 és a 2674 hrsz.-ú telkeken. Illetve a MATrT 12. § (3) szerinti 87,4 m<sup>2</sup> új zöldterület a 2666 hrsz.-ú telek közepső részén kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,08 ha védelmi erdőterület (Ev),
- 0,09 ha természetközeli terület (Tk),
- + 0,16 ha kertvárosias lakóterület (Lke),
- +0,01 ha zöldterület (Zkk).



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (20. számú módosítással érintett terület)

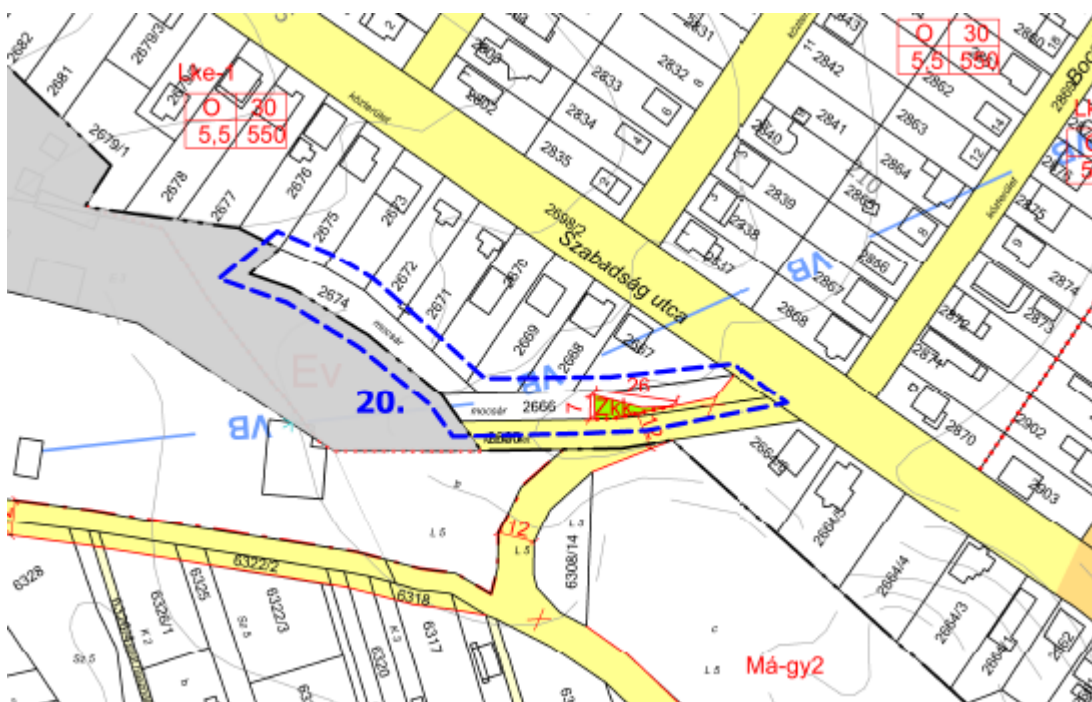
A módosítás során a szabályozási tervlap szintén módosításra kerül. A módosítással érintett telkek a szomszédos területekhez igazodva kertvárosias lakóterület (Lke-1) építési övezetbe kerülnek.

A kertvárosias lakóterület övezet előírásait a HÉSZ 48. § tartalmazza. Az Lke-1 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-1	O	550	14	30	5,5	50	30

O oldalhatáron álló beépítés

Jelen módosítás új beépítésre szánt területek kijelölésével jár. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12-13.§ és 38.§-a rendelkezik. A MATrT 12.§ (3) alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése szükséges. A kötelezően kijelölendő zöldterület a 2666 hrsz-ú telek középső részén 0,01 ha nagyságú területen kerül kijelölésre. A zöldterület közkert övezet előírásait a HÉSZ 60.§ (7)-(8) bekezdése tartalmazza. Az övezetben épület nem, de pihenést és testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény elhelyezhető.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (20. számú módosítással érintett terület)

### 1.20.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 20. számú módosítással érintett területet érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zóna területe. Nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

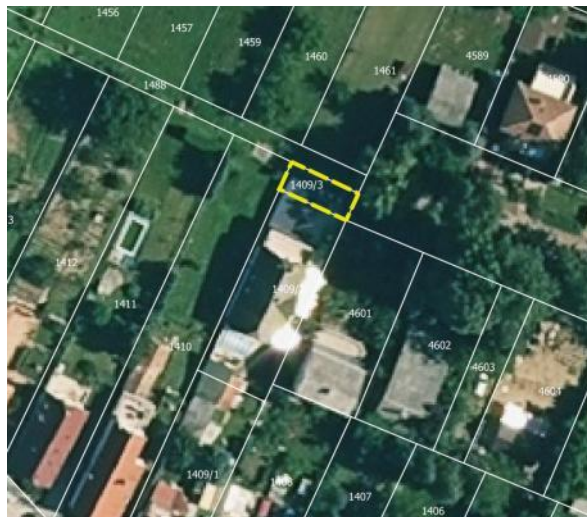
A 20. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet egyéb védőtávolság nem érinti.

**1.21. AZ 1409/3 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.21.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 21. számú módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületének déli részén, a Nagy-tó területétől délre, a Harcsa utca nyugati végén található 1409/3 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el. Az telek területe 69 m<sup>2</sup>, jelenleg a 1409/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó kerítés áll rajta, környezetében családi házas lakóterületek találhatók.



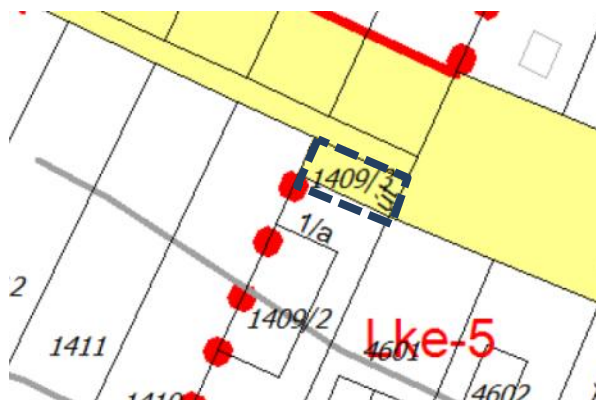
A 21. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 21. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

**1.21.2. Hatályos településrendezési eszközök**

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet közlekedési terület területfelhasználási egységként jelölik, azon belül Köu övezetként szabályozza. A közlekedési területek általános előírásait a HÉSZ 76. § tartalmazza.



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 22) (21. számú módosítással érintett terület)

### 1.21.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett 1409/2 hrsz-ú telek előtti közterületen a tőle délre fekvő ingatlanhoz tartozó kerítés áll, így a valóságnak megfelelően a tervlapokon is az a cél, hogy a 1409/3 hrsz-ú telek összevonásra kerüljön a 1409/2 hrsz-ú telekkel.

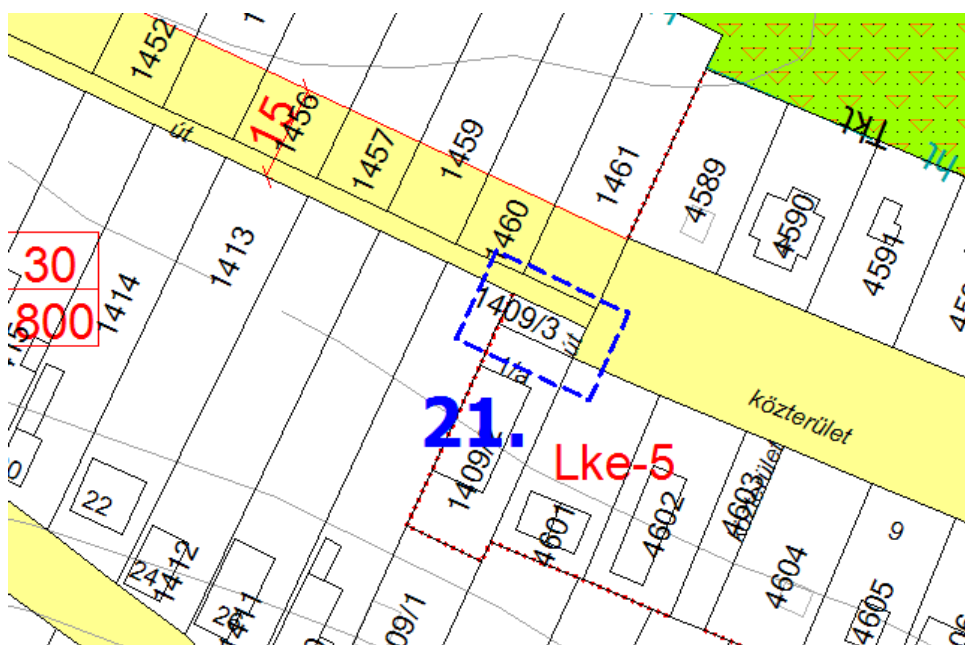
### 1.21.4. Szabályozási koncepció

A módosítás során a szabályozási tervlap kerül módosításra. Az 1409/3 hrsz-ú telek meglévő kertvárosias lakóterület (Lke-5) övezetbe kerül közlekedési terület (Köu) övezetből.

A kertvárosias lakóterület övezet előírásait a HÉSZ 48. § tartalmazza. A Lke-5 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-5	SZ	550	18	20	5,5	50	20

SZ szabadonálló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (21. számú módosítással érintett terület)

### 1.21.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 21. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 21. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság.



**1.27. LŐCSEI UTCA MENTÉN LÉVŐ TEMETŐ KÖRÜLI KÖZTERÜLET SZABÁLYOZÁSA****1.27.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 27. számú módosítással érintett terület Pilisvörösvár belterületének nyugati részén a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal és a Szabadság utca között húzódó Lócsei utca vonalán helyezkedik el a Szent István park északnyugati szélén. A módosítás érinti a 2517, 2518, 2529 és 2521 hrsz-ú telkeket, melyek összterülete közel 0,64 hektár. A terület jelenleg beépítetlen, környezetében egy izraelita temető és családi házas lakóterületek találhatók.



A 27. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 27. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.27.2. Hatályos településrendezési eszközök

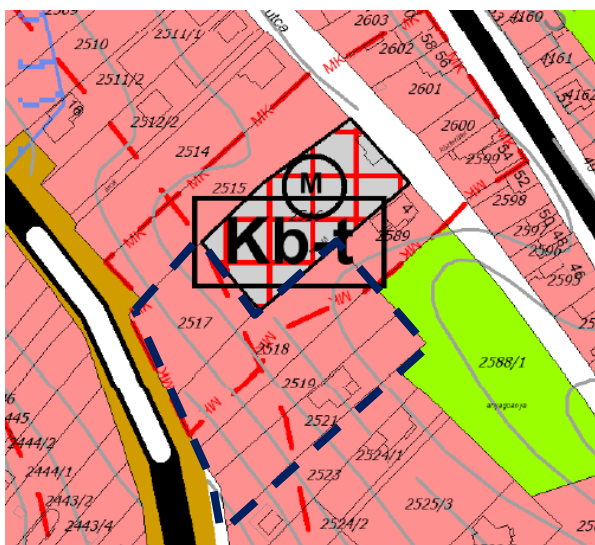
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületként jelölik, azon belül Lke-2 építési övezetként, illetve közlekedési (Köu) területként szabályozza.

A kertvárosias lakóterület övezet előírásait a HÉSZ 48. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A Lke-2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület, és további egy, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>, a beépítettségét figyelembe vett alapterületű gépjárműtaroló helyezhető el.

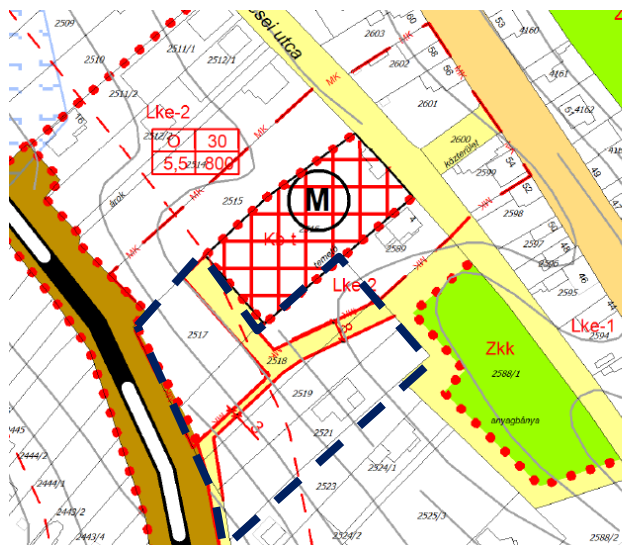
A Lke-2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Lke-2	0	800	14	30	5,5	50	30

0 oldalhatáron álló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (27. számú módosítással érintett terület)



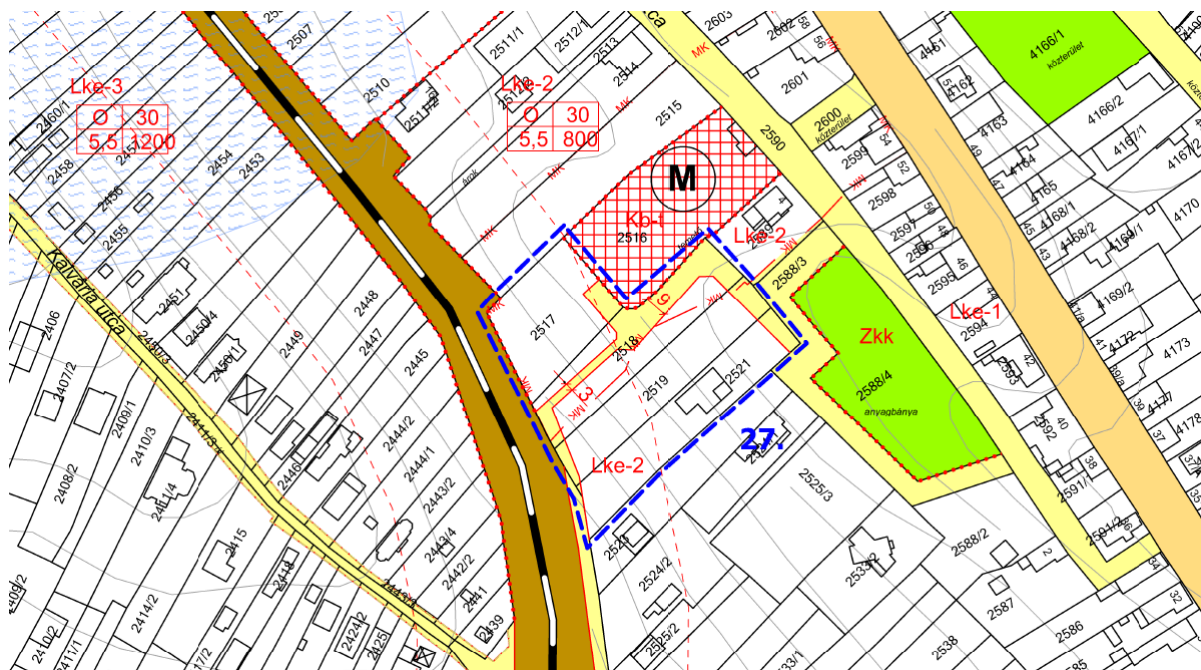
Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 10, 11)(27. számú módosítással érintett terület)

### 1.27.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett területen a cél a kiszabályozott úthálózat olyan jellegű korrekciója, mely lehetővé teszi a 2517, 2518 és 2519 hrsz-ú telkek újraosztását, s új, gyakorlatban is használható építési telkek kialakítását.

### 1.27.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

A módosítás során a szabályozási tervlap kerül módosításra. A 2517, 2518, 2519 és a 2521 hrsz-ú telkek délkeleti végén kerül kiszabályozásra 8 m szélességben, mely a vasút vonaláig 6 m széles útként folytatódik. Ennek következtében lehetőség nyílik a 2517-19 hrsz-ú telkek területén négy új építési telek kialakítására.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (27. számú módosítással érintett terület)

### 1.27.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 27. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 27. számú módosítással érintett területen nem található régészeti lelőhely, viszont műemléki környezet határának területe érinti. A módosítással érintett területtől északra fekszik egy temető, mely műemléki védelem alatt áll.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet érinti a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolsága.

**1.28. A 2111 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.28.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 28. számú módosítással érintett terület a belterület délnyugati részén, a 10-es sz. főút mentén és a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonaltól északra, a vasútállomás és a hozzá tartozó parkoló területtel szemben helyezkedik el. A terület saroktelek, megközelítése ezáltal több irányból is biztosított. A módosítással érintett terület egy telket, a 2111 hrsz-ú ingatlant érinti, melynek területe 538,5 m<sup>2</sup>. Nyugatról és délnyugatról családi házas terület, délkelet, keletről a 10. sz. főút, északról a Szent János utca határolja. Az ingatlan jelenleg beépített, leromlott állapotú földszintes épületek állnak rajta.



A 28. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 28. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 1.28.2. Hatályos településrendezési eszközök

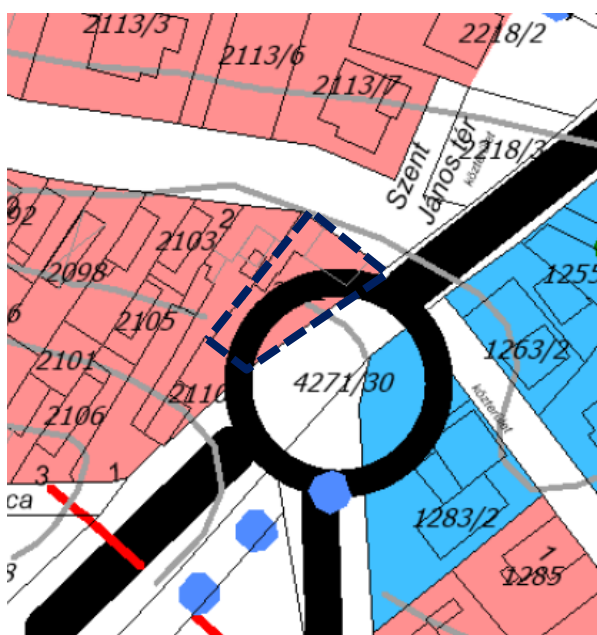
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületként jelöli, azon belül Lke-1 építési övezetként szabályozza.

A kertvárosias lakóterület övezet előírásait a HÉSZ 48. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A (12) bekezdés alapján az Lke-1 építési övezet területén az épületek egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t. Lke-1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület, és további egy, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>, a beépítettségét figyelembe vett alapterületű gépjárműtaroló helyezhető el.

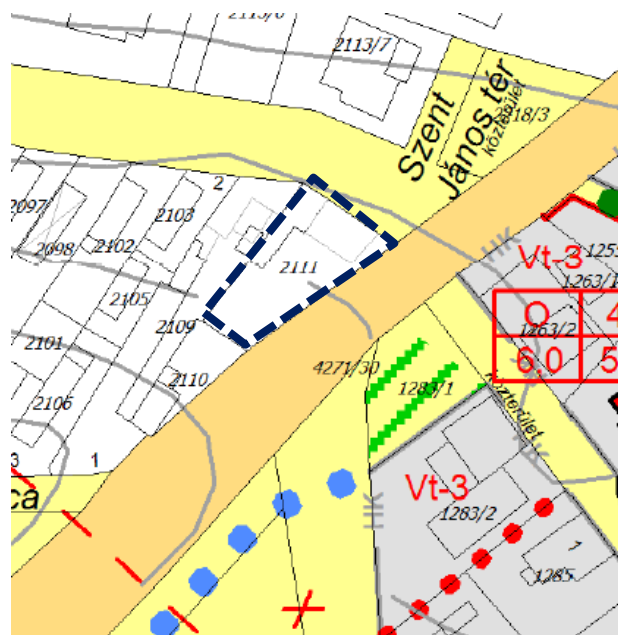
A Lke-1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

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-1	0	550	14	30	5,5	50	30

0 oldalhatáron álló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (28. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: Szt 16) (28. számú módosítással érintett terület)

### 1.28.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett terület jól megközelíthető, forgalmas helyen fekszik és ezáltal a módosítás célja egy a településképet gazdagító, a település szövetéhez igazodó, minőségi megjelenésű szálloda épület elhelyezése. (Lásd E. melléklet) Az ingatlan tulajdonosa egy 8-10 szobás szálloda épület megvalósítását tervezi az építési területen. A tervezett épületben szállás és wellness szolgáltatások kialakítása tervezett.

A módosítás célját biztosító szabályozási környezet kialakítása érdekében válik szükségessé a módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítása.

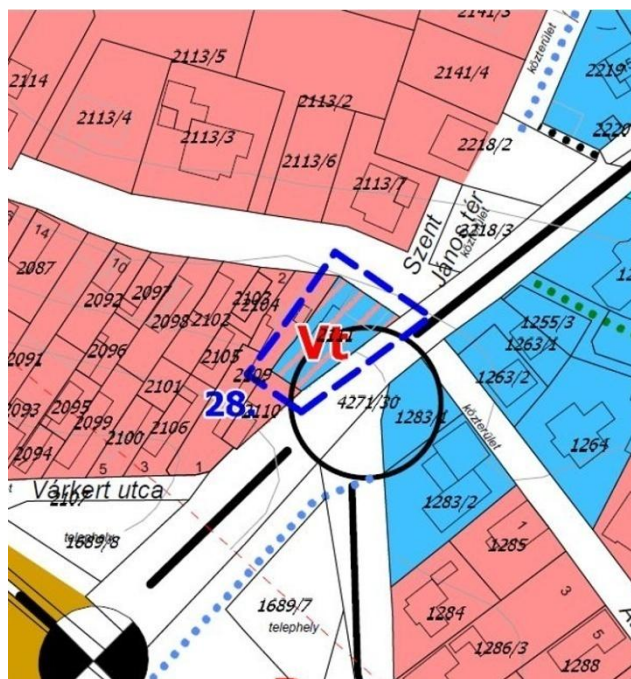
### 1.28.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 28. számú módosítás során a kertvárosias lakóterület (Lke) településközpont terület (Vt) területfelhasználásra módosul az 2111 hrsz-ú telken.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,05 ha kertvárosias lakóterület (Lke),
- + 0,5 ha településközpont terület (Vt).



