

**PILISCSABA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA,
RÉSZTERÜLETEKRE**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

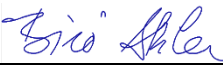
2 0 2 4 . M Á J U S H Ó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-20-397-0610

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

Z. É. MŰHELY KFT.

E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20-397-0610

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárás

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	6
III: ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	25

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzsám	Rajz megnevezése
FA	Földhivatali alaptérkép kivonat részterület
TSZT, SZT	Piliscsaba Város Településszerkezeti terv, Szabályozási terv – kivonat részterület
KA	Környezetalakítási javaslat

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Piliscsaba Város Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet.....

Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M/12	Településszerkezeti Terv módosítása - 020/47, 020/48, 020/56, 020/57, 019/22, 019/23 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2 000

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-M/8	Szabályozási tervének módosítása a 020/47, 020/48, 020/56, 020/57, 019/22, 019/23 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2 000
SZT-M/9	Szabályozási terv módosítása - 2627 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1:2000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Piliscsaba Város Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, Piliscsaba Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részterületekre vonatkozó tervmódosítását és pontosítását.

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete **40/2024. (III. 11.) sz. és 10/2024. (I. 29.) sz. határozatával módosított 213/2023. (XII. 4.) számú határozata szerinti témákban és területeken, amelyek az alábbiak:**

1. Piliscsaba, Álomvölgy 020/47, 020/48, 020/56, 020/57 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése – Meditációs központ és környezete. A hatályos TSZT, HÉSZ és SZT módosítása, a jelenlegi kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezet módosítása különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetté (KbRek),
2. Piliscsaba, Álomvölgy 019/22, 019/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése – a Sztupa környezete. A hatályos TSZT, HÉSZ és SZT módosítása, a jelenlegi kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezet módosítása különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetté (KbRek),
3. A Piliscsaba, Városház központ Vt-1 jelű övezet területén a Vt-1 jelű övezetek előírásai közül, a HÉSZ. 11. § (1) bek. b) pont szerinti szövegrész törlése, amely az alábbi: „A Vt-1 jelű településközpont egyes terület építési övezeteiben 500 m² területenként 1 lakás alakítható ki.” **A HÉSZ ezzel a korábbi 2014-ben elfogadott állapot fogja tartalmazni újra a területekre, mivel az előző TRE módosítás során szerkesztési hiba okán került az előírás a Vt-1 jelű építési övezetre is rögzítésre. A területen csak hibajavítás történik, a HÉSZ pontosítása, nem történik új fejlesztési terület kijelölés és a beépítés intenzitása nem változik! Így ezen területre vonatkozóan a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdése értelmében nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat sem.**
4. A Piliscsaba Garancsi út és Vár utca közötti 2627 hrsz-ú ingatlan útszabályozásának pontosítása, méretezéssel történő kiegészítése. **A területen csak hibajavítás történik, az SZT pontosítása, nem történik új fejlesztési terület kijelölés és fejlesztés sem! Így ezen területre vonatkozóan a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdése értelmében nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat sem.**

A módosításokkal (1. és 2.sz. fejlesztési területek) új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A Határozat 2. pontja szerint a TRE módosítással érintett területeket a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 2. § 7. pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

TRE módosítás tartalmi elemei a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási tervlap) módosítása.

A TRE módosítása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. §

szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történő lefolytatása, a Kormányrendelet által meghatározott tartalommal, szöveges és rajzi munkarészekkel.

E módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül, azaz Piliscsaba Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának kiegészítését és a területre Szabályozási terv készítését jelenti.