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (28. számú módosítással érintett terület)

#### Helyi Építési Szabályzat

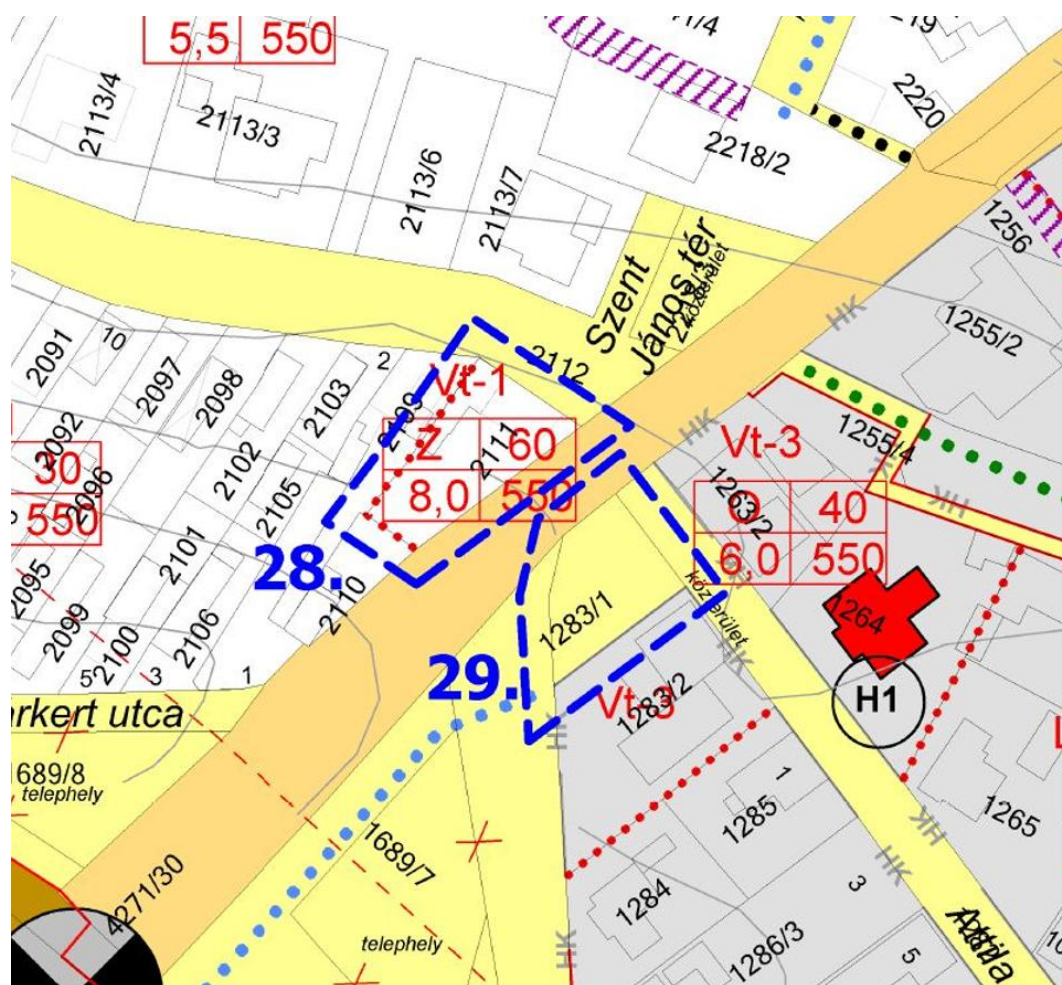
A módosítás során a 2111 hrsz-ú telken Vt-1 építési övezet kerül kijelölésre. A Vt övezet általános előírásait a HÉSZ 49.§ (1)-(5) bekezdése tartalmazza. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 0,5 méterrel túlléphető.

Vt-1 építési övezetben az utcafronti homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 7,0 m-t. Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető, amennyiben legalább az egyik a 49.§(2) bekezdés szerinti nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

A Vt-1 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 megengedett beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Vt-1	Z	550	10	60	8,0	20	60

Z zárt sorú beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (28. számú módosítással érintett terület)

### 1.28.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 28. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 28. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság.

**1.29. AZ 1283/1 HRSZ-Ú TELKEN LÉVŐ ZÖLDSÁV TÖRLÉSE****1.29.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 29. számú módosítással érintett terület a belterület délnyugati részén, a 10-es sz. főút keleti oldalán, a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonaltól északra helyezkedik el. Megközelítése ezáltal több irányból is biztosított. A módosítással érintett terület egy telket, az 1283/1 hrsz-ú ingatlant érinti, melynek területe 433,3 m<sup>2</sup>. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, épület nem áll rajta. Délkeletről családi házas lakóterületek, északkeletről az Attila utca, északnyugatról a 10-es sz. főút, délnyugatról pedig a Vasút utca határolja.



A 29. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 29. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

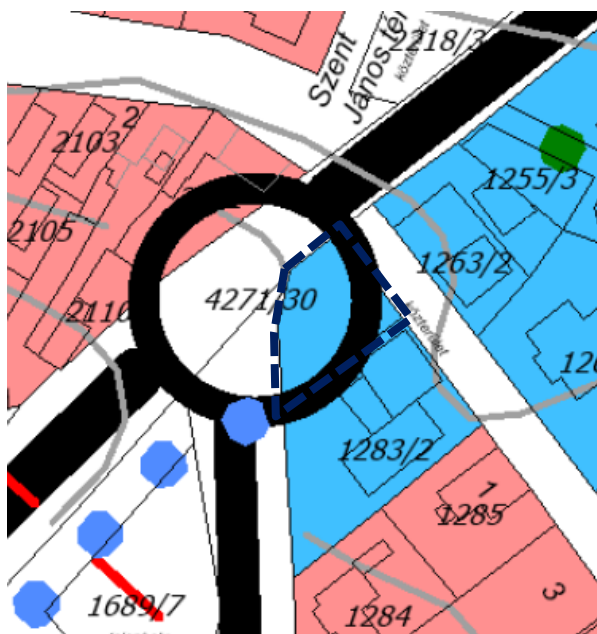
**1.29.2. Hatályos településrendezési eszközök**

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet településközpont terület területfelhasználási egységbe sorolja.

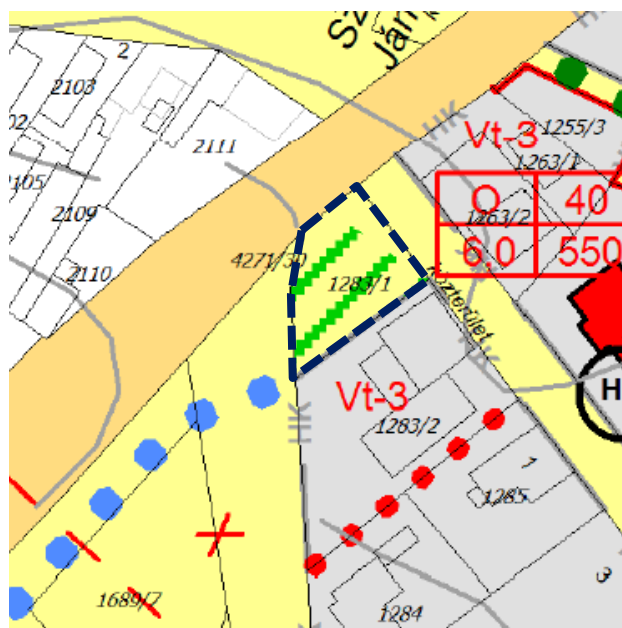
A hatályos szabályozási tervlap a 29. számú módosítással érintett területet közlekedési területként, Köu övezetként szabályozza. A közlekedési területek általános előírásairól a HÉSZ 76. § rendelkezik.

A HÉSZ alapján a közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható. Ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.





A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (29. számú módosítással érintett terület)



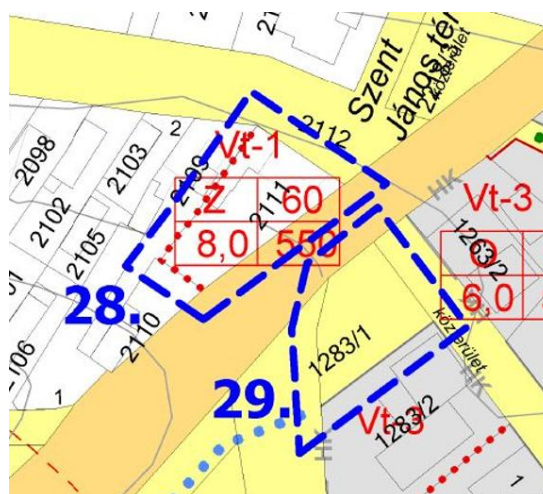
Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 16) (29. számú módosítással érintett terület)

### 1.29.3. A módosítás céljának ismertetése

A 29. sz. módosítással érintett területen a módosítás célja az 1283/1 hrsz-ú ingatlant érintő kötelezően kialakítandó zöldsáv törlése, parkoló kialakítása céljából.

### 1.29.4. Szabályozási koncepció

A módosítás során a szabályozási tervlap kerül módosításra. Az 1283/1 hrsz-ú ingatlant érintő kötelezően kialakítandó zöldsáv kerül törlésre a szabályozási tervlapról.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (29. számú módosítással érintett terület)

### 1.29.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 29. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem. A módosítással érintett területen közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó rész jelölés van.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 29. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

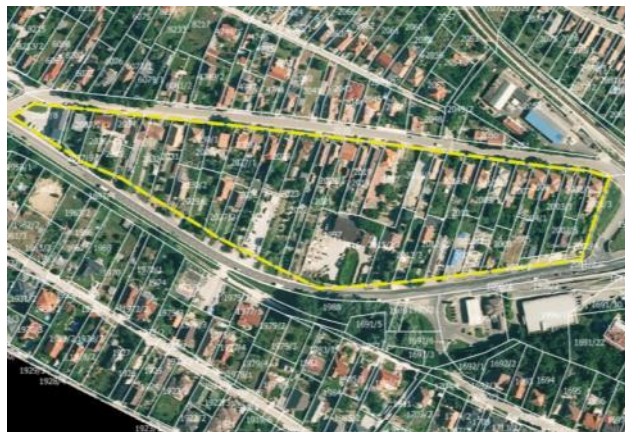
#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet egyéb védőtávolság nem érinti.

### 1.31. FŐ UTCA ÉS PILISCSABAI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB ÖVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

#### 1.31.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 31. számú módosítással érintett terület a belterület délnyugati részén, a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal és a 10-es sz. főút találkozásánál fekvő, a Fő utca és a Piliscsabai utca által határolt tömb területét érinti. Több telket foglal magában, melyek összterület közele 4,25 hektár. A terület beépített, a lakó és szolgáltatói funkciójú épületek vegyesen helyezkednek el.

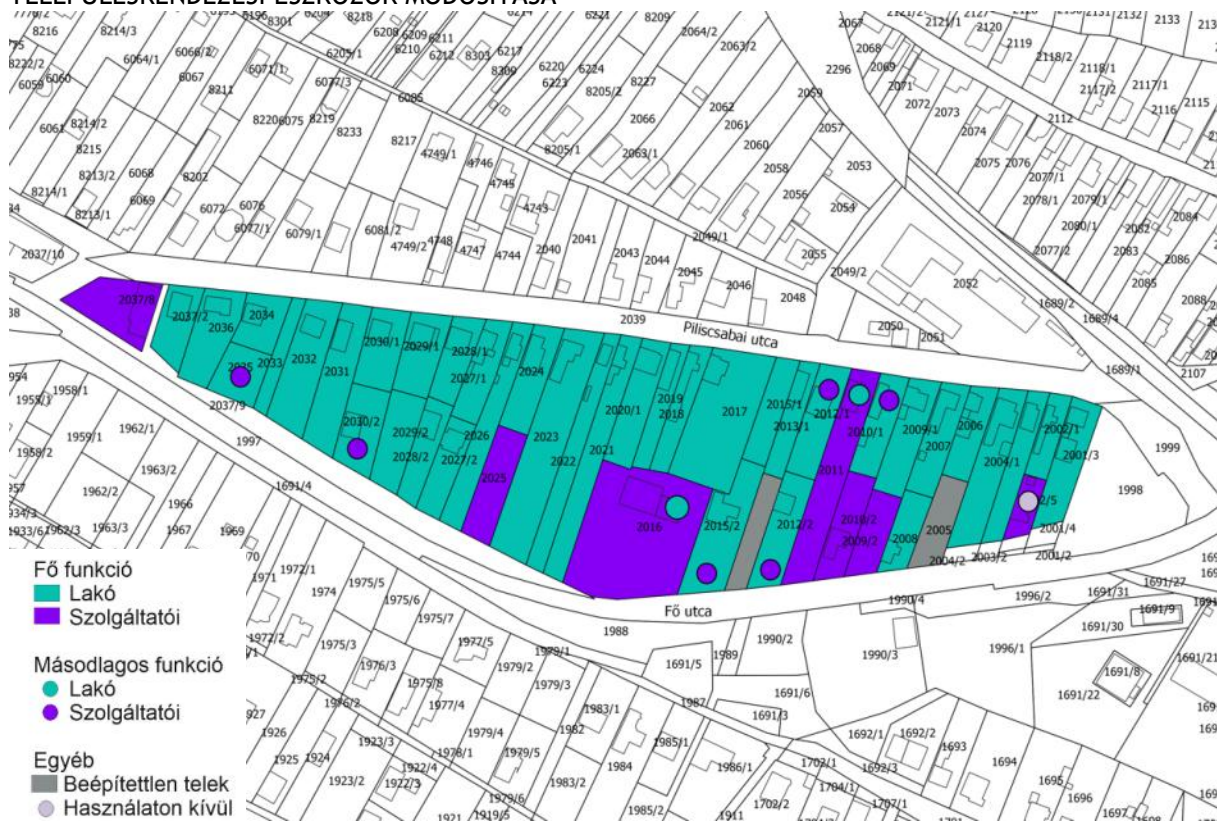


A 31. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 31. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



A funkciók eloszlása az érintett területen (saját szerkesztésű ábra)

1.31.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületként, azon belül Lke-1 építési övezetként szabályozza. A 2037/8 hrsz-ú ingatlant Gksz-2 építési övezetként jelöli.

A kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 48.§ (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A (14) bekezdés alapján az építési övezet területén az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t. Lke-1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület, és további egy, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>, a beépítettségét figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.

A Lke-1építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 48.§ (11) bekezdésében szereplő 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 (%)
Lke-1	O	550	14	30	5,5	50	30

O oldalhatáron álló beépítés

A kereskedelmi, szolgáltató terület övezet előírásait a HÉSZ 51. § tartalmazza. A Gksz-2 építési övezetre vonatkozó telekalakítási paraméterek az alábbiak:

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 (%)
Gksz-2	SZ	1000	25	50	6,0	20	50

SZ szabadonálló beépítés



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (31. számú módosítással érintett terület)



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 15, 20) (31. számú módosítással érintett terület)

### 1.31.3. A módosítás céljának ismertetése

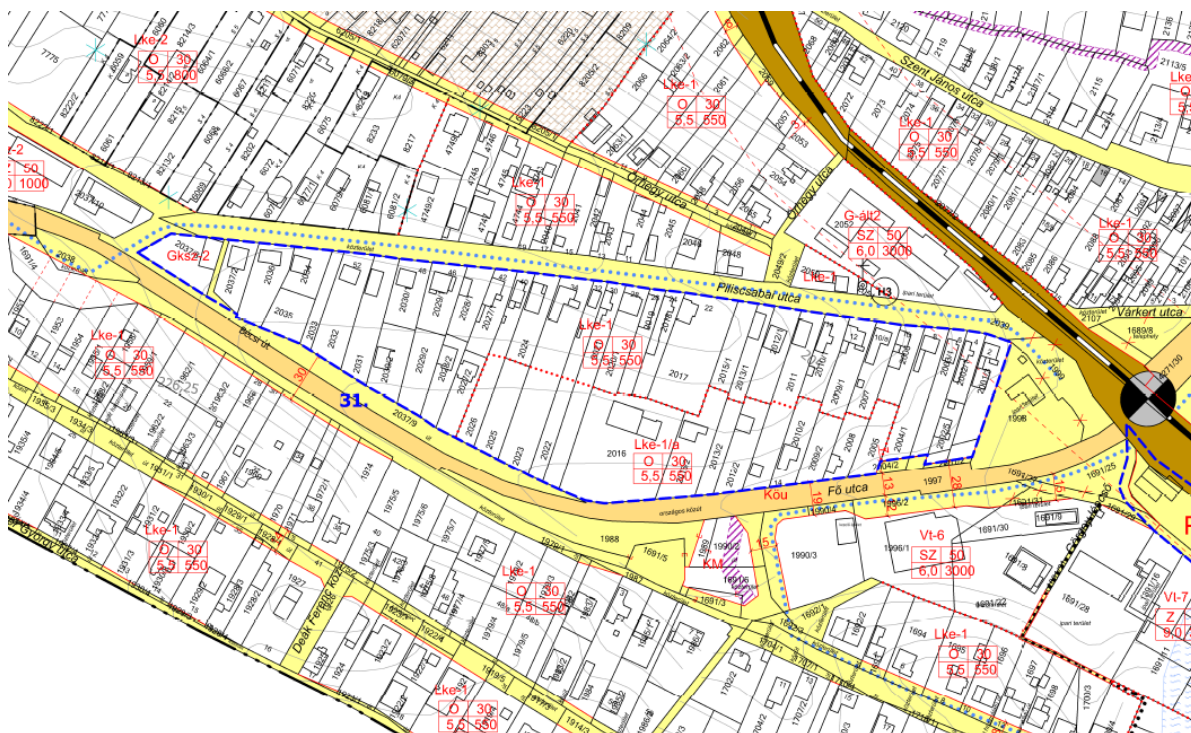
A módosítással érintett területen jelenleg is nagyobb mértékben vannak jelen gazdasági jellegű telephelyek, melyeken kereskedelmi, szolgáltató tevékenységeket végeznek. A tömb településszerkezeti elhelyezkedését, beépítési intenzitását, valamint a lakó- és kereskedelmi területek arányát tekintve nem cél a tömb átszervezése gazdasági vagy vegyes övezetbe, az egyes telkek funkcióvizsgálatát követően a módosítással érintett területen így egy olyan kertvárosias lakóövezet kijelölése a cél, mely a meglévő korlátozások feloldásával lehetőséget biztosít autómósó rendeltetésű épület elhelyezésére.

### 1.31.4. Szabályozási koncepció

A módosítás során a 2026, 2025, 2023, 2022, 2021, 2016, 2015/2, 2013/2, 2012/2, 2010/2, 2009/2, 2008, 2005 hrsz-ú telkek és a 2011 telek déli része új kertvárosias lakóterület (Lke-1/a) építési övezetbe kerülnek - mely a meglévő Lke-1 építési övezet alövezetként csupán bizonyos gazdasági tevékenységének tilalma alól ad felmentést. Az új építési övezet a jelenleg megengedett rendeltetési egységeken felül lehetőséget biztosít járműmosó tevékenység végzésére is, kizárólag azzal a feltétellel, hogy a vonatkozó épület a hátsókerti telekhatártól legalább 20 m-re helyezkedik el.

A kertvárosias lakóterület építési övezet általános előírásait a HÉSZ 48. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A HÉSZ 48.§ (11) bekezdésében szereplő táblázat az alábbi sorral egészül ki:

	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 (%)
3a	Lke-1/a	0	550	14	30	5,5	50	30



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (31. számú módosítással érintett terület)

### 1.31.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 31. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

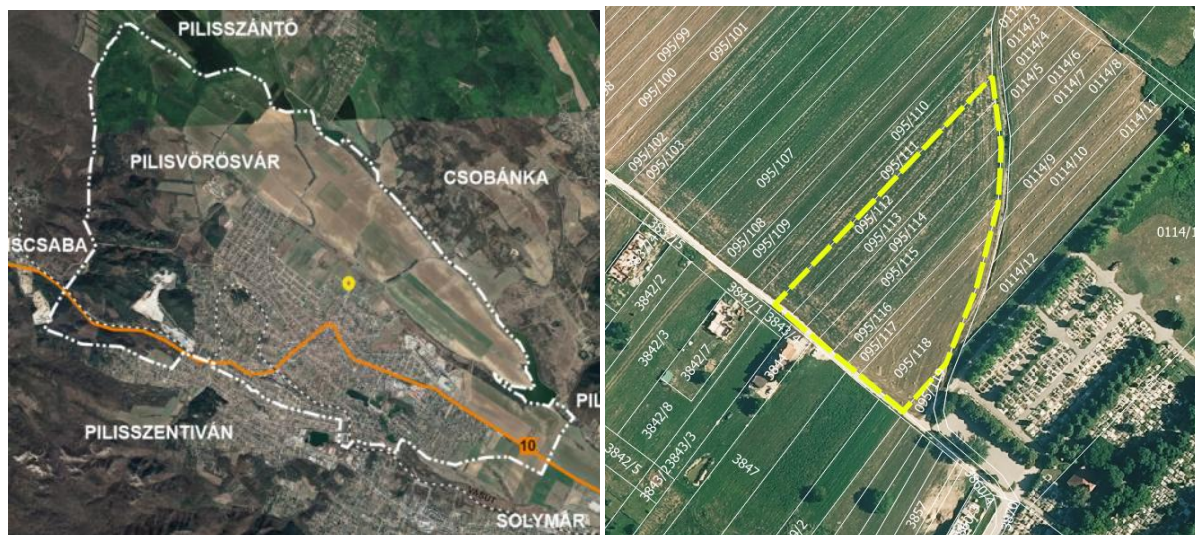
A 31. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett tömb északeleti szélét érinti a Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolsága.