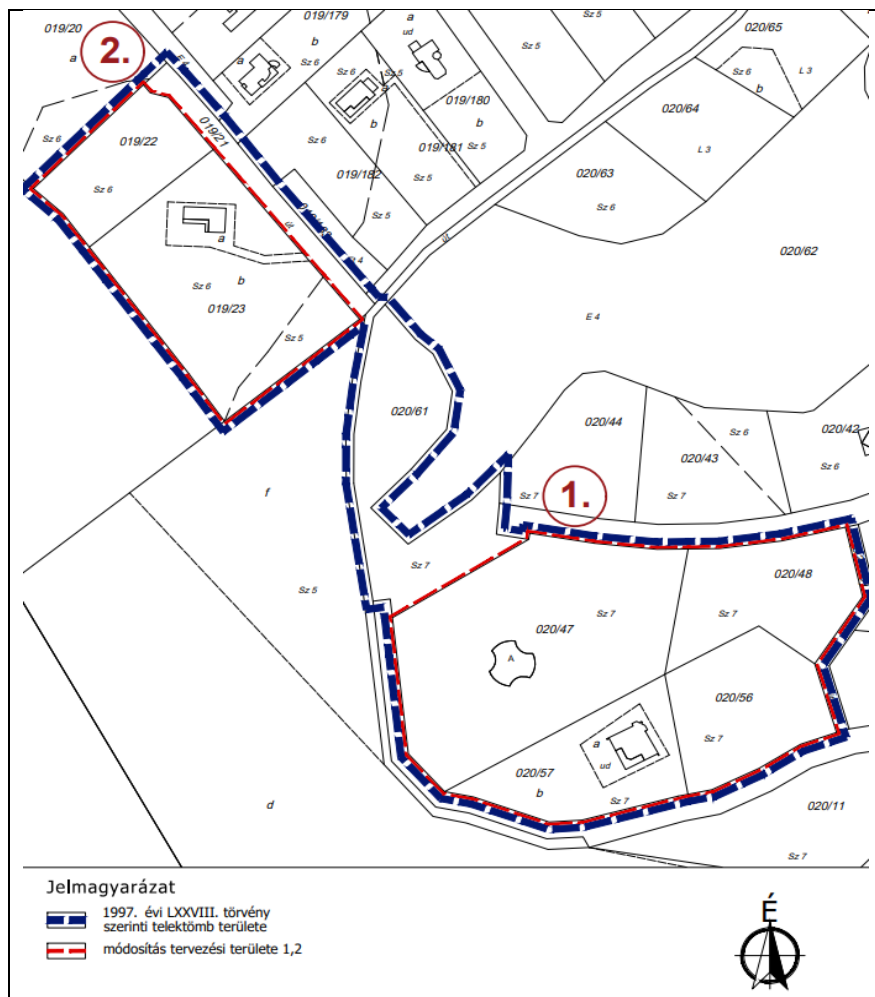
A TSZT, HÉSZ és az SZT módosítása, Piliscsaba Város Képviselő-testületének hatásköre. A településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a fejlesztéssel érintett telkek tulajdonosával.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, a tervezési területek városi és térségi kapcsolatai

Tervezési terület és tervezési feladat:



1. Piliscsaba, Álomvölgy 020/47, 020/48, 020/56, 020/57 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése – Meditációs központ és környezete.

Piliscsaba Város nyugati részén, az Álomvölgyi területén találhatók a fejlesztéssel érintett 020/47 hrsz-ú, 020/48 hrsz-ú, 020/56 hrsz-ú és a 020/57 hrsz-ú ingatlanok.

Az Álomvölgy Meditációs Központ üzemeltetője az Álomvölgy Meditációs Központ Alapítvány. Az Alapítvány küldetése a testi és lelki értelemben vett egészséges életmód segítése, továbbá az egyéneknek, a magyar nemzetnek és a bolygó felemelkedésének szolgálata, önzetlen segítség nyújtás és közösség építés. Az Álomvölgy Meditációs Központ 6 év alatt épült fel. Az Álomvölgy Meditációs Központban szeretettel fogadják mindazokat, akik a rendszeres meditációk és közösségi élet mellett igényt tartanak az intellektuális igazságok kifejtésére, az univerzum természetének, működésének és belső törvényeinek tudományos kutatási eredményekkel is alátámasztott megismerésére. Az Álomvölgy Meditációs Központ üzemeltetésénél az Álomvölgy Meditációs Központ Alapítvány elérkezett ahhoz a határhoz, ahol a már meglévő épületek nem teszik lehetővé a

megnövekedett igények kiszolgálását. Valamint ezen megnövekedett igényekhez igazodva kívánja bővíteni és az eddig megszokott magas színvonalon üzemeltetni a meditációs központot, az alábbiak szerint:

A fenti ingatlanok közül jelenleg a 020/47 hrsz-ú ingatlanon található a Meditációs Központ és az azt kiszolgáló melléképületek, építmények. A 020/57 hrsz-ú ingatlanon található egy darab egylakásos lakóépület és egy terepszint alatti pince. A 020/48 és a 020/56 ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

Az érintett ingatlanok fejlesztése során azokat egységesen, egy fejlesztési célnak alárendelve kezeljük.

A tervezett fejlesztés utáni állapot:

A 020/47 hrsz-ú ingatlanon – jelentős átalakítás nem tervezett, az építési helyen – 5,0 m előkertben- kívül lévő melléképületek bontásra, illetve áthelyezésre kerülnek,

A 020/48 hrsz-ú ingatlanon – épület építése nem tervezett,

A 020/56 hrsz-ú ingatlanon – parkolóhelyek kialakítása tervezett,

A 020/57 hrsz-ú ingatlanon – lakóépület felújítása és későbbi bővítése tervezett.