**1.32. A 095/112-118 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.32.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 32. számú módosítással érintett terület a belterület északkeleti határában helyezkedik el a pilisvörösvári temető területe mellett. A módosítással érintett terület hét telket érint (095/112-095/118 hrsz-ú telkek), melyek területe összesen 9672 m<sup>2</sup>. Délkeletről a temető, a többi irányból mezőgazdasági területek övezik a módosítással érintett területet. Megközelíteni a Bethlen Gábor utcáról lehetséges. A terület jelenleg beépítetlen.



A 32. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 32. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

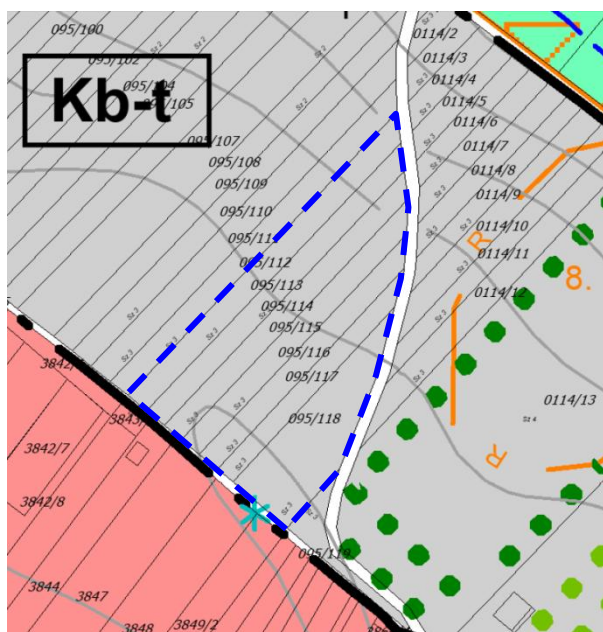
**1.32.2. Hatályos településrendezési eszközök**

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet beépítésre nem szánt különleges temető terület területfelhasználási egységbe sorolja.

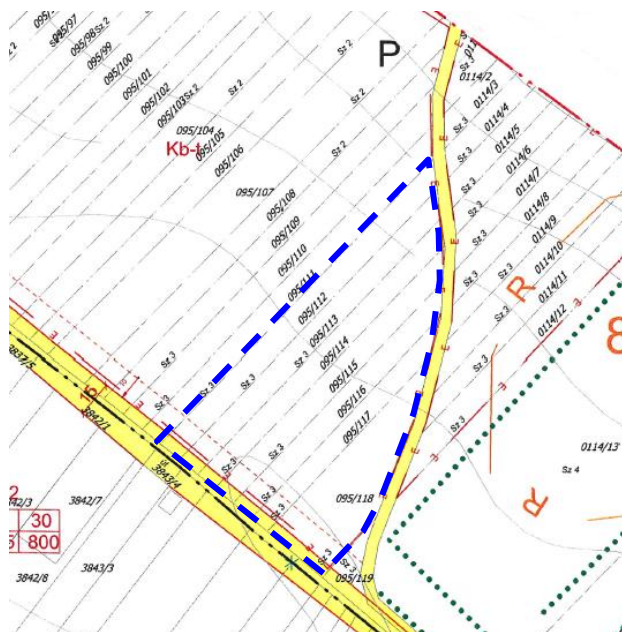
A hatályos szabályozási tervlap a 32. számú módosítással érintett területet beépítésre nem szánt különleges temető területként, Kb-t övezetként jelöli. A különleges beépítésre nem szánt temető terület általános előírásait a HÉSZ 69.§ (1)-(5) bekezdése tartalmazza. Az övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) kialakítható legkisebb telekméret      | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja                       | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség mértéke                 | 2%;                   |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m;                |
- Kb-t övezet telkein több épület is elhelyezhető.



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (32. számú módosítással érintett terület)



A hatályos szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 8) (32. számú módosítással érintett terület)

### 1.32.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett területen kőfaragó iskola létesítése tervezett. A módosítás célja a temető melletti 095/112-118 hrsz-ú ingatlanokon egy kb. 500m<sup>2</sup> alapterületű kőfaragó iskola kialakítását biztosító övezet kijelölése.

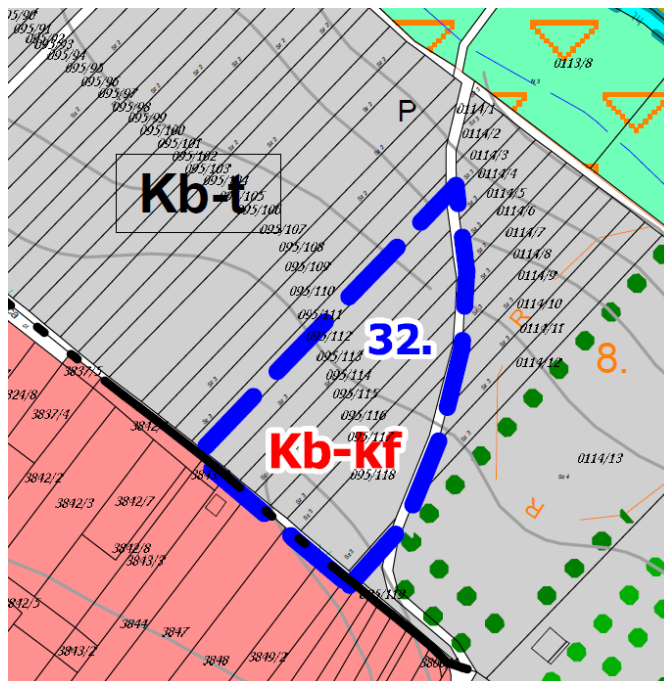
### 1.32.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció

#### Településszerkezeti terv

A 32. számú módosítás során a beépítésre nem szánt különleges temető terület (Kb-t) beépítésre nem szánt különleges kőfaragó iskola terület (Kb-kf) területfelhasználásra módosul a 095/112-118 hrsz-ú telkeken.

A módosítással érintett területen történő változás:

- 0,97 ha különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-t),
- + 0,97 ha különleges beépítésre nem szánt kőfaragó iskola terület (Kb-kf).



A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata (32. számú módosítással érintett terület)

A módosítás során a 095/112-118 hrsz-ú ingatlanokon beépítésre nem szánt különleges kőfaragó iskola terület kerül kijelölésre.

## TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

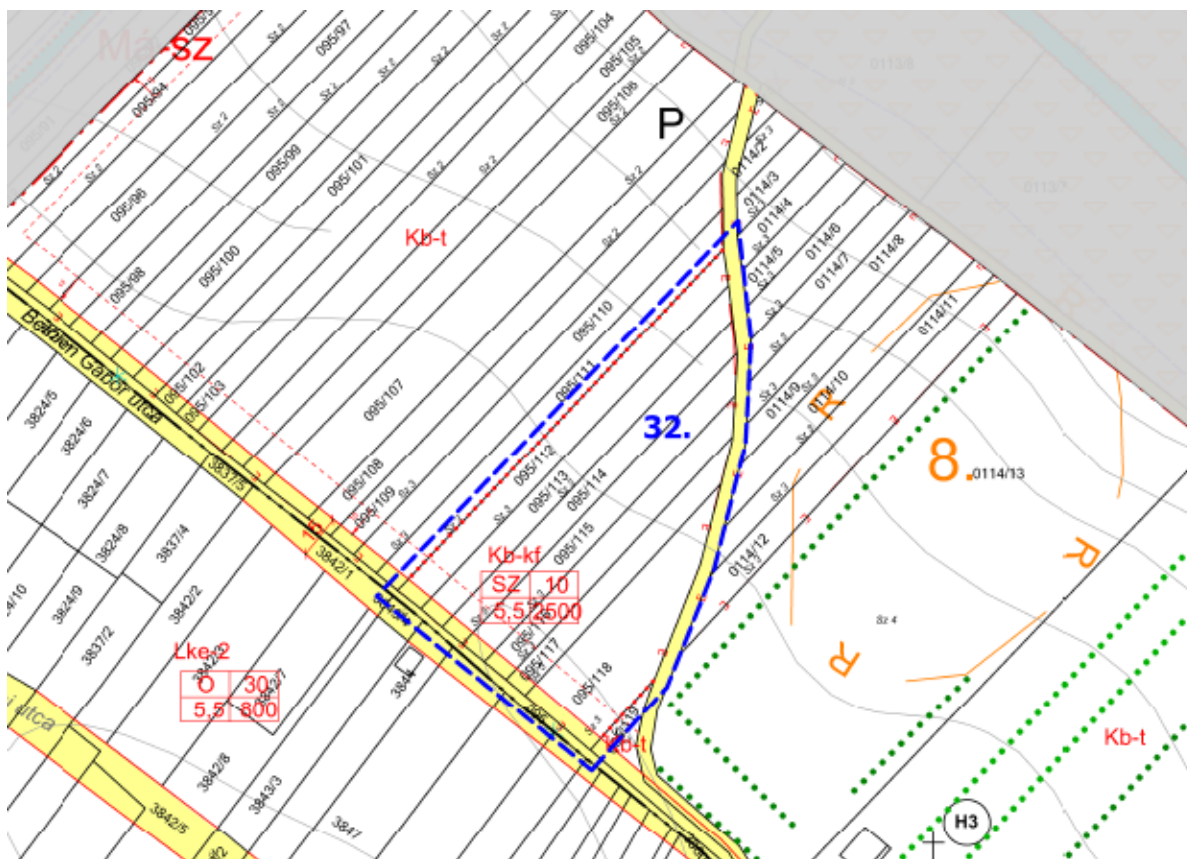
A Kb-kf jellel jelölt övezet kizárólag a kőfaragó, műkőves és épületszobrász képzéssel kapcsolatos oktatási, nevelési rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt - kőfaragó iskola övezetében önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a fő rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 25%-án.

Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret    | 2500 m <sup>2</sup> ; |
| c) a beépítés módja                       | szabadon álló;        |
| d) a beépítettség mértéke                 | 10%;                  |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 5,5 m;                |
| f) minimális zöldfelület arány            | 40%                   |

Kb-kf övezet telkein több épület is elhelyezhető.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (32. számú módosítással érintett terület)

### 1.32.5. Védelmi és korlátozó elemek

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 32. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

#### Kulturális örökségvédelmi elemek

A 32. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

#### Védőtávolságok

A módosítással érintett területet érinti a temető védőtávolsága, mely a temető bővítési területén a telken belüli 10 méteres védőtávolság. A védőtávolságon belül kizárólag urnafal helyezhető el, és többszintes növényzet ültetendő.



**1.33. A 1062/5-6 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA****1.33.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot**

A 33. számú módosítással érintett terület a település belterületének délkeleti részén, a Semmelweis köz és a Horgászsor utca közötti területen található. A módosítással érintett terület két telket érint (1062/5-6 hrsz-ú telkek), melyek területe összesen 1798 m<sup>2</sup> (982+815 m<sup>2</sup>). Délről a Horgászsor utca, délkeletről a Nagy-tó területe, a többi irányból lakóterületek övezik a módosítással érintett telkeket. Megközelíteni a Semmelweis köz és a Horgászsor utca irányából lehetséges. A telkek jelenleg beépítettek.



A 33. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

**1.33.2. Hatályos településrendezési eszközök**

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja.

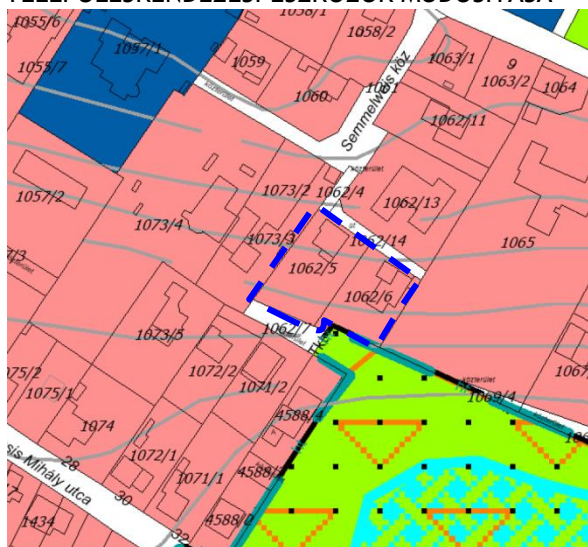
A hatályos szabályozási tervlap a 33. számú módosítással érintett telkeket kertvárosias lakóterületként, Lke-7 építési övezetként jelöli. A kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 48.§ (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A (26) és (27) bekezdések alapján az Lke-7 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 a 48.§ (2) bekezdés a) és b) pontjai szerinti rendeltetéseket tartalmazó épület helyezhető el.

A Lke-7 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

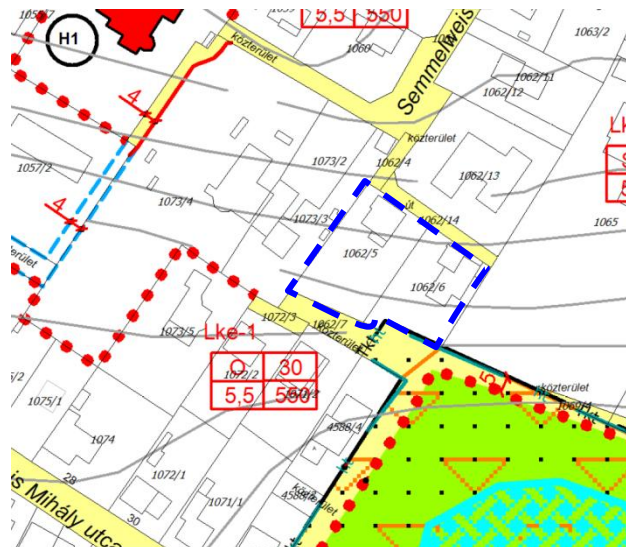
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Lke-7	SZ	1200	18	30	5,5	50	30

SZ szabadonálló álló beépítés

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata (33. számú módosítással érintett terület)



A hatályos szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 8) (33. számú módosítással érintett terület)

1.33.3. A módosítás céljának ismertetése

A módosítással érintett területen létrejött beépítés nem igazodik a kijelölt építési övezetben előírt paraméterekhez. Így az övezeti előírások módosítása és a valós állapotokhoz igazodó építési övezet kijelölés szükséges.

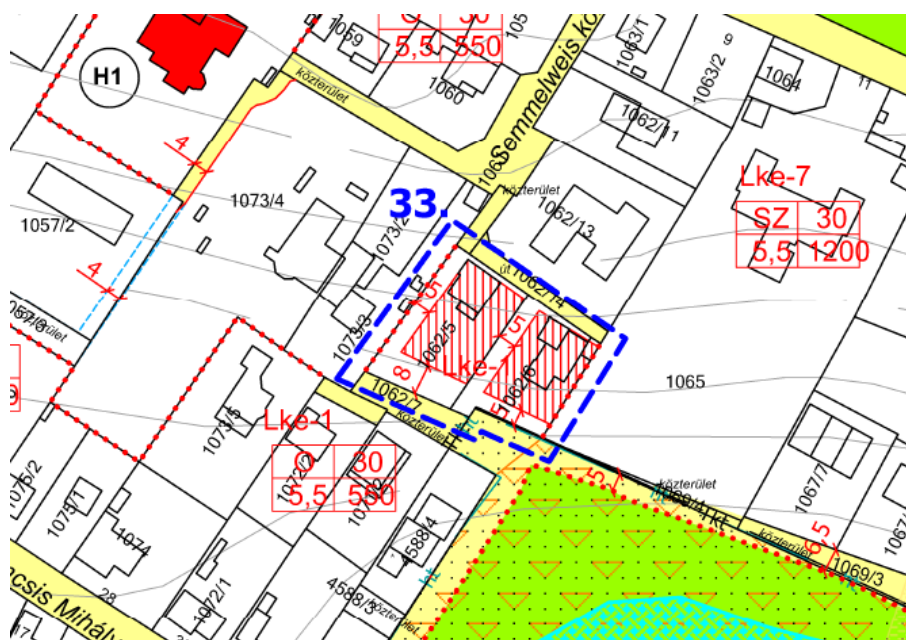
1.33.4. Szabályozási koncepció

A módosítás során a 1062/5-6 hrsz-ú ingatlanokon a szomszédos területekhez igazodóan Lke-1 építési övezet és építési hely kerül kijelölésre.

A Lke-1 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 telesszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
Lke-1	O	550	14	30	5,5	50	30

O oldalhatáron álló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (33. számú módosítással érintett terület)

---

**TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

A módosítással érintett telkeken építési hely kerül kijelölésre a meglévő és az esetleges tervezett beépítéshez igazodóan.

**1.33.5. Védelmi és korlátozó elemek**Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 33. számú módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az ökológiai hálózatnak sem.

Kulturális örökségvédelmi elemek

A 33. számú módosítással érintett területen régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található.

Védőtávolságok

A 33. számú módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság, korlátozó elem.

## 2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljeskörűen hatályba.

A MATrT tartalmazza az ország teljes közigazgatási területére kiterjedő Országos Területrendezési Tervet (OTrT), valamint Budapest és hozzá tartozó agglomeráció vonatkozásában a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT), melyek előírásai a módosítással érintett területekre is kiterjednek.

ssz.	Módosítással érintett terület elnevezése	Településszerkezeti tervet érint a módosítás?
1.	HÉSZ előírásokat érintő módosítások	-
3.	Telekalakítási szabály módosítása a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú ingatlanokon	Nem
4.	4500/14 hrsz telek előtti közterület	Nem
6.	Templom térre vonatkozóan Vi-3 módosítása	Nem
7.	Dugonics utca melletti Kmü terület övezeti átsorolása	Igen
8.	Csendbiztos utca menti terület szabályozása	Nem
10.	Sportcsarnok számára alkalmas szabályozás kialakítása	Nem
11.	1691/24 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	Igen
12.	Szelektív hulladékgyűjtő udvar vonatkozásában a HÉSZ módosítása	Igen
14.	Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése	Igen
15.	576/11 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése	Nem
16.	A 3713/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan a HÉSZ módosítása	Igen
17.	A 8304 és 7782 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	Nem
18.	7675 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	Igen
19.	A 0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	Igen
20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	Igen
21.	Az 1409/3 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	Nem
27.	Lócsei utca mentén lévő temető körüli közterület szabályozása	Nem
28.	A 2111 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	Igen
29.	Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése	Nem

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

31.	Fő utca és Piliscsabai utca által határolt tömb övezeteinek módosítása	Nem
32.	A 095/112-118 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	Igen
33.	A 1062/5-6 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	Nem

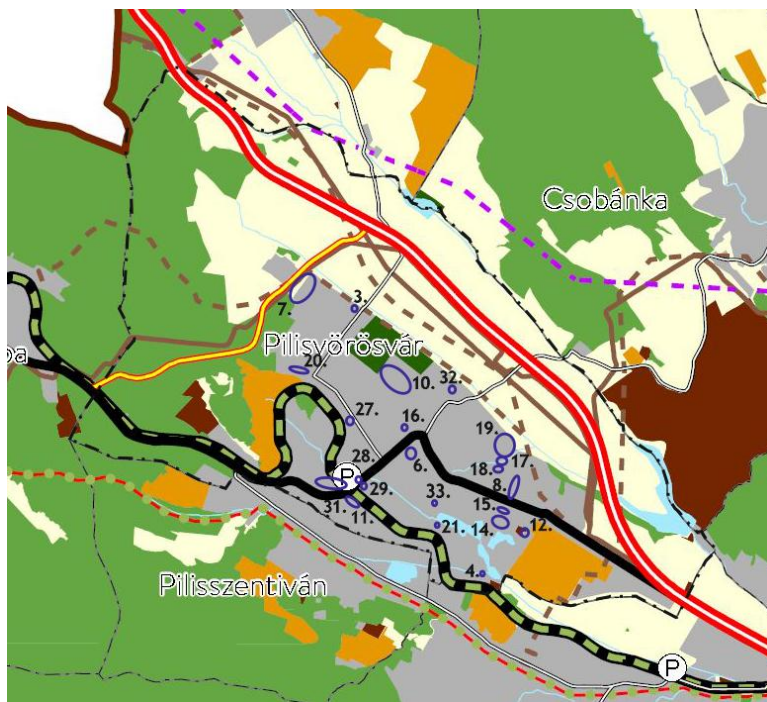
A területrendezési tervekkel való összefüggés vizsgálata azon módosítással érintett területek esetében releváns, ahol a településszerkezeti terv változása is történik. Így az alábbi fejezet kizárólag a 7., 11., 12., 14., 16., 18., 19., 20., 28., és 32. számú módosítással érintett területeket tartalmazza.

## 2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett területeket az alábbiak érintik:

ssz.	Módosítással érintett terület		Térségi területfelhasználás
	elnevezése	területfelhasználás változása	
7.	Dugonics utca melletti Kmü terület övezeti átsorolása	073/8-15 hrsz-ú telkeken történik	települési térség
11.	1691/24 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	1691/24 hrsz-ú telken	települési térség
12.	Szelektív hulladékgyűjtő udvar vonatkozásában a HÉSZ módosítása	4525/12 hrsz-ú telken	0,95 ha sajátos területfelhasználású térség
14.	Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése	578/2 hrsz-ú telken	települési térség
16.	A 3713/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan a HÉSZ módosítása	3713/1 hrsz-ú telken	települési térség
18.	7675 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	7675 hrsz-ú telken	települési térség
19.	A 0122/46 és 71-92 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	0122/46 és 71-92 hrsz-ú telkeken	települési térség 0,19 ha mezőgazdálkodási térség
20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkeken	települési térség
28.	A 2111 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	2111 hrsz-ú telken	települési térség
32.	A 095/112-118 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	095/112-118 hrsz-ú telkeken	települési térség

A BATrT 8. melléklete alapján Pilisvörösvár közigazgatási területe 2430 ha, ebből települési térség 738,31 ha amely a település 30,4 %-a. A BATrT szerkezeti terve alapján Pilisvörösvár területén a mezőgazdasági térség területe 934ha.



- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
  - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
  - Mezőgazdasági térség
  - Kertes mezőgazdasági térség
  - Vízgazdálkodási térség
  - Települési térség
  - Sajátos területfelhasználási térség
- Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
  - Főút (meglévő)
  - Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
  - Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
  - P Térségi jelentőségű P+R parkoló
  - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
  - Térségi kerékpárút (tervezett)
- Energetikai hálózatok és egyedi építmények
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
  - Földgázszállító vezeték (meglévő)
  - Földgázelosztó vezeték (meglévő)

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



Térségi területfelhasználás a 7. számú módosítással érintett terület

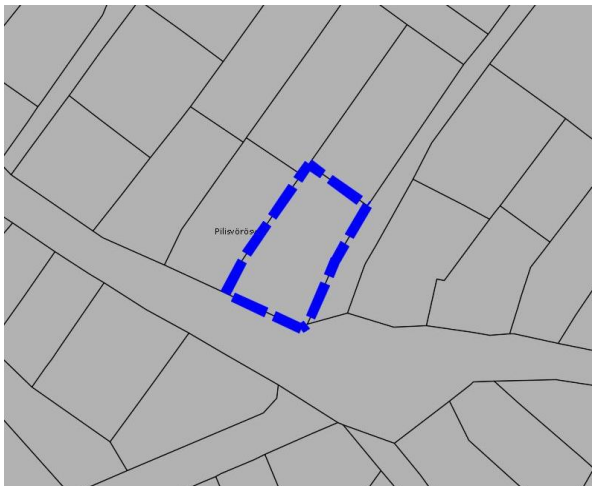


Térségi területfelhasználás a 11. számú módosítással érintett terület

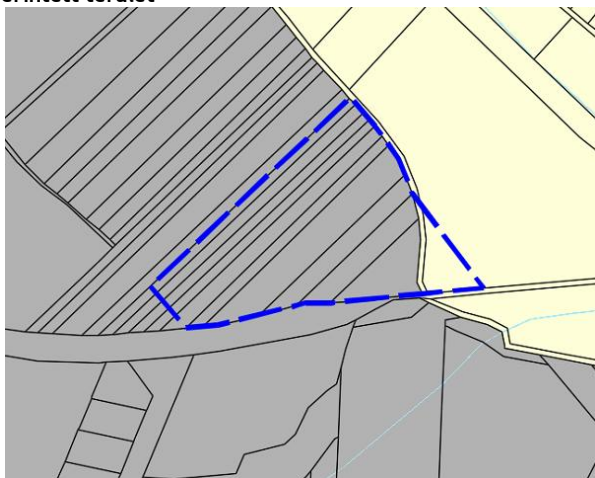


## TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Térségi területfelhasználás a 12. számú módosítással érintett terület



Térségi területfelhasználás a 16. számú módosítással érintett terület

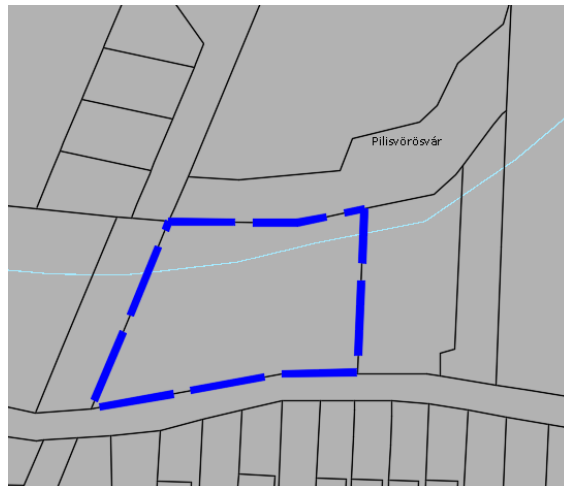


Térségi területfelhasználás a 19. számú módosítással érintett terület



Térségi területfelhasználás a 28. számú módosítással érintett terület

Térségi területfelhasználás a 14. számú módosítással érintett terület



Térségi területfelhasználás a 18. számú módosítással érintett terület



Térségi területfelhasználás a 20. számú módosítással érintett terület



Térségi területfelhasználás a 32. számú módosítással érintett terület

A MATrT 11.5 rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölhetőségéről.

- A **települési térségen** belül bármely települési területfelhasználási kategória kijelölhető.
- A **mezőgazdasági térségben** kijelölhető települési területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírás: „a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági

## TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható; ..."-k.

Pilisvörösváron a mezőgazdasági térség 934 ha 75%-a 700,5 ha, a 25%-a 233,5 ha. A módosítás során a mezőgazdasági térség aránya nem változik.

## 2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Jelen módosítás új beépítésre szánt területek kijelölésével jár. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12-13.§ és 38.§-a rendelkezik.

ssz.	Módosítással érintett terület elnevezése	Új beépítésre szánt terület kijelölése történik?
12.	Szelektív hulladékgyűjtő udvar vonatkozásában a HÉSZ módosítása	Igen (új különleges beépítésre szánt városüzemeltetési terület)
14.	Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése	Igen (új gazdasági terület)
18.	7675 és 7674/1-2 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	Igen (új kereskedelmi, szolgáltató terület)
20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	Igen (új kertvárosias lakóterület)

Azon módosítással érintett területeket, amely nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, az alábbi fejezet nem tárgyalja.

*MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

**Megfelelés igazolása:** Jelen módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelölése a fenti pontok mérlegelésével történt:

- A 14., 18. és 20. számú módosítással érintett területeken új beépítésre szánt terület települési térségen belül helyezkedik el.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése egyik módosítással érintett terület esetében sem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, nem a település közigazgatási határa mentén helyezkedik el.
- A módosítással érintett területek fejlesztési szándéka helyhez (a szomszédos meglévő funkciókhoz) kötött, így nincs lehetőség a más helyszínen történő megvalósításra.

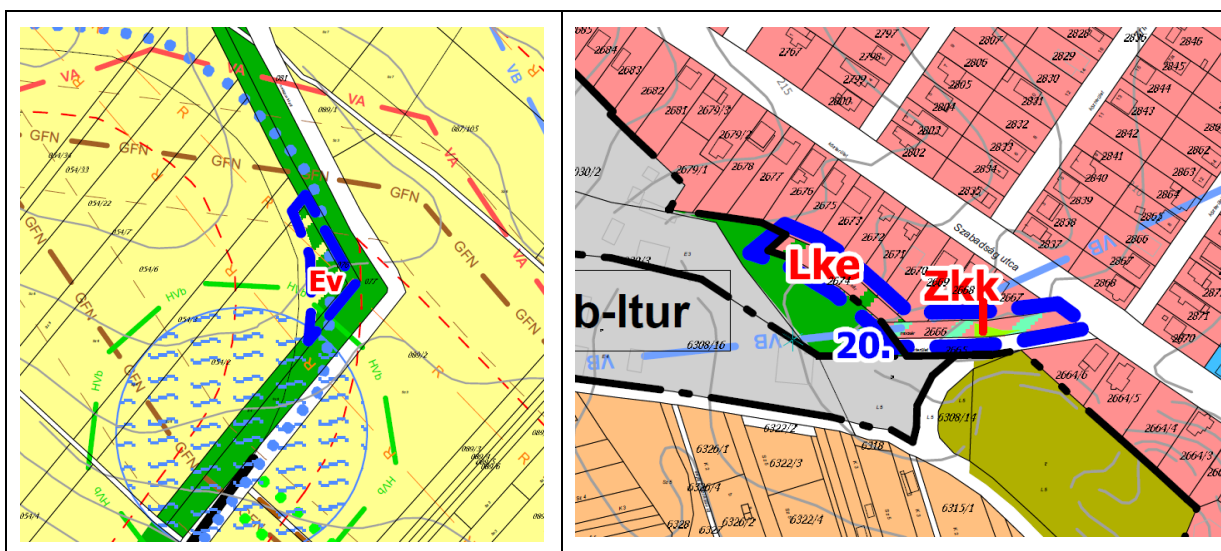
*MATrT 12.§ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

Módosítással érintett terület	Új beépítésre szánt terület (m <sup>2</sup> )	Új beépítésre szánt terület 5%-a (m <sup>2</sup> )	Megfelelés igazolása: Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg kijelölendő zöldterület, véderdő
ssz. elnevezése			



12.	Szelektív hulladékgyűjtő udvar vonatkozásában a HÉSZ módosítása	9517,8 m <sup>2</sup>	475,9 m <sup>2</sup>	
14.	Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése	7721,5 m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	A 054/2 hrsz-ú telek északkeleti részén kerül kijelölésre 1093,9 m <sup>2</sup> védelmi erdőterület (Ev)
18.	7675 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	2627,9 m <sup>2</sup>	131,4 m <sup>2</sup>	
20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	919,6 m <sup>2</sup> 827,6 m <sup>2</sup>	összesen 1747,2 m <sup>2</sup>	87,4 m <sup>2</sup> A 2666 hrsz-ú telek középső részén kerül kijelölésre a 87,4 m <sup>2</sup> zöldterület (Zkk)

A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése négy módosítással érintett területen történik, melyből a 20. számú módosítással érintett területen a zöldterület kijelölése az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban, az érintett (2666 hrsz-ú) telken kerül kijelölésre.



Új erdő- és zöldterületek kijelölése

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

**Megfelelés igazolása:** A módosítással érintett területek nem tartoznak a borszőlő termőhelyi kataszterhez, vagy az Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazsterhez.

MATrT 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

**Megfelelés igazolása:** Jelen módosítás során az új lakóterület (20.) és új gazdasági terület (14.) kijelölése a fenti pontok figyelembevételével történt.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

**Megfelelés igazolása:** Egyik módosítással érintett terület sem helyezkedik el a település közigazgatási határa mentén (200 m-nél) közelebb. Nem történik környezeti hatást gyakorló ipari terület kijelölése.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

**Megfelelés igazolása:** A módosítás során új lakó terület (20.) települési térséghez csatlakozva került kijelölésre.

...(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

**Megfelelés igazolása:** Új lakóterület kijelölése a 20. számú módosítással érintett területen történik, de 5 ha-nál kisebb a terület.

(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

**Megfelelés igazolása:** Nem történik 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése.

Jelen módosítás új beépítésre szánt területek kijelölésével jár. Az új beépítésre szánt területek mindegyike települési térségben belül fekszik.

### 2.3. ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT alapján az agglomerációs településeken új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az OTÉK 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek. Ennek értelmében az agglomerációs településeken az új lakóterületek ellátási igényének vizsgálata szükséges.

Új lakóterületi kijelölésnek tekintjük azt a módosítást, mely során a településszerkezeti terv érdemben változik, s a korábbi és a tervezett lakó területfelhasználást összevetve jelentős változás történik. Tehát új lakóterületi kijelölésnek nem kell feltétlenül új beépítésre szánt területnek lennie.

A módosítás során új lakóterület egyedül a 20. számú módosítással érintett területen történik, ahol összesen 0,17 ha kerül kijelölésre, mely már jelenleg is a családi házas telkek meghosszabbításaként hasznosított, így a módosítás nem igényli a humán infrastruktúra fejlesztését.

### 2.4. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

Országos övezet	Érintettség	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
6. erdők övezete	nem érinti	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti (19.)	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti (11., 7.)	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	
12. nagyvízi meder övezete	nem érinti	
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	az egész települést érinti	MvM rendelet
14. földtani veszélyforrás terület övezete	egész települést érinti	
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	

### Tájképvédelmi terület övezete

**MvM rendelet 4. §** „(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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, elemegyütteseit, 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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben ... 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.”

A 19. számú módosítással érintett terület északi része a 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.



Tájképvédelmi terület övezete és a módosítással érintett területek

### Vízminőségvédelmi terület övezete

**MvM rendelet 5. § „(1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

**(2)** A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

**(3)** A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A 11. számú módosítással érintett területek egésze a vízminőségvédelmi terület övezetébe esik, illetve a 7. számú módosítással érintett terület egy része is érinti az övezetet. A hatályos településrendezési eszközökben a vízvédelemmel érintett területek védelme biztosított, a HÉSZ 11. § rendelkezik a településen található vízkészletek minőségének védelméről.



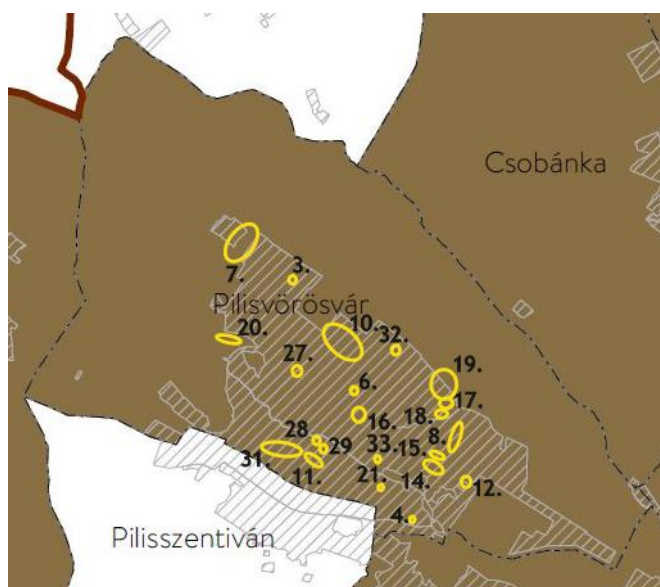
Vízminőség-védelmi terület övezete és a módosítással érintett területek

### 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.”

A település egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete és a módosítással érintett területek

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik, a tényleges lehatárolásnak a településrendezési eszközök soron következő felülvizsgálata során kell megtörténni. A módosítással érintett területekre vonatkozó térségi övezetek tehát a településrendezési eszközökön, valamint a településképi rendeleten keresztül érvényesülnek.

**Földtani veszélyforrás terület övezete**

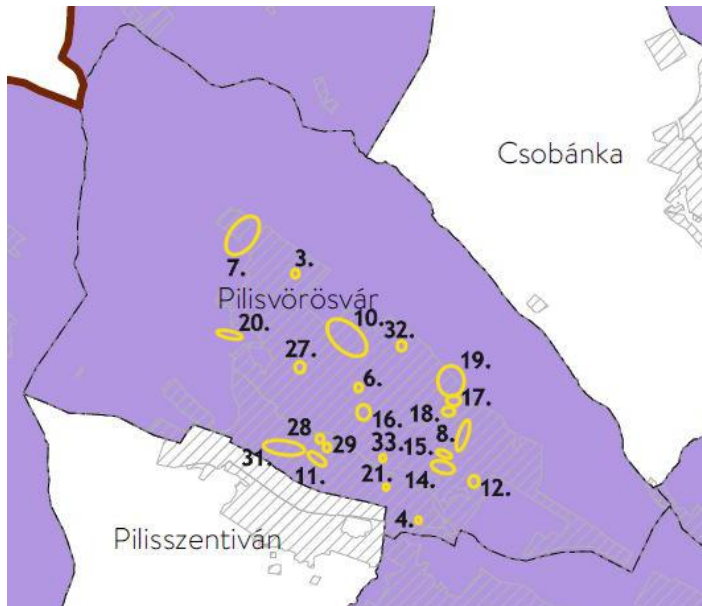
**MvM rendelet 11. §.,(1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 megyei 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 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.”

A település egésze a földtani veszélyforrás terület övezetébe esik.



Földtani veszélyforrás övezete és a módosítással érintett területek

**3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT****3.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉPVÉDELEM**

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem, vagy csak a település karakteréhez illeszkedő módon eredményez. Az egyes területeken történő változás hatásait az alábbi táblázat mutatja be:

Módosítással érintett terület		Módosítás tájrendezési, tájképvédelmi hatásai
ssz.	elnevezése	
1.3.	Telekalakítási szabály módosítása a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú ingatlanokon	A Vt-3 építési övezeti besorolású, 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú telkek esetében cél a telekalakítási szabályok módosítása. A változás beépült környezetben történik, a tájszerkezetben nem okoz változást.
1.4.	4500/14 hrsz telek előtti zöldterület	A 4500/15 hrsz-ú telek kis szakaszának a 4500/14 hrsz-ú telekhez való hozzátartozásával nem történik változás a tájszerkezetben. A módosítással érintett terület nem része természetvédelmi övezeti lehatárolásnak, viszont közvetlen környezetében országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója található, melyekre minden fejlesztés során érdemes figyelemmel lenni.
1.6.	Templom térre vonatkozó szabályozási környezet módosítása	A módosítás során övezetmódosítás történik annak érdekében, hogy a területre készült közterület alakítási tervhez, illetve a meglévő beépítéshez igazodjon. A változás olyan, már beépített területen történik, mely nem képezi részét természetvédelmi övezeteknek, illetve a tájszerkezetben sem fog változást okozni.
1.7	Dugonics utca melletti Kmü övezeti átsorolása	A jelenleg beépítetlen, erdősávval szegélyezett mezőgazdasági területként funkcionáló telkek Kmü övezetből Mâ-sz övezetbe való átsorolása a tájszerkezetre pozitív hatással lesz mivel a módosítás után már az általános mezőgazdasági terület - szántó szabályozása lesz érvényes, így nem valószínűsíthető, hogy a jövőben drasztikus fejlesztések következzenek be.
1.8.	Csendbiztos utca menti területek szabályozása	A belterületen található Csendbiztos utca módosítása során közterület kiszabályozása, illetve magántelkek, valamint a közterület telekhatárainak korrigálása történik. A változás méretéből és céljából adódóan nem eredményez változást a tájszerkezetben.
1.10.	Sportcsarnok körüli úthálózat újragondolása	A jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított területeken új úthálózat kialakítása a cél annak érdekében, hogy igazodjon a terület fejlesztési terveihez. Maga a módosítás nem eredményez változást a tájszerkezetben, a területen tervezett sportcsarnok fejlesztés viszont kis mértékben befolyásolhatja majd azt.
1.11.	A vasútállomás melletti 1691/24 hrsz-ú telken parkoló kialakítása	A Pilisvörösvár, már igen bolygatott belterületén található ingatlanon parkoló kialakítása történik. A terület jelenleg is parkolóként funkcionál, a tájszerkezetre nem lesz hatással a változás.
1.12., 1.14., 1.15.	A Fácán utca menti területek módosítása	A módosítási terület ingatlanjai esetében kisebb módosítások kerülnek kialakításra. A területek már jelenleg is beépítettek, illetve bolygatottak, így a tájszerkezetre nem lesznek hatással. A módosítás során 0,77 ha zöldterület kerül átsorolásra általános gazdasági területté, melynek kompenzációja megtörténik. A módosítással érintett ingatlanok nem állnak természetvédelmi oltalom alatt.
1.16.	A 3713 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási környezet módosítása	A módosítással érintett területen a jelenleg kertvárosias lakóterület építési övezetben lévő ingatlant szeretnék fejleszteni, ezért a telek településközponti vegyes terület övezetbe kerül átsorolásra. A változás mértékéből adódóan nem lesz hatással a természeti környezetre.
1.17- 1.18	A 8304, 7782 és 7675 hrsz-ú	A módosítással érintett telkek jelenleg füves, részben fával borított területek. A hatályos településszerkezeti tervlap Gksz és Ev övezetekbe sorolja az

## TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

	telkek övezeti átsorolása	ingatlanokat, A szabályozási tervlap viszont Má-sz és Gks-1 övezetekbe. A tulajdonosok az telek teljes területét kereskedelmi szolgáltató területként szeretnék hasznosítani, ami a jelenleg erdő övezetben lévő területre is kihatással van. A módosítás kis mértékben befolyásolhatja a tájszerkezetet, mivel az övezeti átsorolás után lehetőség nyílik a telkek fejlesztésére, 30%-os beépíthetőségére. A módosítás során az erdőterület átsorolása kompenzálásra kerül.
1.19.	0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A telkek jelenleg mezőgazdasági területként funkcionálnak, a hatályos TSZT viszont ipari területként (Gip-3) jelöli őket. A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre. Az övezeti átsorolással nem növekszik meg a terület beépíthetősége, viszont egy lehetséges jövőbeni fejlesztés befolyásolhatja a tájszerkezetet a területen.
1.20.	A 2666 és 2674 hrsz.-ú telkek övezeti átsorolása	A jelenleg beépítetlen zöldfelületeket a hatályos településrendezési eszközök védelmi erdő és természetközeli terület területfelhasználásba sorolja, így épület nem helyezhető el. A területen viszont már nem áll fenn a természetközelség, a közelében lévő magántelkek tulajdonosok telkük meghosszabbításaként hasznosítják, így a jelenlegi használatnak megfelelő övezeti besorolás történik meg. A változással 0,08 ha erdőterület és 0,09 ha természetközeli terület kerül kivonásra, mely kompenzálásra kerül. A módosítás nem lesz hatással a tájszerkezetre, mivel fejlesztés nem várható. A telkek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt.
1.21.	Az 1409/3 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	A módosítással érintett telek közlekedési területként van jelölve, viszont a hozzá csatlakozó telek tulajdonosa már jelenleg is magántelke részeként kezeli, ezért a 1409/3 hrsz-ú telek összecsatolásra kerül a 1409/2 hrsz-ú telekkel. A változás nem lesz kihatással a természeti értékekre, illetve a környezetre.
1.27.	Lócsei utca mentén lévő temető körüli közterület szabályozása	A jelenleg zöldterületként funkcionáló telkek Lke-2 építési övezetben sorolva. A módosítással a közút oly módon kerül kiszabályozásra, hogy azáltal megközelíthető legyen a temető délnyugati irányból. A változás nem okoz változást a természetes környezetben.
1.28.	A 2111 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	A már jelenleg is beépített telek Lke-1 építési övezetből Vt-1 építési övezetbe kerül átsorolásra, mely a megengedett beépítettségi % megnövelésével jár. Ezt figyelembe véve, mivel a terület már jelenleg is sűrűn beépült, illetve a környező telkek is hasonló beépítettséűek, tájszerkezeti változással, illetve a természeti értékek sérülésével nem kell számolni.
1.29.	Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése	Az ingatlant érintő kötelezően kialakítandó zöldsáv törlésével természeti értékek sérülésével nem kell számolni, mivel a terület jelenleg is bolygatott, természeti értéke nincs.
1.31.	Fő utca és Piliscsabai utca által határolt tömb övezetének módosítása	A területen jelenleg lakó és szolgáltatói funkciók keveredése áll fenn. A módosítással a tömb déli felének egy részen olyan új kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre, melyben járműmosó tevékenység is végezhető. Mivel a terület már jelenleg is beépült, nem várható drasztikus fejlesztés a jövőben sem, ezért a tájszerkezet változásával nem számolunk. A módosítástól időközben elállt az Önkormányzat, így nem történik változás a területen.
1.32.	A 095/112-118 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	A jelenleg füves területként funkcionáló telkek beépítésre nem szánt különleges temető területből különleges beépítésre nem szánt kőfejtő iskola terület területfelhasználásba kerülnek át annak érdekében, hogy kőfaragó iskola létesülhessen. A változással, illetve a jövőbeni fejlesztéssel kismértékben változik a terület szerkezete, viszont természeti értékeket nem érint a módosítás.
1.33.	A 1062/5-6 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A jelenleg lakóterületként funkcionáló telek Lke-7 építési övezetből Lke-1 építési övezetbe kerül át annak érdekében, hogy a telken kialakult beépítéshez igazodó övezeti paraméterek vonatkozzanak a területre. A terület már jelenleg is sűrűn beépült, illetve a környező telkek is hasonló beépítettséűek, tájszerkezeti változással, illetve a természeti értékek sérülésével nem kell számolni.

**3.2. TERMÉSZETVÉDELEM**

A módosítások táji- természetvédelmi szempontú negatív hatásaival nem számolunk.

Az egyes területek természetvédelmi és tájvédelmi érintettsége az alátámasztó és vizsgálati munkarészek 1. fejezetében kerül ismertetésre területenként a korlátozó és védelmi tényezők pont alatt.

**3.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA**

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell. Az 1., 3., 4., 6., 10., 15., 17., 21., 27., 29. és 33. számú módosítás nem jár a területfelhasználás változásával.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása.

Jelen módosításban szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nő.

Mód. ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Számított érték <sup>4</sup>	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Számított érték	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
7.	Mezőgazdálkodási üzemi terület	0,7	5,05	Általános mezőgazdálkodási terület - szántó	3,7	26,71	7,22	+21,66
11.	Településközpont terület	0,5	0,17	Közlekedési terület	0,6	0,20	0,33	+0,03
12.	Különleges beépítésre nem szánt hulladékgazdálkodási terület	0,2	0,19	Különleges beépítésre szánt városüzemeltetési terület	1,5	1,43	0,95	+1,24
13.	Zöldterület (3 ha alatt)	6	4,62	Általános gazdasági terület	0,4	0,31	0,77	-4,31
16.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,14	Településközpont terület	0,5	0,03	0,05	-0,11
18.	Védelmi erdőterület	9	3,60	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,16	0,40	-3,44
19.	Ipari terület	0,2	0,42	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,84	2,10	+0,42
20.	Védelmi erdőterület	9	0,72	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,22	0,08	-0,50
20.	Természetközeli terület	8	0,72	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,24	0,09	-0,48
28.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,14	Településközpont terület	0,5	0,03	0,05	-0,11
32.	Beépítésre nem szánt	6	5,82	Beépítésre nem szánt	3	2,91	0,97	-2,91

<sup>4</sup>A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

	különleges terület - temető			különleges terület - kőfaragó iskola				
32.	Természetközeli terület	8	0,08	Zöldterület	6	0,06	0,01	<b>-0,02</b>
	Általános mezőgazdasági terület - szántó	3,7	0,41	Védelmi erdőterület	9	0,99	0,11	<b>0,58</b>
<b>Biológiai aktivitásérték változása:</b>								<b>+12,05</b>

## 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 4.1. 4500/14 HRSZ TELEK ELŐTTI KÖZTERÜLET

Közlekedési szempontból a közterület minimális csökkenése nem okoz problémát és az érintett telkek közterületi kapcsolata is megmarad, így a módosítás közlekedési szakági szempontból nem okoz problémát.

### 4.2. TEMPLOM TÉRRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET MÓDOSÍTÁSA

A területen tervezett átalakítás során 34 db új parkolóállás jön létre, amelyek forgalomnövelő hatása (a forgalmi növekmény) teljes mértékben és közlekedési fennakadások nélkül befogadható a környező közúthálózaton. Az ingatlanok közötti kapcsolata nem változik.

### 4.3. CSENBIZTOS UTCA MENTI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

A Csendbiztos utca és a 10-es sz. út között, a 7548 hrsz-ú közterület déli részén kiszabályozott gyalogút biztosítja a gyalogos közlekedés a két közterület között. A gyalogút keleti részén közterület zöldfelületként fenntartandó része kerül feltüntetésre, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani. Módosul emellett a 574 hrsz-ú telek előtti közterület határának vonala is, annak érdekében, hogy a közterülethatár a meglévő állapothoz illeszkedő legyen.

### 4.4. SPORTCSARNOK KÖRÜLI ÚTHÁLÓZAT ÚJRAGONDOLÁSA

A tervezett létesítmény által keltett forgalom nagysága függ a létesítmény befogadó képességétől. A területre készült helyszínrajz alapján a sportcsarnoknak körül 80 férőhelyes személygépkocsi parkoló és 2 db autóbusz parkolója kerül kialakításra.

A parkoló hétköznapiakon feltételezhetően egyszerre legfeljebb 50%-os telítettséggel fog üzemelni és a parkolók „forgása” (autók cserélődése) kb. 2 óránként történik meg. Így a délutáni időszakban a tervezett létesítmény forgalmakeltő hatása kb. 20 egységjármű óránként és irányonként, amit a környező közeledési hálózat teljes mértékben elbír, rendelkezik elegendő szabad kapacitással.

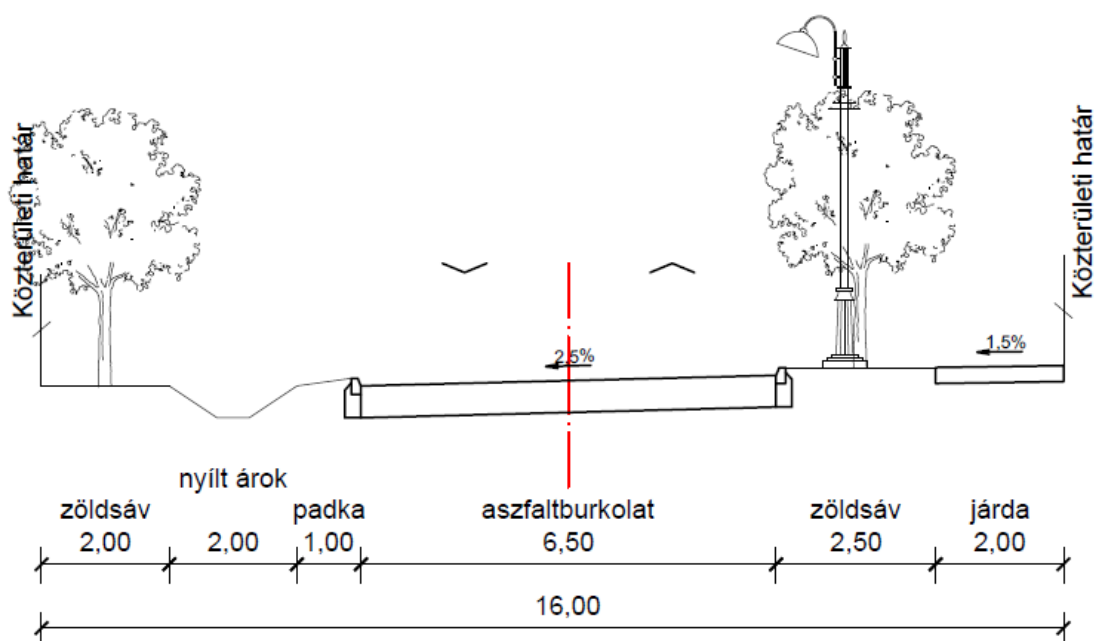
A tervezett létesítmény elhelyezkedése miatt, annak megközelíthetősége közvetlenül a városi főúthálózatról nem megoldható. A terület megközelíthetőségét a Báthory utca biztosítja, ami nyugati irányba a 11108. j. Pilisszántó bekötőút (Szent Erzsébet utca), míg keleti irányba 1109. j. Pilisvörösvár - Pomáz összekötő út (Csobánkai út) felé biztosít kapcsolatot. A keleti irányú kapcsolat problémája, hogy itt egy szűkebb közterületi szélességű, sűrűn beépített lakóterületen halad keresztül, ahol a burkolat szélessége nem elegendő. Így itt javasolt a Báthory utcától északabbra található párhuzamosan tervezett 16,00 m szabályozási szélességű kikötés továbbvezetése a Csobánkai utcáig.

A nyugati irányú kapcsolat esetében a Bethlen Gábor utca nagy részén kiszabályozott már a 16,00 m szélességű közterület, de a hiányzó szakasz szélesítése is szükséges a létesítmény konfliktusmentes megközelíthetőségéhez. A Bethlen Gábor és a Báthory utca közötti kapcsolatot két 16 m szélességben kiszabályozott út biztosítja.

A területtől déli irányba található lakóterületeken át nem biztosítható a tervezett létesítmény teljes forgalmának végigvezetése, megközelítése, a sűrű beépítés és az útszakaszok keskenyebb közterületi szélessége miatt.

A sportcsarnok megépítésével egyidőben elengedhetetlen a Bethlen Gábor utca teljes gyűjtőúti kiépítésének megvalósítása, annak megközelíthetősége és a környező úthálózat tehermentesítése érdekében.

## 16,00 m szabályozási szélesség



#### 4.5. A VASÚTÁLLOMÁS MELLETTI 1691/24 HRSZ-Ú TELKEN PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA

A területre tervezett P+R parkoló a reggeli és délutáni órákban növekvő forgalmat generál a környező úthálózaton és fokozottan a 10. sz. főút - Piliscsabai utcai csomópontban. A parkolófelület megközelítését a Piliscsabai úti felüljáró biztosítja, de jelenleg nem egyértelmű a terület geometriai kialakítása. Félő, hogy a reggel Piliscsaba érkező forgalom a SPAR parkolón keresztül fog átközlekedni, így ott nem kívánt járműmozgások megjelenésével számolni kell. Javasolt, hogy a részletes tervezés fázisában a tájékoztatásra és a forgalomtechnikai megoldásokra kiemelt figyelem jusson.

#### 4.6. A FÁCÁN UTCA MENTI TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA

##### 4.6.1. Szelektív hulladékgyűjtő udvar mögötti terület

A területre tervezett településüzemeltetési épület elhelyezése az átsorolással nem okoz problémát a környező úthálózat számára. A tervezett funkció forgalomkeltő hatása csekély, de az ingatlan közúti kapcsolata továbbra is biztosítandó.

##### 4.6.2. Fácán utca szabályozási szélességének csökkentése (First-Immo Hungary Kft.)

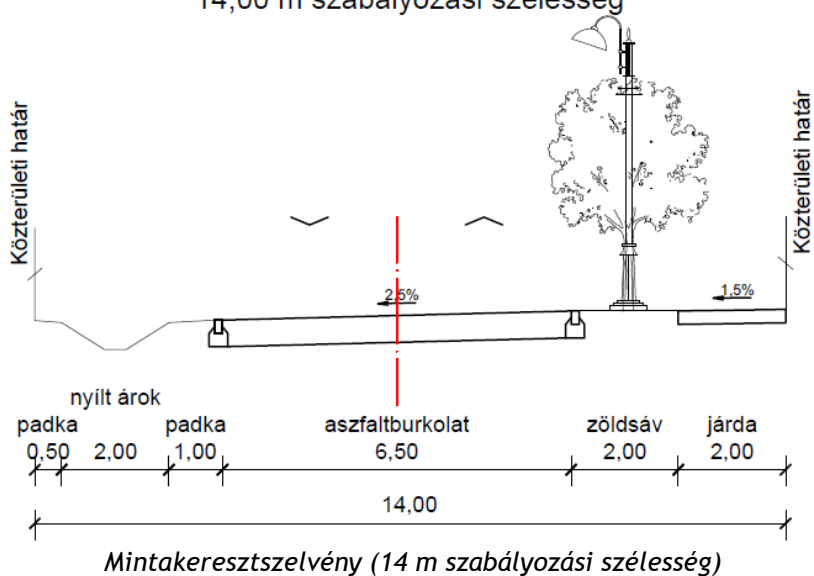
A Fácán utca szabályozási szélessége nem változtatható meg. Figyelembe kell venni, hogy a Fácán utca két nagyobb méretű gazdasági terület között helyezkedik el és biztosítja azok megközelíthetőségét, valamint, hogy az utcában nagyobb mértékben teherjárművek mozgása várható, így 2x1 forgalmi sávost kiépítése szükséges, min. 6,50 m szélességben, amely mellett legalább egy egyoldali járda (min. 2,00 m széles) helyigényét is fenn kell tartani. Azontúl a közterületen meg kell oldani a területre leeső csapadékvizek kezelését, ami nyílt árkokkal (min. 2,00 m) és zöldsávval biztosítható. További közművezetékek elhelyezéséhez és védőtávolságuk betartásához is szükség van terület fenntartására.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a Fácán utca és az Ady Endre utca kereszteződése az alábbiak szerint módosul.

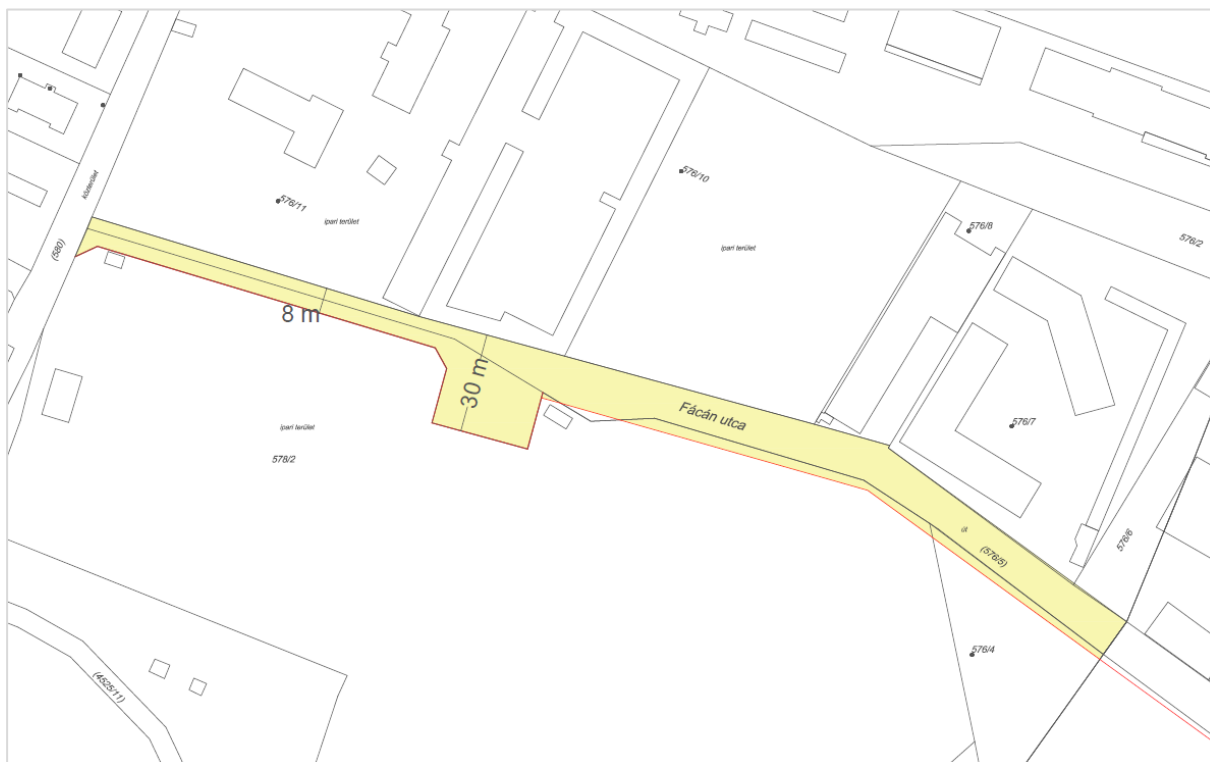


A 10. sz. főút irányából a Fácán utca a Ady Endre és a Bányász utcákon keresztül közelíthető meg. A gazdasági terület tehergépjármű és egyéb forgalma nem engedhető át a csatlakozó kertvárosi területeken.

14,00 m szabályozási szélesség



A Fácán utca szabályozási szélességének esetleges csökkentésére kivitelezhető lenne egy teherforduló kiépítése, mely közel 900 m<sup>2</sup> nagyságú területet venne el a telephely telkéből. Ez utóbbi a 15. módosítás második változatának (SZT-23/A) megvalósulása esetén ideiglenes megoldásként javasolható a közlekedési-hálózat végleges formájának (SZT-23/B) megvalósulásáig.



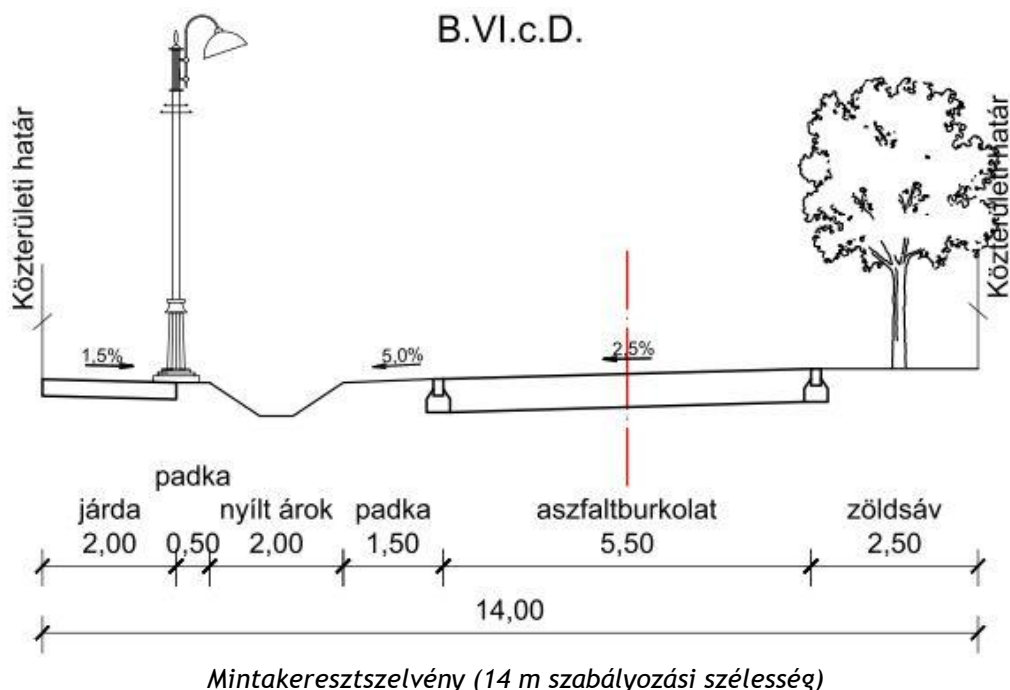
#### 4.6.3. Ady Endre utca szabályozási szélességének csökkentése

A módosítás az Ady Endre utca, Fácán utca és Budai út közötti szakaszát érinti. Az utca jelenleg szűk közterületi szélességgel, de kétirányú forgalommal üzemelő feltáró útszakasszal rendelkezik. Az utca mentén üzemelő telephelyek miatt nagy a parkolási igény a területen. A várakozó gépjárművek számos esetben akadályozzák a haladó forgalmat. 30 km/h sebességkorlátozás érvényes az útszakaszon. Bár az utcában (a társasházak előtt) van kiépített szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető rendszer nem látható.