A telkek összevonását követően, a 22790 m² nagyságú területen, a módosítással az 5% beépíthetőséggel, 1140 m² bruttó alapterületet lehet építeni.

Az ingatlan jelenleg Piliscsaba Településrendezési Eszközeiben, kertes mezőgazdasági területként, Mk-2 jelű övezeti besorolással szerepel, melyet a terület tulajdonosai - a vonatkozó településrendezési eszközök módosítását követően, különleges beépítésre nem szánt területként kívánnak hasznosítani, lehetőséget biztosítva ezáltal az eddig meglévő és tervezett funkciók elhelyezésére. A terület tulajdonosai a telkek hasznosítását KbRek jelű övezetbe történő átminősítéssel kívánják hasznosítani.

A megrendelő szándéka szerinti fejlesztés, az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint, nem valósítható meg. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) keretén belül, kertes mezőgazdasági területfelhasználásról (Mk) különleges beépítésre nem szánt rekreációs (KbRek) és a szabályozási terv (SZT) módosítása keretében, az övezet átsorolása különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetté (KbRek), a jelenlegi kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezetből.

2. Piliscsaba, Álomvölgy 019/22, 019/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése – a Sztupa környezete.

Piliscsaba, Álomvölgy területén az Atemi Budo Akadémia Közhasznú Nonprofit Kft és az Atemi Budo Akadémia Megvilágosodás Sztúpája Egyesület 12 alapítója - vallás és egyházfüggetlen - szellemi gyakorló közösséget álmodott meg és alapított.

Az Álomvölgyi Sztupa szakrális építmény, amely az egyetemes emberi együttérzés és szeretet szimbólumaként épült meg. Vallási szervezetekhez nem kapcsolódik. A szellemi-lelki fejlődés útját és lehetőségét szakrális, geometriai, energetikai formában az emberi tudat tiszta harmóniáját és békéjét jeleníti meg. Zárt építmény. Bejárata nincs, körül járható, az egyetemes emberi értékek szimbólumaként ingyenesen, minden nap látogatható.

Az ingatlan jelenleg Piliscsaba Településrendezési Eszközeiben, kertes mezőgazdasági területként, Mk-2 jelű övezeti besorolással szerepel, melyet a terület tulajdonosai - a vonatkozó településrendezési eszközök módosítását követően, különleges beépítésre nem szánt területként kívánnak hasznosítani, lehetőséget biztosítva ezáltal az eddig meglévő és tervezett funkciók elhelyezése mellett.

A megrendelő szándéka szerinti fejlesztés, az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint, nem valósítható meg. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) keretén belül, kertes mezőgazdasági területfelhasználásról (Mk), különleges beépítésre nem szánt rekreációs (KbRek) és a szabályozási terv (SZT) módosítása keretében, az övezet átsorolása, különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetté (KbRek), a jelenlegi kertes mezőgazdasági (Mk-2) övezetből.

3. A városközponti Vt-1 jelű településközponti övezet előírásainak pontosítása.

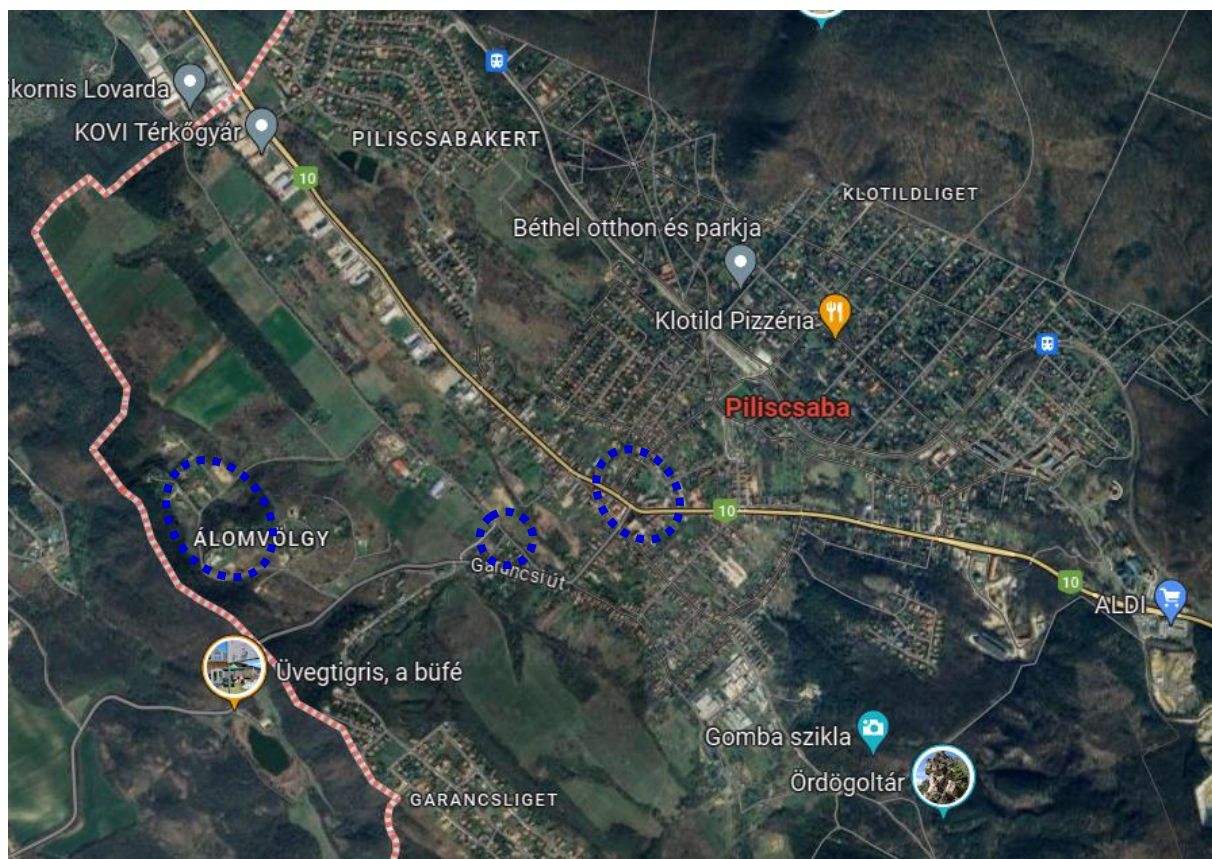
A Piliscsaba, Városközpont

63, 65/1, 65/2, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 1236/1, 1236/3, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241/1, 1241/3, 1241/4, 1242, 1243, 1244, 1245/1, 1245/2, 1249/2, 1250/2, 1251/2, 1253/3, 1833, 1835 e.r., 1836, 3/2 e.r., 1841 e.r., 1842 e.r., 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871/1, 1871/2, 1872, 1873, 1874 e.r. hrsz-ú területeken a Vt-1 jelű övezetek előírásai közül, a HÉSZ. 11. § (1) bek. b) pont szerinti szövegrész törlését, amely az alábbi: „A Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezeteiben 500 m² területenként 1 lakás alakítható ki.”

A korábbi tervmódosítás során a fenti területekre vonatkozóan a HÉSZ 11.§ (1) bek. b) pontjának kiegészítése ezen területekre vonatkozóan, tévesen került a HÉSZ-ben előírásra. Jelen tervmódosítás során, fenti területekre vonatkozóan az előírás törlésre, a HÉSZ javításra kerül.

4. A Piliscsaba Garancsi út és Vár utca közötti 2627 hrsz-ú ingatlan útszabályozásának pontosítása

A hatályos szabályozási tervlapon a 2627 hrsz-ú ingatlanon szereplő útszabályozás méretezéssel történő kiegészítése szükséges a telekalakítás végrehajthatósága okán.



Jelmagyarázat:



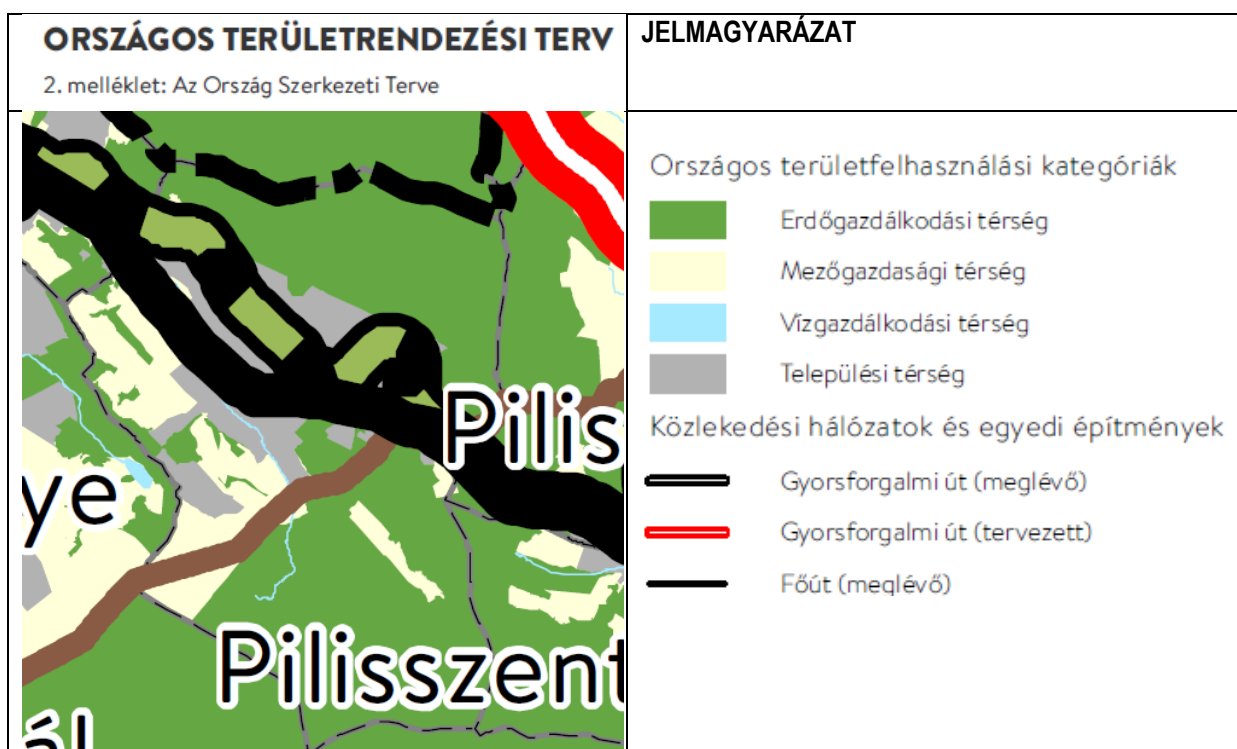
Tervmódosítással érintett területek

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (A TOVÁBBIAKBAN: OTrT)

A 2019. március 16-án hatályba lépett, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

OTrT ORSZÁG SZERKEZETI TERVE VONATKOZÓ RÉSZLETE



Az OTTr Szerkezeti tervlapja szerint, Piliscsaba Város közigazgatási területe, az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei, a **települési térségbe tartoznak. A tervezési területek részben mezőgazdasági térségben (1., 2. sz. tervezési terület), részben pedig települési térségben (3. 4. sz. tervezési területek) találhatók.**

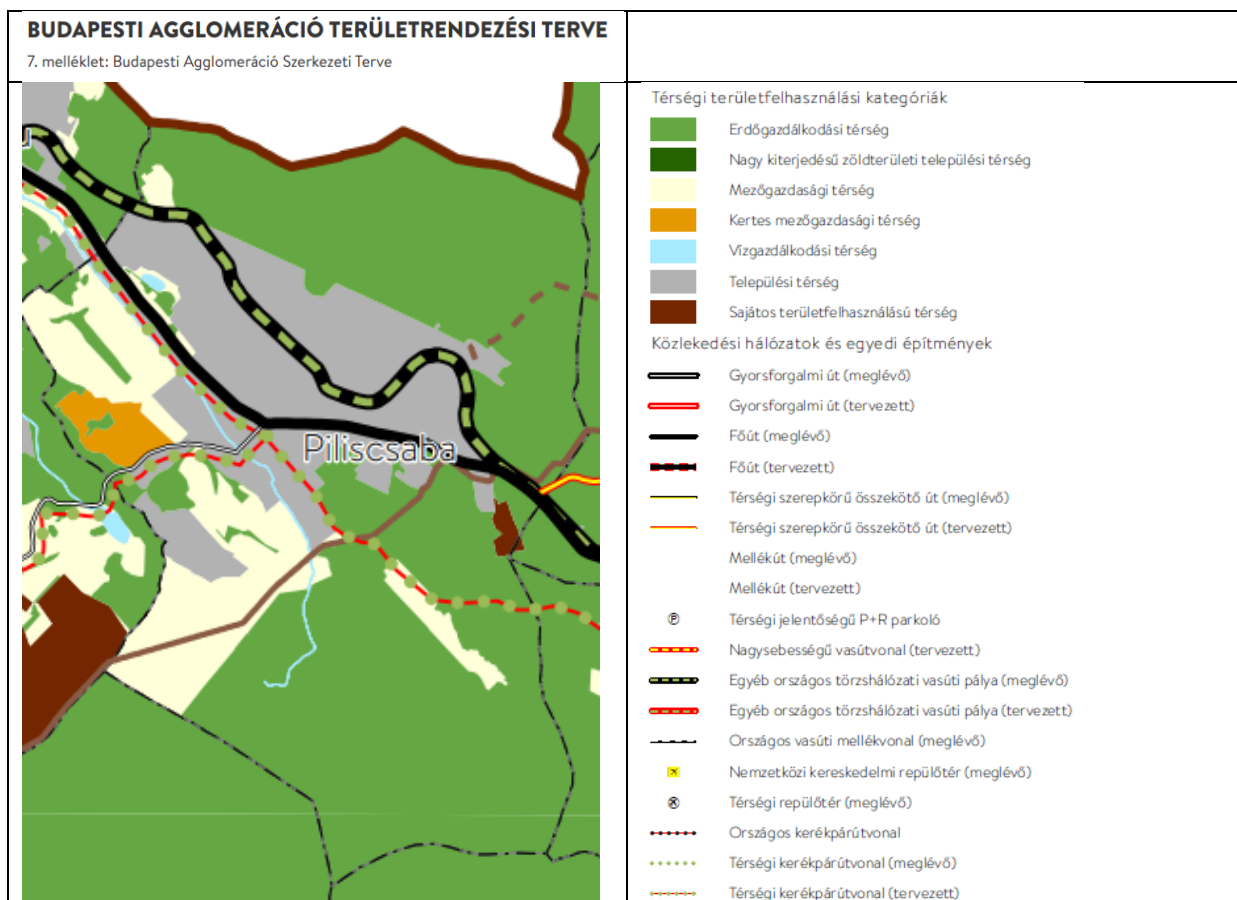
A településen halad át a 10-es sz. főút, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonal is. A tervezési területeket országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

Piliscsaba Város közigazgatási területét az OTTr 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei érintik:

- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete – **települést érinti, a tervezési területeket nem érinti**
- 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – **települést nem érinti**
- 3/3. melléklet – Erdők övezete – **települést érinti, a tervezési területeket nem érinti,**
- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – **települést nem érinti**

- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete – **települést nem érinti**

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT) – SZERINTI BESOROLÁSA:



Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak térbeli rendjét határozza meg. A szerkezeti terv rögzíti a településen áthaladó 10. sz. főutat, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonal is (2. Budapest- Esztergom), valamint tervezett térségi kerékpárút érinti a települést a Kenyérmezői patak és a 11304j. mellékút mentén. A tervezési területeket az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elemek közül egy meglévő földgázelosztó vezeték, és egy meglévő földgázszállító vezeték érinti.

A BATrT térségi szerkezeti terve alapján Piliscsaba Város közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a kertés mezőgazdasági, a vízgazdálkodási, a települési és a sajátos területfelhasználású térség részét képezi.

Térségi területfelhasználási kategória	nagysága a település közigazgatási területén (ha)	részaránya a település közigazgatási területén (%)
erdőgazdálkodási	1527	59,77
mezőgazdasági,	349	13,65
kertés mezőgazdaság	40	1,58
vízgazdálkodási	1	0,04
települési	629	24,60
sajátos területfelhasználású	9	0,35
ÖSSZESEN	2555	100

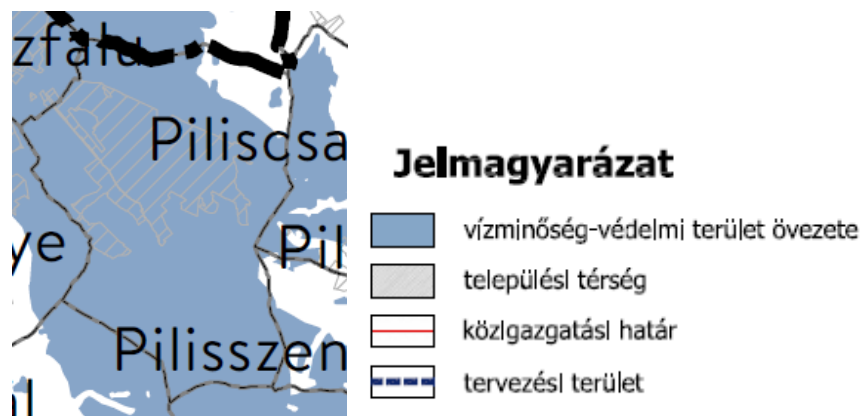
A Trtv. 11. § - ának figyelembevételével a települési területfelhasználási egységek kijelölése során Piliscsaba településen a BATrT által meghatározott térségi területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevétele mellett.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM korm. rend.) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) és a **42. § (1)** bekezdésével összhangban, a **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek érintettsége a következő:**

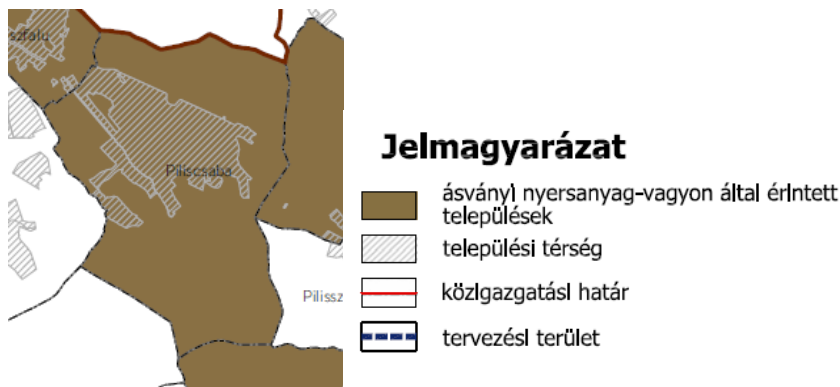
1. ökológiai hálózat magterületének övezete: a települést érinti, de **a tervezési területeket nem** (OTrT szerint),
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: a települést érinti, de **a tervezési területeket nem** (OTrT szerint),
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete: a települést érinti, de **a tervezési területeket nem** (OTrT szerint),
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: **a települést nem érinti** (OTrT szerint),
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
6. erdők övezete: a települést érinti, de **a tervezési területet érint** (OTrT szerint),
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
8. tájképvédelmi terület övezete: **a teljes település közigazgatási területét érinti** (miniszteri rendelet szerint),



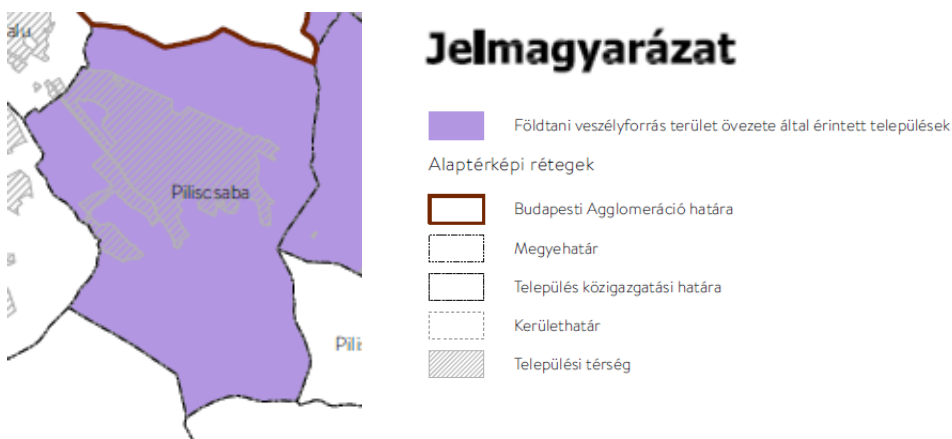
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: **a települést nem érinti** (OTrT szerint),
10. vízminőség-védelmi terület övezete: **a tervezési területet is érinti** (miniszteri rendelet szerint),



11. rendszeresen belvízjárta terület övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
12. nagyvízi meder övezete: **a települést nem érinti** (miniszteri rendelet szerint),
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések: **a települést érinti** (miniszteri rendelet szerint),



14. földtani veszélyforrás terület övezete: **a települést érinti** (miniszteri rendelet szerint),



15. honvédelmi és katonai célú terület övezete: **a települést nem érinti**, (OTrT szerint).

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest megye területrendezési tervéről a Pest Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete rendelkezik. A megyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az OTrT előírásait a Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) és Pest Megyei Területrendezési Terve (PMTTrT) értelmezi, pontosítja.

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest Megye Területrendezési Terve módosítását a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése a 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Piliscsaba Város a Budapesti agglomeráció területrendezési terve (BATrT) és Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT) hatálya alá tartozó település.

A megyei területrendezési terv nagyjából csak a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek a következők:

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete PmTrT 3.13.1. melléklet részlet	Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település PmTrT 3.13.2. melléklet részlet	Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település PmTrT 3.13.3. melléklet részlet
	Az alábbi megyei övezetek érintik, illetve az övezetben kijelölt település Piliscsaba • az Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete • a Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település,	
Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település PmTrT 3.13.5. melléklet részlet		