Ady Endre utca szabályozási szélességének változatai (SZT-23/A, SZT-23/B)

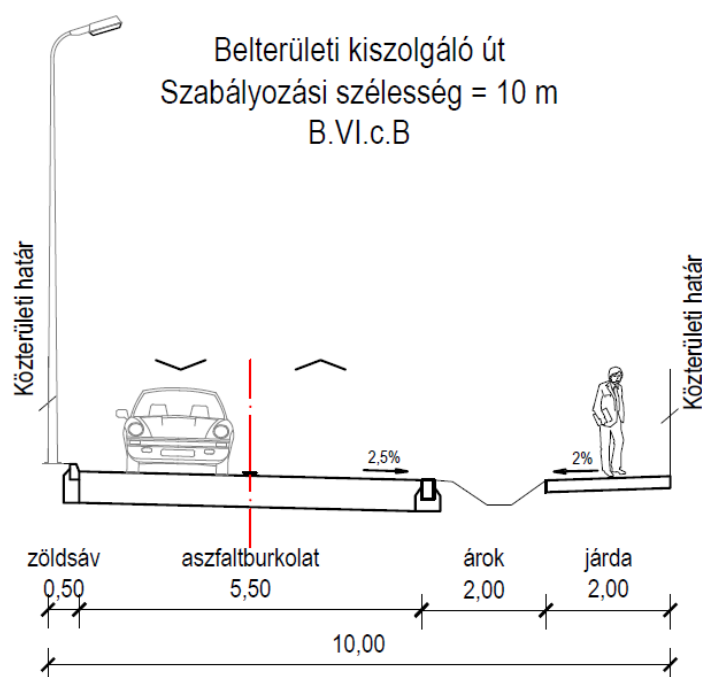
A javasolt szabályozási tervben az Ady Endre utca közterületi szélessége 14 m-re csökkent, a hatályos tervekben szereplő 15 m helyett.



A 14 m közterületi szélesség elegendő kétirányú forgalom lebonyolítására, legalább egyoldali gyalogjárda elhelyezésére, a csapadékvíz-elvezető létesítmények, közműsáv, zöldsáv és/vagy parkolósáv elhelyezésére is, az alábbi mintakeresztmetszvény szerint.

A szabályozási szélesség egy rövid szakaszon 10 m-re csökken, melynek oka, hogy az utca keleti oldalán található telephely kerítésének mentén lévő telken belül található építmények (meglévő épület, transzformátor) áthelyezése nehezen kivitelezhető. Így az 576/11 hrsz-ú telek korlátozásának feloldása érdekében javasolt az érintett rövid (kb. 15 méter hosszú) útszakaszon 10 m közterületi szélesség kiszabályozása. A minimális közterületi szélesség biztosítása érdekében a telephellyel szemben elhelyezkedő 585/2 hrsz-ú telken lévő társasházak telkét is érinteni szükséges közel 1,4 m szélességben. (Amennyiben az SZT-23/A tervlap szerinti szabályozás valósul meg végül, úgy a társasházak telkét az útsabályozás nem érinti.)

10 m közterületi szélesség szükséges ahhoz, hogy egy kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpálya, legalább egyoldali járda, közműsáv és a csapadékvizek elvezetésére alkalmas nyílt árok (vagy zárt csapadékcatorna kiépítése esetén) egy zöldsáv elhelyezhető legyen.



#### 4.7. A 3713 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET MÓDOSÍTÁSA

A tervezett beépíthetőség megengedése abban az esetben lehetséges csak, ha a növekvő építmény által keltett többlet gépjárműszám parkolása valamilyen formában megoldott kiépített vagy kijelölt parkolóhelyekkel. A tervezett bővítés forgalomkeltése a jelenlegihez képest akár a kétszerese is lehet, de ezt a környező közúthálózat be tudja fogadni, megfelelő szabad kapacitással rendelkezik hozzá. Az Önkormányzat döntése, hogy megengedik-e a várható forgalomművekedést a módosítással érintett terület környezetében.

#### 4.8. A 8304, 7782 ÉS 7675 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

A módosítás célja a 7675, 7782 és 8304 hrsz-ú ingatlanokon az építési jogok biztosítása és a szabályozási tervlapon kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése. Az övezeti átsorolás közlekedési szempontból nem okoz problémát.

A tervezett területhasználat kialakítása során felmerült a lehetősége a Tűzoltó utca teherforgalom előtt történő elzárásának. A Tűzoltó utca teljes hosszának teherforgalom előli lezárása nem okoz problémát a környező úthálózaton közlekedők számára. A tehergépjárművek számára ebben az esetben szükséges a Szent László utca tovább építése, amely így biztosítani tudná a környező gazdasági területek ellátást és lehetséges bővítését.

#### 4.9. A 0122/46 ÉS 71-92 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

A területre készült változási vázrajban szerepeltetett tömbfeltárás közlekedéstervezői szempontból elfogadható.

#### 4.10. AZ 1409/3 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

A (1409/3) helyrajzi számú telek közterületből lakótelekké nyilvánítása közlekedési értelemben nem okoz problémát, mert a környező ingatlanok közötti megközelítése továbbra is biztosított.

#### 4.11. A 2111 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

Egy új szálloda épület építése esetén szükséges az épület (főút) melletti járdájának szintjét korrigálni, feljebb hozni. A Szent János utca - 10. sz. főút csomópontjának átépítésére, egy esetleges csomópont fejlesztésre a jelenlegi telekhatárok lehetőséget adnak, ennek szükségességét a Magyar Közúttal szükséges leegyeztetni.

#### 4.12. AZ 1283/1 HRSZ-Ú TELKEN LÉVŐ ZÖLDSÁV TÖRLÉSE

A telken tervezett kb. 12-16 férőhelyes parkoló közötti kapcsolata csak az Attila utca felől engedhető meg. A terület városszerkezetben betöltött pozíciója miatt (közel van a vasútállomáshoz) feltételezhetően a gépjárművezetők P+R parkolóként használnák a tervezett parkolót. Ha a tervezett parkoló célja inkább a környéken található kereskedelmi funkciók és városközpont kiszolgálása, akkor a hosszabb idejű parkolást meg kell tiltani.

Ezen kívül a 10. sz. főút és a parkoló kijáratú útjának közelsége az Attila utcában előfordulhat, hogy konfliktusokat fog okozni. Mivel a tervezési terület a főút közvetlen közelében található, megvizsgáltuk az útszakasz kapacitástartalékát is.

Forgalmi terhelés jelenleg:

##### 10. sz. elsőrendű főút (Budapest - Dorog - Almásfüzitő)

##### 1. (18+798 - 21+287 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló	Csuklós	Középtgj	Nehézt	pótkocsi	nyerges	speciál	Mkp	Kp	Lassú	ÁNF
(j/nap)	m	busz	busz	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	is	(j/nap)	(j/nap)	jmű	Ejm/nap
8151	1657	191	24	369	395	149	458	1	67	23	4	13021

Kapacitászámítás:

---

**TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

A vonatkozó útügyi műszaki előírásban (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” - e-UT 03.01.11.) szerint:

**Belterületen** 2x1 forgalmi sávós, „a” hálózati funkciójú utak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: 1500 Ejm/ó kétirányban, az eltűrhető: 2000 Ejm/ó kétirányban.

A 10. sz. főút mértékadó forgalomnagysága (MOF) 1042 Ejm/ó, ami alapján a közúthálózati elemnek van még szabad kapacitása.

Forgalomkeltés:

P+R parkoló esetén a várható forgalomkeltő hatás a férőhelyek számától függően kb. napi 30-40 jármű, amit a környező közúthálózat be tud fogadni.

A vizsgálat alapján a 1283/1 hrsz-ú területen a parkoló kijelölhető, de az Attila utca módosult csomóponti ága miatt, illetve a terület mérete és a terep szintkülönbségei, valamint a környezet beépítettsége miatt a terület közterületként „közparkként” történő megtartása javasolt.



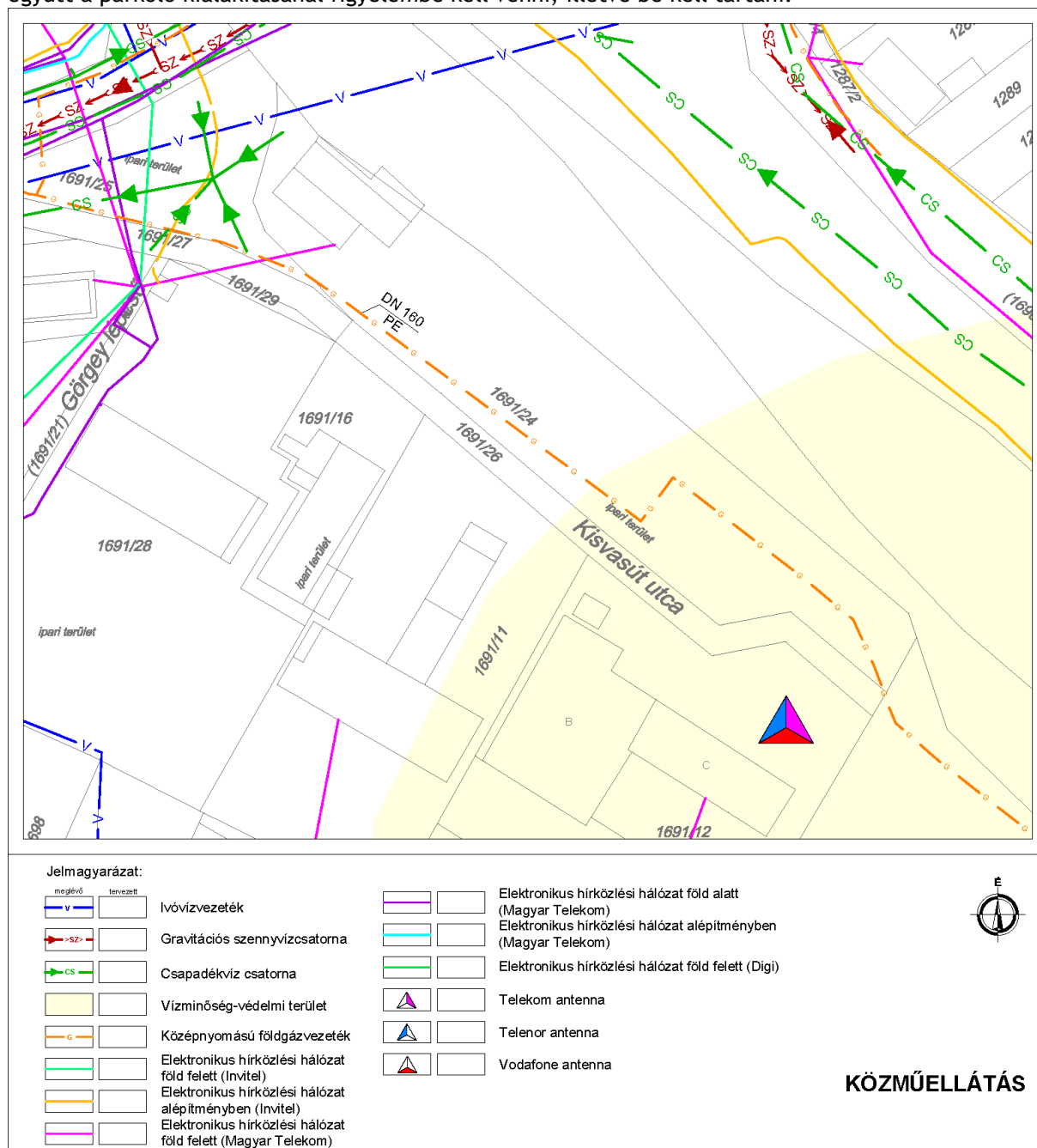
## 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A közművesítés és elektronikus hírközlés azon módosítással érintett területek esetében releváns, ahol a változás érinti a közműhálózat elemeit. Így az alábbi fejezet az 1-8., 10., 11-15., 19-23., 25-29., 31., 32. számú módosítással érintett területeket nem tartalmazza.

### 5.4. 1691/24 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

A 11. számú módosítással érintett terület egy részét a vízminőség-védelmi terület övezete érinti, amelynél a felszín alatti vizek fokozottabb védelmére a csapadékvizek szigorúbb elvezetését kell megoldani.

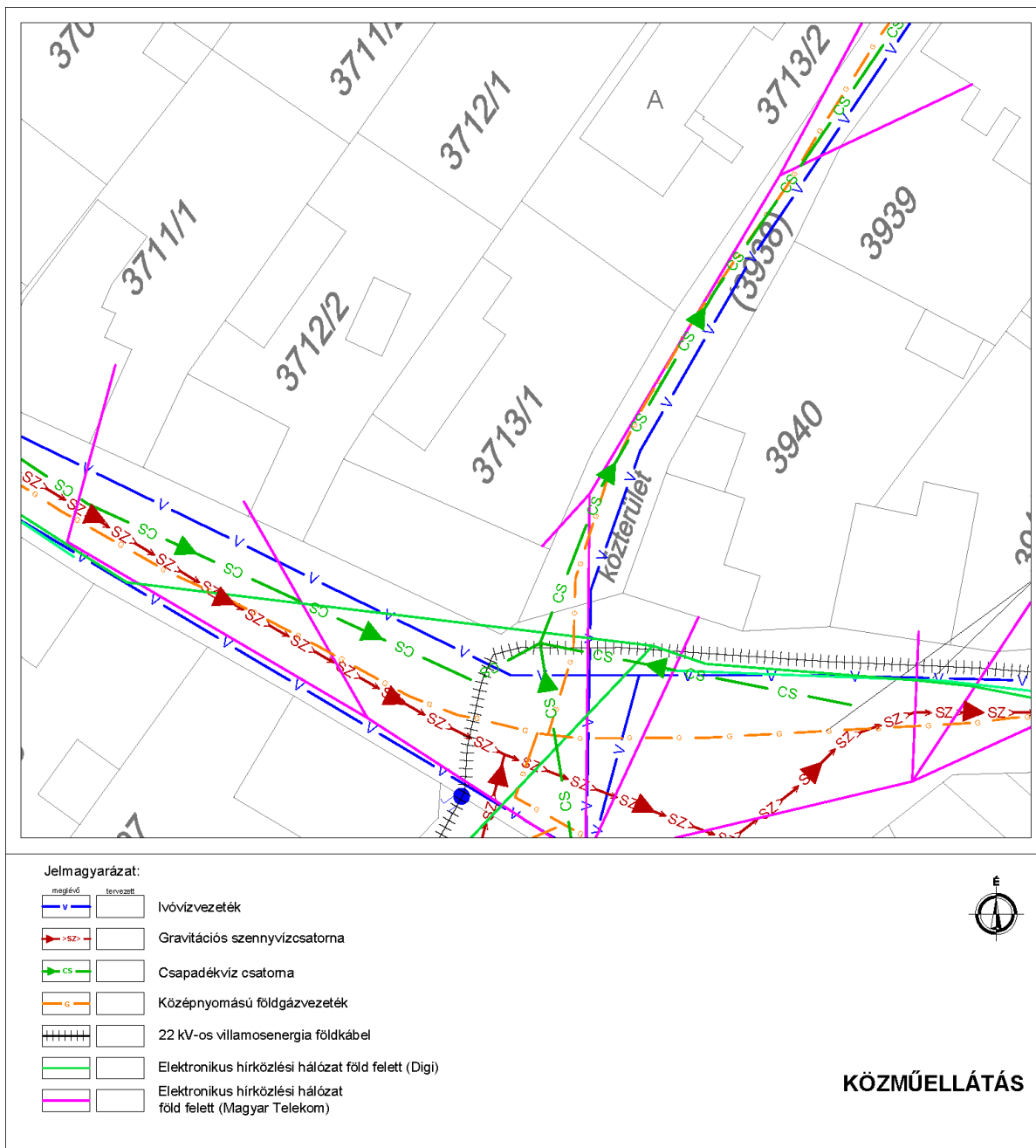
A területen 140 m hosszúságban DN 160 PE anyagú középnyomású földgázvezeték nyomvonala halad keresztül, amelyet és annak biztonsági övezetének helyigényét (4-4 m) is a továbbtervezés során, mint korlátozó adottságokat szem előtt kell tartani. A gázipari létesítmények biztonsági övezetére az 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) számú Korm. rendelet Vhr.19/A. §-a, tiltásokat és korlátozásokat ír elő, melyeket a 79/2005. (X.11.) GKM rendelettel együtt a parkoló kialakításánál figyelembe kell venni, illetve be kell tartani.



### 5.5. 3713/1 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 16. számú módosítással érintett terület teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik, a módosítást igénylő telek számára is kiépítették a teljes közműellátást. A közműellátáshoz a közhálózati csatlakozásokat, a villamosenergia, hírközlési, víz, szennyvíz, gáz bekötéseket a területet határoló Szt. Erzsébet utcán haladó közművekről építették ki. A módosítással a beépítés intenzitása növekszik, amely többlet közműigénnyel jár, amit várhatóan a kiépített hálózati rendszer kapacitásbővítés nélkül biztosítani tud. A többlet közműigény kielégítéséhez a szolgáltatókkal új megállapodást kell kötni és az abban előírtakat teljesíteni kell.



## 5.6. 8304 ÉS 7782 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

A 17. számú módosítással érintett területek beépítésre nem szánt övezetből (Má-sz) beépítésre szánt övezetbe (Gksz-1) kerül átsorolásra. A 8304 és 7782 hrsz-ú telkek jelenleg beépítetlenek, így közműellátással nem rendelkeznek. A kereskedelmi, szolgáltató övezeti besorolású területek számára a helyi építési szabályzatban vonatkozó előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A teljes közműellátás a Liszt Ferenc utcában meglévő közműhálózatokról továbbépítve a Tűzoltó utcán keresztül kiépítve biztosítható. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat

---

**TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

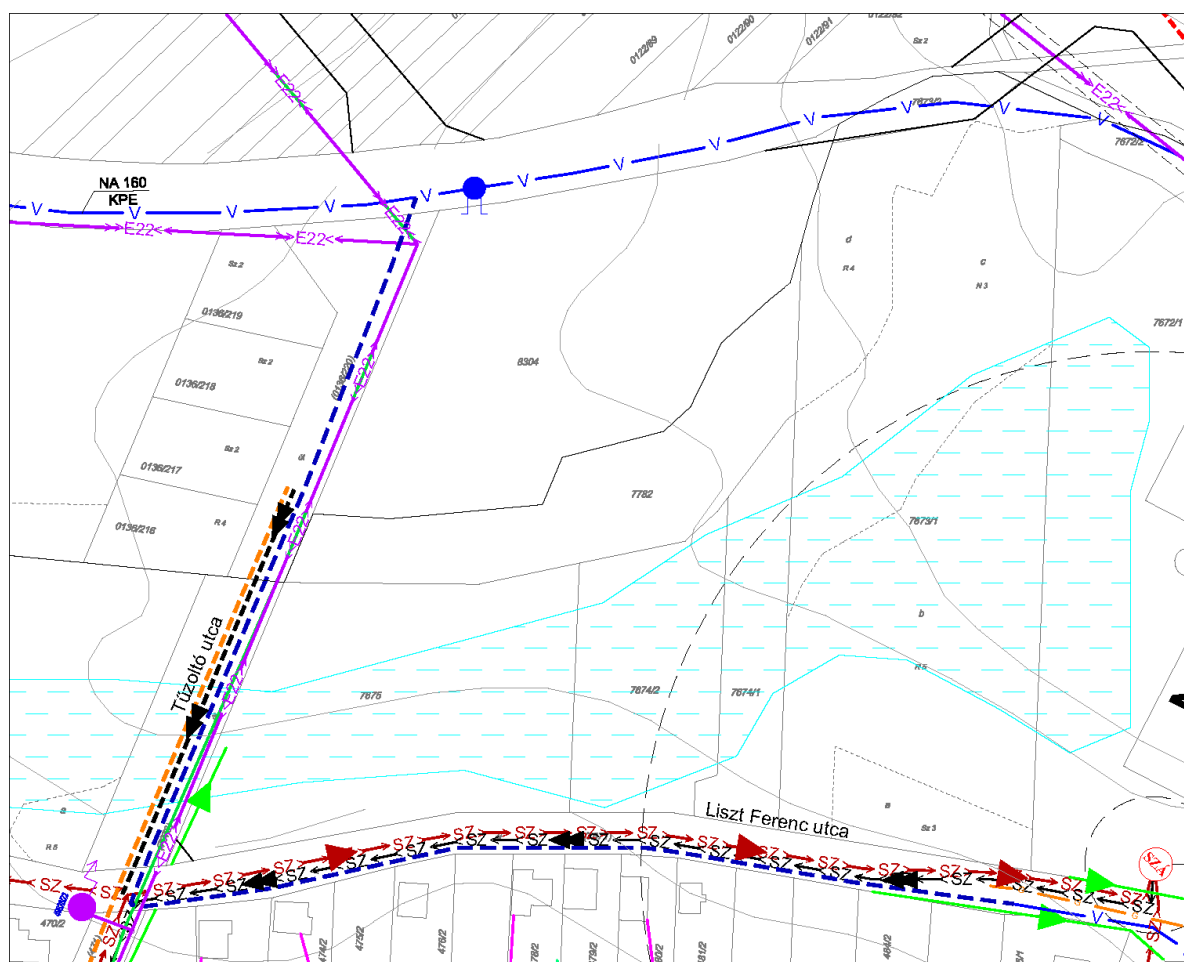
megkeresni. Az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése várhatóan a csatlakozó közhálózatnál fejlesztési igénye nélkül, a szükséges hálózati kapcsolatok kiépítésével biztosítható lesz.

**5.7. A 7675 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA**

A 18. számú módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. A helyi építési szabályzatban vonatkozó előírásoknak megfelelően beépítésre szánt hasznosításhoz a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A területet délről határoló Liszt Ferenc utca már kiépített közműekkel rendelkezik.

A teljes közműellátás a Liszt Ferenc utcában meglévő közműhálózatokról kiépítve biztosítható. A továbbtervezés során meghatározott új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni. Az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése várhatóan a közhálózat fejlesztési igénye nélkül is biztosítható lesz.

A beépítés szempontjából korlátozó adottságként kell kezelni azt, hogy a terület nagy része mélyfekvésű területen fekszik, amelyen építeni csak a megfelelő talajfeltöltés és a gondos csapadékvíz elvezetésének megoldása után szabad.



Jelmagyarázat:

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Ivóvízvezeték                              |
|  |  | Tűzcsap                                    |
|  |  | Gravitációs szennyvízcsatorna              |
|  |  | Nyomott szennyvízcsatorna                  |
|  |  | Szennyvízátelő szaghatásvédelmi területtel |
|  |  | Burkolatlan árok                           |
|  |  | Középnomású földgázvezeték                 |

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Elektronikus hírközlési hálózat föld felett (Digi)   |
|  |  | 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7-es biztonsági övezettel |
|  |  | 22/0,4 kV-os transzformátor  |
|  |  | Mélyfekvésű terület  |



**KÖZMŰELLÁTÁS**

## 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. Rövid távon várhatóak a környezetet érintő negatív hatások, ezek a fejlesztések munkálatai során, a munkagépek megjelenésével következhettek be, viszont ezek befejeztével már nem kell számolni hatásaikkal.

Az egyes módosítással érintett területek várható környezeti hatásait az alábbi táblázat foglalja össze:

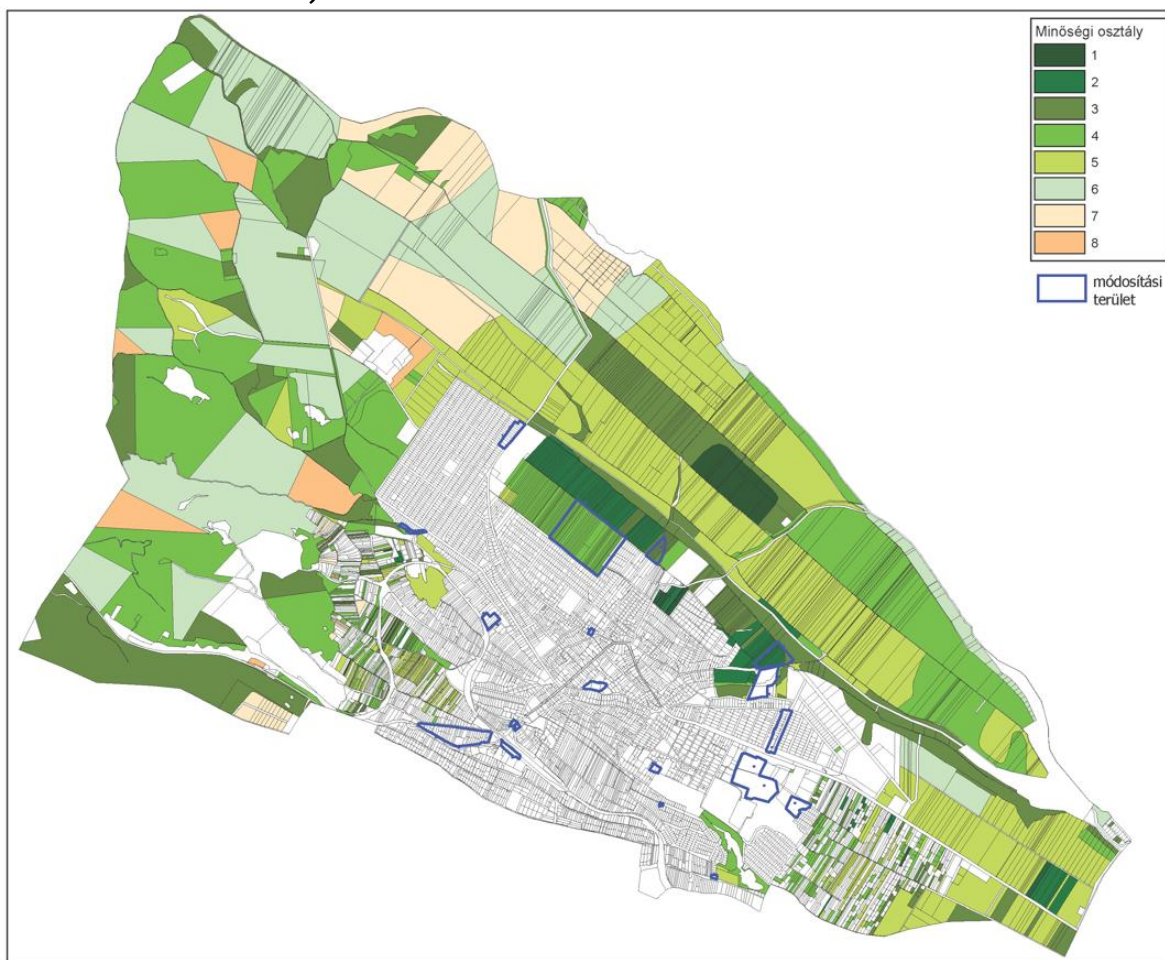
Módosítással érintett terület		Módosítás tájrendezési, tájképvédelmi hatásai
ssz.	elnevezése	
1.3.	Telekalakítási szabály módosítása a 3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú ingatlanokon	A Vt-3 építési övezeti besorolású (3405, 3406, 3408-3417 hrsz-ú) ingatlanokon esetében a telekalakítási szabályok módosítása a cél, ez a tevékenység nem eredményez drasztikus fejlesztéseket a területen, nem várható a környezetre gyakorolt hatása.
1.4.	4500/14 hrsz telek előtti zöldterület	A 4500/15 hrsz-ú telek kis szakaszának a 4500/14 hrsz-ú telekhez való hozzátartozásával tényleges, a környezetet befolyásoló folyamatok nem várhatóak. Mivel a terület értékes és érzékeny természeti területek közvetlen közelében található, minden fejlesztés esetében figyelembe kell venni a környezet óvását.
1.6.	Templom térre vonatkozó szabályozási környezet módosítása	A módosítás során övezetmódosítás történik annak érdekében, hogy a területre készült közterület alakítási tervhez, illetve a meglévő beépítéshez igazodjon. Ezt követően a terület fejlesztése történik, mely hatására a munkálatok során kismértékű környezetkárosítás léphet fel. Ez a munkagépek megjelenésével, a munkafolyamatok alakulásával léphet fel, viszont ezek végeztével megszűnik. A fejlesztések előtt fontos a környezeti elemek, meglévő növényállomány biztosítása, megfelelő, jól karbantartott munkagépek és környezetkímélő technológiák alkalmazása.
1.7.	Dugonics utca melletti Kmü övezeti átsorolása	A jelenleg beépítetlen, erdősávval szegélyezett mezőgazdasági területként funkcionáló telkek Kmü övezetből Má-sz övezetbe való átsorolása a környezetre valószínűsíthetőleg kedvező hatással lesz, mivel az övezetváltást követően területen megengedett fejlesztések lehetőségei korlátozottabbak lesznek.
1.8.	Csendbiztos utca menti területek szabályozása	A belterületen található Csendbiztos utca módosítása során nem várható a környezeti elemeket befolyásoló tevékenység. Az esetleges jövőbeni fejlesztések során figyelembe kell venni a területre vonatkozó védőtávolságok előírásait.
1.10.	Sportcsarnok körüli úthálózat újragondolása	A jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított területeken új úthálózat kialakítása a cél annak érdekében, hogy igazodjon a terület fejlesztési terveihez. Maga a módosítás hozzájárul jövőbeni fejlesztésekhez (sportcsarnok kialakításához) mely rövid távon, az építési munkálatok alatt kedvezőtlenül hathat a környezetre. Mivel a változás külterületen történik, mezőgazdasági és lakóterületek között, kiemelten kell ügyelni arra, hogy a lakosság, valamint a mezőgazdasági területeken megforduló állatvilág se sérülhessen.
1.11.	A vasútállomás melletti 1691/24 hrsz.-ú telken parkoló kialakítása	A Pilisvörösvár, már igen bolygatott belterületén található ingatlanon parkoló kialakítása történik, a fejlesztés nem lesz hatással a környezeti elemekre.
1.12.,	A Fácán	A módosítási terület ingatlanjai esetében kisebb módosítások várhatóak, a

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

1.14., 1.15.	utca menti területek módosítása	területek övezeti átsorolásával lehetőség nyílik helyi fejlesztésekre, melyek rövid távon negatívan befolyásolhatják a környezetet, a munkálatok végeztével viszont ezek várhatóan megszűnnek. A területen 0,77 ha zöldterület kerül általános gazdasági terület övezetbe való átsorolásra, mely zöldterület kompenzálásra kerül.
1.16.	A 3713 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási környezet módosítása	A módosítással érintett területen településközponti vegyes terület övezetbe való átsorolás történik. A lehetséges fejlesztések nem lesznek befolyásoló hatással a környezetre, vagy a település csatornahálózatára.
1.17- 1.18	A 8304, 7782 és 7675 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A módosítással érintett telkek jelenleg füves, részben fával borított területek. A telkek Gksz övezetbe való átsorolásával a tulajdonosok számára lehetőség nyílik komolyabb fejlesztések elindítására, valamint a 30%-os beépíthetőség kihasználására. A körülbelül 2 ha terület jövőbeni fejlesztési esetében már felmerülhet a környezetet érintő hatások előfordulásának lehetősége. Ezért fontos, hogy a beruházók figyelemmel legyenek a terület környezetében lévő területek és lakók védelmére, az építési munkálatok során igyekezzenek környezetkímélő technológiák, jól karbantartott gépek alkalmazására, valamint az építkezések során keletkezett hulladék megfelelő kezelésére.
1.19.	0122/83-92 0123 és a 0124/10 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A telkek jelenleg mezőgazdasági területként funkcionálnak, a módosítások során kereskedelmi, szolgáltató terület kerül kijelölésre. Ezzel lehetőség nyílik komolyabb fejlesztésekre a területen, melyek befolyásolhatják a környezetet. A terület közvetlen környezete természetvédelmi és környezetvédelmi szempontból kiemelten fontos, ezért az esetleges fejlesztések során érvényesíteni kell a környezetvédelmi irányelvek érvényesülését.
1.20.	A 2666 és 2674 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A jelenleg beépítetlen zöldfelületeket a hatályos településrendezési eszközök védelmi erdő és természetközeli terület területfelhasználásba sorolja, így épület nem helyezhető el. A területek nem képeznek valódi környezeti értéket, így a változás valószínűsíthetőleg nem lesz hatással a természetes környezetre. A zöldterületek övezeti átsorolása kompenzálásra kerül.
1.21.	Az 1409/3 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	A módosítás nem jár fejlesztésekkel, vagy a környezet módosításával.
1.27.	Lőcsei utca mentén lévő temető körüli közterület szabályozása	A jelenleg zöldterületként funkcionáló, Lke-2 építési övezetbe, illetve Köu övezetbe sorolt telkek esetében új út kerül kiszabályozásra. A jövőbeni fejlesztések fakivágással illetve a zöldterület módosításával járhatnak, de komoly, a környezetet befolyásoló hatással nem kell számolni.
1.28.	A 2111 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	A már jelenleg is beépített telek Lke-1 építési övezetből Vt-1 építési övezetbe kerül átsorolásra, ezzel további fejlesztésekre lesz lehetőség. Mivel a terület már jelenleg is erősen beépült, a környezetre várhatóan nem lesz további negatív befolyással.
1.29.	Az 1283/1 hrsz-ú telken lévő zöldsáv törlése	Az ingatlant érintő kötelezően kialakítandó zöldsáv törlésével nem sérülnek környezeti értékek, mivel a terület már jelenleg is igen bolygatott. A parkoló kialakításának során érdemes figyelembe venni a vízáteresztő burkolattechnológiák hasznosítását annak érdekében, hogy a terület csapadékvíz-felzivó képessége ne csökkenjen.
1.31.	Fő utca és Piliscsabai utca által határolt tömb övezetének	A területen jelenleg lakó és szolgáltatói funkciók keveredése áll fenn, a módosítással a tömb déli felének egy részén új kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre, melyben járműmosó tevékenység is végezhető. Ez a módosítás nem engedélyez drasztikus változásokat a területen, így várhatóan nem lesz a környezetre gyakorolt negatív hatása.

	módosítása	
1.32.	A 095/112-118 hrsz-ú telek övezeti átsorolása	A jelenleg füves területként funkcionáló telkek beépítésre nem szánt különleges temető területből beépítésre nem szánt kőfaragó iskola terület területfelhasználásba kerülnek át annak érdekében, hogy kőfaragó iskola létesülhessen. A módosítás lehetőséget nyújt jövőbeni fejlesztésekre, viszont korlátozza annak funkcióját. A területen nem várható a környezetet befolyásoló tevékenység létesülése.
1.33.	A 1062/5-6 hrsz-ú telkek övezeti átsorolása	A jelenleg lakóterületként funkcionáló telek Lke-7 építési övezetből Lke-1 építési övezetbe kerül át annak érdekében, hogy a telken kialakult beépítéshez igazodó övezeti paraméterek vonatkozzanak a területre. A terület már jelenleg is sűrűn beépült, illetve a környező telkek is hasonló beépítettségűek, tájszerkezeti változással, illetve a természeti értékek sérülésével nem kell számolni.

## 6.1. TALAJVÉDELEM, TERMŐFÖLDEK



A termőföldek minőségi osztályai Pilisvörösváron és a módosítással érintett területek

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

## 7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Pilisvörösvár településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során 2013-ban a teljes közigazgatási területre készült örökségvédelmi hatástanulmány (ÖHVT). Így a kulturális örökség védelméről szóló

<sup>5</sup> A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 2013-as adatszolgáltatása alapján

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

2001. évi LXIV. tv. 85/A.§ alapján ÖVHT készítése jelen módosítás során nem szükséges, hiszen a rendezés alá vont területre vonatkozó ÖVHT tíz évnél nem régebbi.

Helyi védelem alatt álló érték a 6. számú módosítással érintett területen (2 és 3 hrsz-ú telkeken) található. Mind a két telek egésze helyi értékvédelmi terület. A terület hasznosításakor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.

A 27. számú módosítással érintett terület közvetlen környezetében található műemléki védelem alatt álló temető.

A módosítással érintett területeket az alábbi régészeti lelőhelyek érintik:

Régészeti lelőhely azonosító száma	Régészeti lelőhely neve	Módosítással érintett terület sorszáma
11203	Keréktanya	7. mód. terület
11197	Szabad-földek	10. mód. terület
11193	Freiäcker, Krautländer	17. mód. terület
11193	Freiäcker, Krautländer	19. mód. terület

A területek hasznosításakor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

## 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.



**MELLÉKLETEK**

**A. MELLÉKLET - 3412, 3413 HRSZ-Ú TELKEK HATÁRRENDEZÉSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

**Geo-micro Bt.** Műszaki Tanácsadó Bt.  
H-2083 Solymár, Turista u. 10.  
Szá.l.s.: 16200137-18518351  
Adószám: 210287023-13

**Pilisvörösvár** belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 2-2183/2019  
3100

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
a 3412, 3413 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:1000



Címkoordináták 3412 hrsz		
Psz	Y	X
1	638993	254474

Címkoordináták 3413 hrsz		
Psz	Y	X
1	638999	254482
2	638994	254490

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetést megelőzően sorrendben megelőzi a ..... az. vázrajz(ok) átvezetése

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv.ága	min. o.	ha. m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3412		kivett, beépítetlen terület		0.0659	-	3412		kivett, beépítetlen terület		0.0547	-		
3413		kivett, beépítetlen terület <i>Ch. ud.</i>		0.0773	-	3413		kivett, beépítetlen terület <i>Ch. ud.</i>		0.885	-		
		Összesen:		0.1432	-					0.1432	-	<i>jav: 61</i>	

A telekhatár rendezés akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.  
Solymár, 2019.07.30.

Készítő: .....  
földmérő ig.sz. száma: 6952/2015

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



2019. SZEPTEMBER 19.

Budapest, székhelye, 2019 ..... hó ..... nap

Záradékoló: .....  
*Stakaliné G. Katalin*

Ing.rend.min.sz.: 1809/2003

P.H.

Minőséget tanúsító: .....  
*Fazekas Zoltán*

**FAZEKAS ZOLTÁN**  
okl. földmérő mérnök  
Ing.rend.szám.: 21200  
2120 Dunaújvárosi Művelődési u. 17.  
Ing.rend.min.sz. 2108/2009

**GEO-MICRO Bt.**  
A munkavégző neve  
2083 Solymár, Turista utca 10.

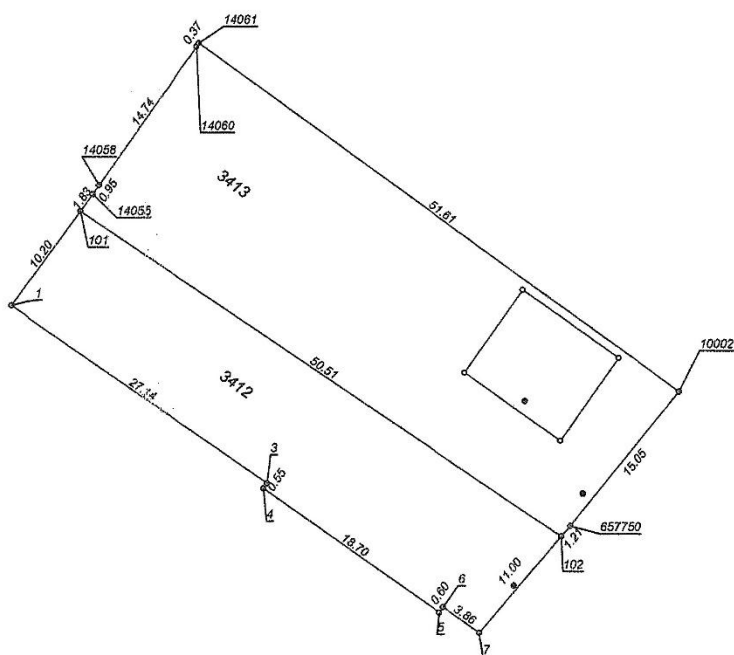
**Pilisvörösvár**  
belterület Község,  
város

128/2019


Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-3169/2019

Munkaszám: .....

**TERVEZÉSI ÉS KITŰZÉSI VÁZLAT**  
az 3412, 3413 helyrajzi számú földrészlet határrendezéséről  
Méretarány: 1:1000



Solymár, 2019-10-01

Készítő:   
Ing.rend.min.sz.: 1539/1998  
Geod. ter.v.min. sz.: GD-T/13-10808

**GEO-MICRO Bt.**  
A munkavégző neve  
2083 Solymár, Turista utca 10.

**GEO-micro**  
Műszaki Tanácsadó Bt.  
H-2083 Solymár, Turista u. 10.  
Szá.sz.: 16200137-18518351  
Adószám: 21028702-3-13

**Pilisvörösvár**  
belterület

Község,  
város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-221/2018

Munkaszám: 60/2018

## KITŰZÉSI VÁZLAT

a 3412 helyrajzi számú földrészlet kitűzéséről



34.21 Térkép méret  
34.21 Terepi méret

Solymár, 2018-03-29

BLUM GÁBOR  
FŐDÍVÉRO MÉRNÖK  
INGYEN: 1639/1998  
Készítő: G.B.T.: 43-10808  
SOLYMÁR, TURISTA U. 10.  
Ing. rend. min. sz.: 1539/1998  
Geod. terv. min. sz.: GD-T/13-10808

A kitűzés jelenlétükben megtörtént, a  
kitűzött határpontokat kölcsönösen  
elfogadjuk:

.....  
.....  
.....  
.....

Budapest, 2018.....hó.....nap

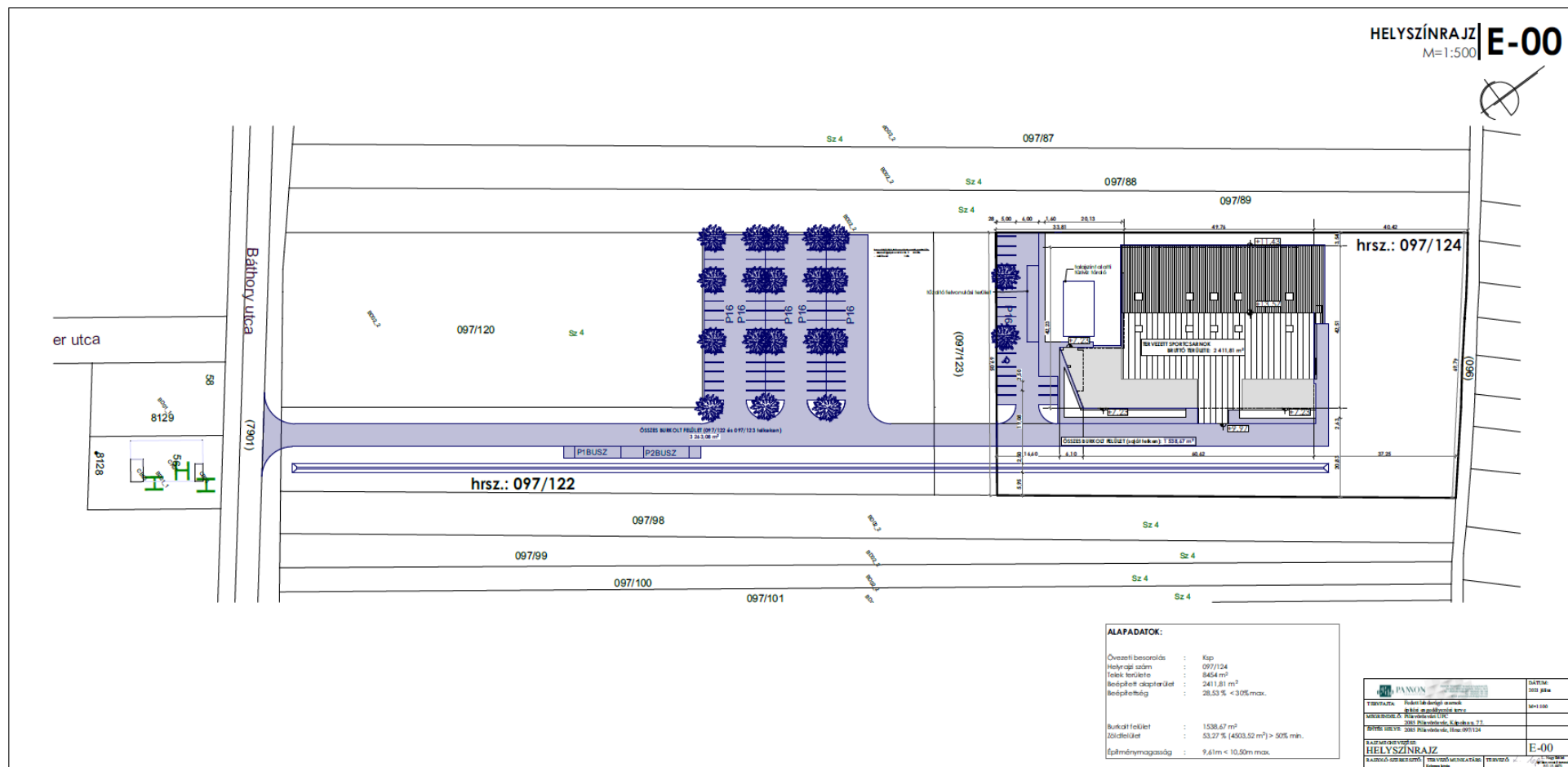
P.H. Vizsgáló:.....  
Ing. rend. min. száma:.....