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

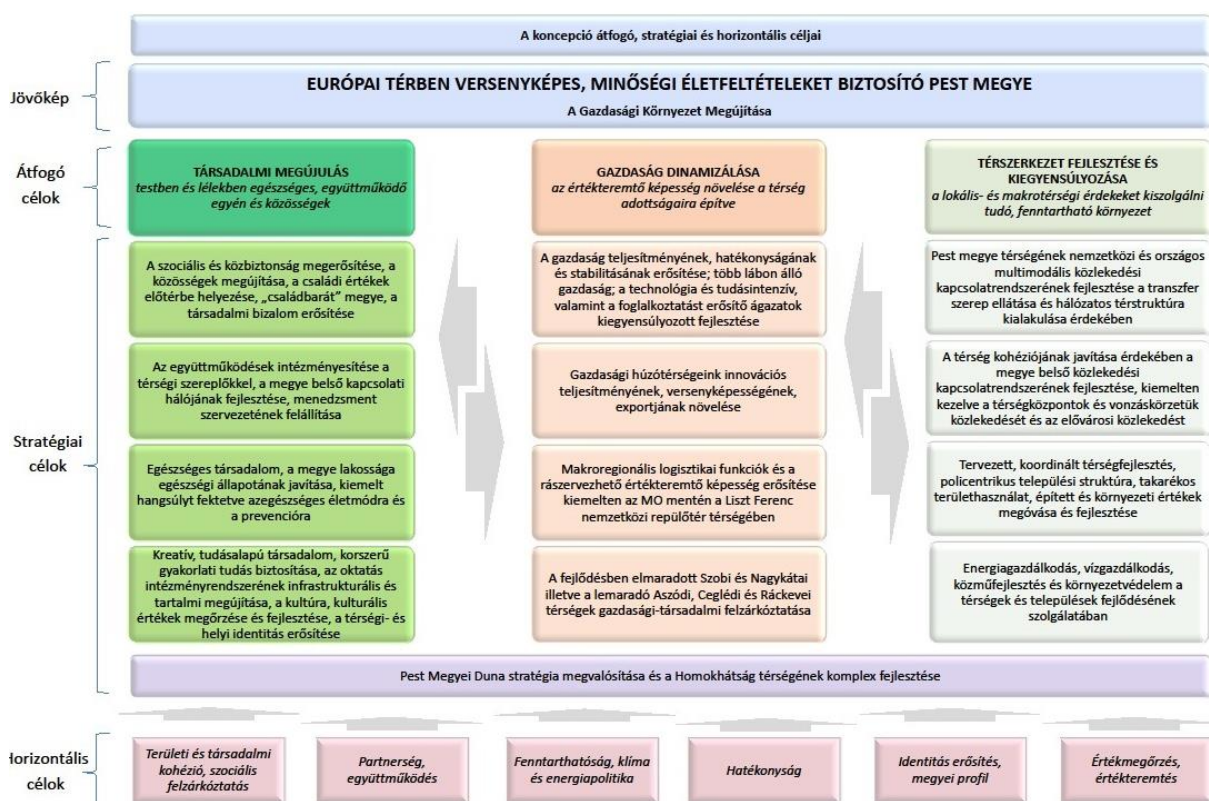
1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, és integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (2014-2030.) a Pest Megye Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendeletével elfogadva,

Pest megye területfejlesztési stratégiája és operatív programja, a Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 29/2014. (VIII.22.) PMÖ határozatával elfogadva.

Pest megye területfejlesztési koncepció 2014-2030 (PMTFK)

Az elfogadott Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció - a jogszabályokkal összhangban - megfogalmazza a megye hosszútávra szóló (14 év) horizontális, illetve átfogó céljait, valamint hosszútávra és azon túlmutatóra (20-25 év) szóló jövőképét, amelyet az alábbi ábra szemléltet:



Pest megye célrendszere (Forrás: Pest Megye TFK 2014-2030)

Pest Megye TFK-ja 2030-ig az alábbi jövőképet és fő célkitűzést jelöli meg: „Európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító Pest megye”, amelyet az alábbi szempontok teljesülésével kíván megvalósítani:

„ 8. PEST MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÁTFOGÓ CÉLKITŰZÉSEI

8.1. Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között (TM)”

A fejlesztési területen megvalósítani tervezett rekreációs fejlesztések összhangban állnak a Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójában foglalt, közép- és hosszútávú célkitűzésekkel, azok megvalósulását támogatják, melyet alátámaszt az is, hogy a Pest Megyei Területrendezési t

Tervben Piliscsaba az egészséges társadalom, egészséges életmód célterületének övezetében szerepel.

Piliscsaba Településfejlesztési Konceptióját 42/2013. (III. 2.) számú határozattal fogadta el, Piliscsaba Nagyközség Képviselő-testülete, mellyel a tervezett módosítások nem ellentétesek.

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 211/2014. (IX. 16.