A kitűzött földrészlet határ pontjait karóval és  
festéssel jelöltem meg.

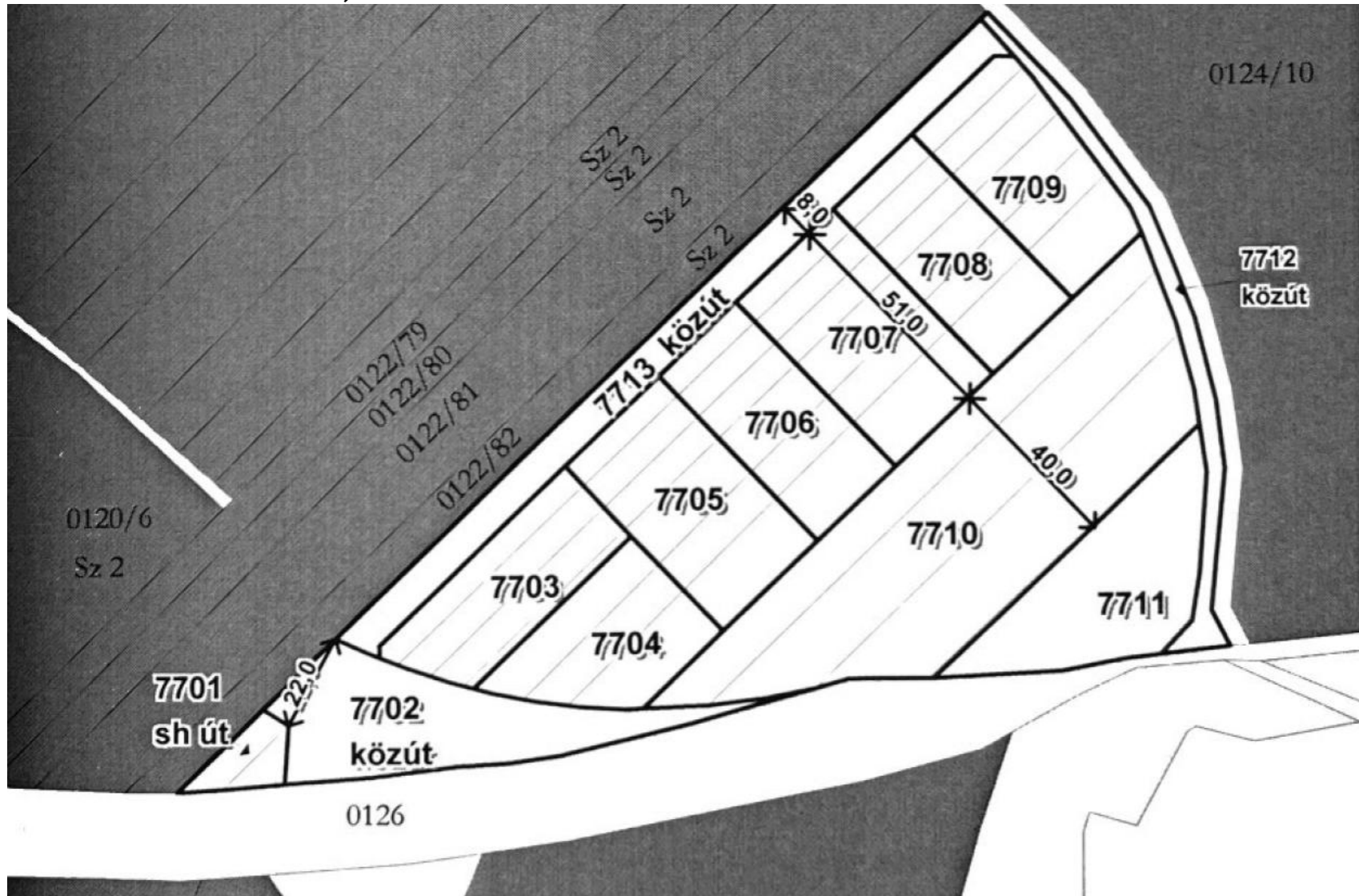
B. MELLÉKLET - TEMPLOM TÉR KERTÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ TERVE



C. MELLÉKLET - SPORTCSARNOK TERVE

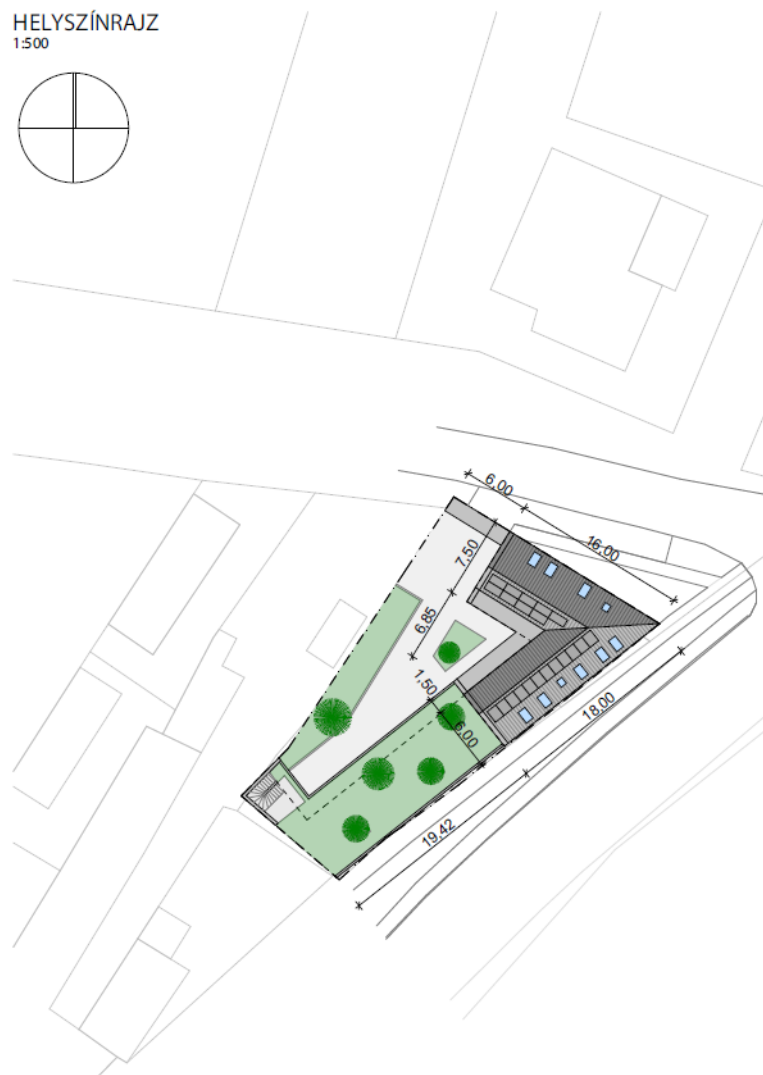
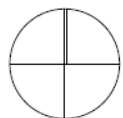


D. MELLÉKLET - 0122/83-92, 0123 ÉS 0124/10 HRSZ-Ú TELKEK VÁZRAJZA



## E. MELLÉKLET - SZÁLLODA TERVE, HELYSZÍNRAJZ ÉS HOMLOKZATOK

HELYSZÍNRAJZ  
1:500



### TERVEZETT TELJESÍTMÉNYADATOK

telek területe:	549 m <sup>2</sup>
<b>BEÉPÍTHETTSÉG TEREPSZINT FELETT</b>	
tervezett beépített terület:	244,03 m <sup>2</sup>
tervezett beépítettség:	44,45 %
<b>BEÉPÍTHETTSÉG TEREPSZINT ALATT</b>	
tervezett beépített terület:	225,47 m <sup>2</sup>
tervezett beépítettség:	41,07 %
<b>EGYEB PARAMÉTEREK</b>	
tervezett épületmagasság:	4,25 m
tervezett zöldfelület:	20,09 % (110,28 m <sup>2</sup> )
szinterületi mutató:	1,41 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### JELENLG HATÁLYOSELŐÍRÁS:

övezeti besorolás:	Lke-1
előírt beépítési % terpszint felett:	30 % (164,70 m <sup>2</sup> )
előírt beépítési % terpszint alatt:	30 % (164,70 m <sup>2</sup> )
beépítési mód:	oldalhatáron álló
előírt épületmagasság:	5,50 m (+0,50 m)
előírt zöldfelület:	50 % (274,50 m <sup>2</sup> )
előírt előkert méret:	kialakult
előírt oldalkert méret:	kialakult, 5,00 m

### ÖVEZETI ÁTSOROLÁS LEHETŐSÉGEK:

övezeti besorolás:	Vt-1
előírt beépítési % terpszint felett:	60 % (329,40 m <sup>2</sup> )
előírt beépítési % terpszint alatt:	60 % (329,40 m <sup>2</sup> )
beépítési mód:	zárt sorú
előírt épületmagasság:	8,0 m (+0,50 m)
előírt zöldfelület:	20 % (109,80 m <sup>2</sup> )
övezeti besorolás:	Vt-2
előírt beépítési % terpszint felett:	40 % (219,60 m <sup>2</sup> )
előírt beépítési % terpszint alatt:	40 % (219,60 m <sup>2</sup> )
beépítési mód:	zárt sorú
előírt épületmagasság:	6,0 m (+0,50 m)
előírt zöldfelület:	20 % (109,80 m <sup>2</sup> )

Tervezés tárgya

Szálloda tervezése

**SZENT JÁNOS HOTEL**

Tervfajtája

Előterv

Építés helye

2085 Pilisvörösvár, Fő utca 153.  
hrsz.: 2111

Megbízó

Fedász Fogászati Kft.  
2085 Pilisvörösvár, Szent János utca  
1/D.

Dátum

2020. november

Tervlap száma

**ET-01**

Felelős tervező

Kraszlán Gergely  
okleveles építész mérnök  
É13-1480  
2095 Pillisszántó, Béke utca 57.  
kraszlan.gergely@outlook.com  
+36 30 931 7622

**VIAR STUDIO**

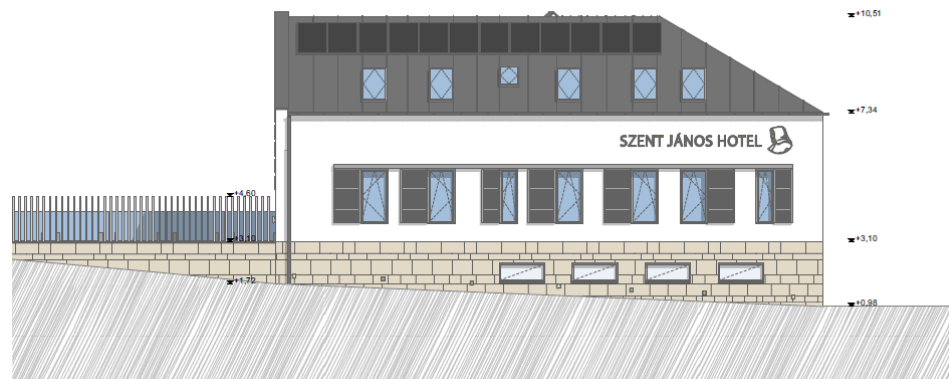
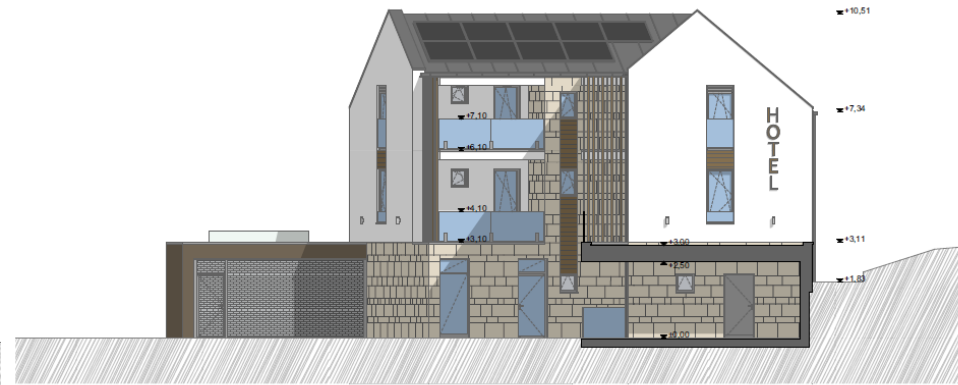
Ez a terv szerzői jogi oltalom alá esik. A Megbízónak az átadott tervet mind egészében, mind részleteiben egyszeri alkalommal van joga felhasználni. Harmadik személynek csak a Tervező írásos hozzájárulásával adhatja át.



HOMLOKZATOK 1  
1:100



HOMLOKZATOK 2  
1:100



Ez a terv szerzői jogi általom alá esik. A Megbízónak az átadott tervet mind egészében, mind részletben egyeztetni kell a Tervezővel. A Tervezővel a Tervezési díjhoz járulékosan adhatja át.



Ez a terv szerzői jogi általom alá esik. A Megbízónak az átadott tervet mind egészében, mind részletben egyeztetni kell a Tervezővel. A Tervezővel a Tervezési díjhoz járulékosan adhatja át.

## F. MELLÉKLET - ELŐZETES VÉLEMÉNYEK

VÉLEMÉNYEZŐK		NEM VÁLASZOLT	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSZT KÍVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI	MEGJEGYZÉS
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b>					
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész		X		Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni, a dokumentációt papír formátumban és elektronikus adathordozón egyaránt kéri megküldeni. Felhívja a figyelmet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabályokra és előírásokra.
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály		X		Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését. Figyelmeztet, hogy a 7. számú módosítással érintett terület alábányászott, illetve, hogy a légifotón körülhatárolt területen nem a megadott helyrajzi számú telkek helyezkednek el. A megadott helyrajzi számú területek az ÉK-i irányba szomszédos területen találhatóak. Ezenkívül a 14., 18., 24., 25., 30., 32., 36., 38. számú módosítással érintett területek is teljesen, vagy részben alábányászott területek. Felhívja a figyelmet, hogy az alábányászott területen történő építéshez bányászati szakértői vélemény szükséges. Továbbá felhívja a figyelmet, hogy a 24. és 36. sz. módosítással érintett terület hulladéklerakó területe, amellet hogy alábányászott terület is, így fokozottan felszínmozgás-veszélyes terület.
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság				Tájékoztat, hogy Pilisvörösvár területén milyen táj-és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területe találhatóak. Tájékoztat az ilyen területek általános természet-és tájvédelmi célkitűzéseiről. Észrevételt tesz a 32. sz. módosítás kapcsán: az igazgatóság aggályosnak tartja a tavak közé beékelődően lakóterület kijelölését, véleményük szerint e területen lakóingatlan/ok kialakítása nem kívánatos, kéri a véleményezési anyagban bemutatni a lakóterület-

					<p>kijelölés szükségességének okát, annak várható környezeti hatásait.</p> <p>a 34. sz. módosítás: kérik megfontolni a 036/3 hrsz-ú ingatlan nyugati, védett erdő felőli oldalán a telek be nem építhető részének kijelölését az erdő védelme érdekében.</p> <p>40. sz. módosítás: a nádas megszüntetése és gazdasági terület kijelölése természeti szempontból nem kívánatos.</p> <p>A véleményezési eljárásban részt kíván venni.</p> <p>Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</p>
4.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató- helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (területi vízvédelmi hatóság - vízvédelem)				
5.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató- helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (területi vízvédelmi hatóság - vízgyógyítás)				
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság		X		Átadta véleményezését a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóságnak, külön véleményt nem fogalmazott meg.
7.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság		X		Tájékoztat, hogy gondoskodni kell a vízzáró burkolattal tervezett utak és parkolók felületére hulló, esetlegesen olajszármazékokkal szennyezett csapadékvizek elvezetésének és elhelyezésének (szikkasztás esetén megfelelő hatékonyságú olaj-és iszapfogó műtárgy

					<p>beépítése mellett történő) ártalommentes megoldásáról.</p> <p>Továbbá tájékoztat, hogy a 1691/24 hrsz-ú ingatlan kiemelten érzékeny, felszíni karszt képződményeket érintő tervezési terület, így a területre hulló, az útburkolatról, parkoló felületekről elfolyó, szennyezett csapadékvíz kizárólag burkolt árokban gyűjthető és azt a területről el kell vezetni.</p> <p>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.</p>
8.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		X		<p>Előzetes véleményében ismertette a betartandó jogszabályokat és szempontokat. A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kíván venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.</p>
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		X		<p>Tájékoztat, hogy az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. Környezeti vizsgálat lefolyását nem tartja szükségesnek.</p> <p>Tájékoztat, hogy Pilisvörösvár felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő város. Ez alapján a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.</p> <p>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni, a teljes dokumentációt elektronikus úton kéri megküldeni.</p>
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály			X	<p>Tájékoztat a vonatkozó jogszabályokról, egyéb észrevételt, elvárást nem tesz.</p>
11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium				
12.	Innovációs és				

	Technológiai Minisztérium (légi közlekedési hatóság)				
13.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály			X	Előzetes véleményében nem tesz észrevételt, nem emel kifogást.
14.	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály				
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály		X		<p>Felhívja a figyelmet, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészült a települési értékleltár és értékvédelmi tervvel. Javasolja a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, továbbá a vonatkozó - Kötv.-n alapuló - jogszabályi háttér feltüntetését. Felhívja a figyelmet a földmunkával járó beruházások jogszabályaira. Felhívja a figyelmet, hogy a 7. sz. és 17. sz. módosítással érintett területe régészeti lelőhelyet érintenek, így a fentebb ismertetett általános szabályok a mérvadók.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a 20. sz. módosítással érintett terület régészeti lelőhely, és amennyiben az oda tervezett beépítés nagyberuházásnak minősül, feltárási projekttervet tartalmazó ERD-t kell készíteni az építési engedély-kérelem benyújtását megelőzően. Ugyanez igaz a 27-287. sz. módosításokra.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a 35., 40., 43., 45. sz. módosítások ugyan nyilvántartott régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érintenek, ugyanakkor nagyberuházás megvalósítása esetén szintén ERD-t kell készíttetni és benyújtani az építési engedély kérelem részeként.</p>

					Felhívja a figyelmet, hogy a 39. sz. módosítás érinti a 10700. törzsszámon nyilvántartott zsidó temető ex-lege műemléki környezetét.
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály				
17.	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ				
18.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály		X		Előzetes véleményében tájékoztat, hogy az érintett területen honvédelmi rendeltetésű ingatlant nem tartanak nyilván. Tájékoztat, hogy 063; 064 hrsz-ú ingatlanok teljes területe honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt. Tájékoztat egyéb vonatkozó előírásokról. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus úton kéri megküldeni.
19.	Pest Megyei Rendőr- főkapitányság			X	Előzetes véleményében észrevétele, elvárása nincsen.
20.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és <u>Bányafelügyeleti</u> Főosztály				
21.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság		X		Tájékoztat a vonatkozó jogszabályokról és követelményekről.
22.	Országos Atomenergia Hivatal		X		Tájékoztat, hogy a tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatórektora, a BME oktatórektora és a Püspökszilágyi

					határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel. Felhívja a figyelmet további vonatkozó jogszabályokra és előírásokra. Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus formában kéri megküldeni.
23.	Budapest Főváros Kormány-hivatala				
24.	Miniszterelnökség				
25.	Pest Megyei Önkormányzat Hivatala				
26.	Pilisszántó Nagyközség Önkormányzata		X		Részt kíván venni.
27.	Csobánka Város Önkormányzata		X		Részt kíván venni, az anyagot elektronikus úton kéri megküldeni.
28.	Pilisborosjenő Község Önkormányzata				
29.	Solymár Város Önkormányzata		X		Nincs észrevétele, részt kíván venni.
30.	Pilisszentiván Nagyközség Önkormányzata				
31.	Piliscsaba Város Önkormányzata				
32.	Piliscsév Város Önkormányzata			X	Az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

+Környezet védelméért felelős szervek

Ssz.	Intézmény				
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály (krid: 200822776)				
2.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (krid: 569323720)				
3.	Nemzeti Népegészségügyi Központ (krid: 355530977)				Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, kifogást nem emel. Az eljárás további szakaszában csak akkor kíván részt venni, amennyiben konkrét kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel.
4.	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc- biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Növény- és				Előzetes véleményében ismertette a betartandó szempontokat.



Ssz.	Intézmény				
	Talajvédelmi Osztály (krid: 511509738)				
5.	Pest Megyei Főépítész		X		Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni. Tájékoztat a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokról. Figyelmeztet további előírásokról és szempontokról. Tájékoztat, hogy a Pest Megyei Önkormányzati Hivatal nem illetékes a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésében.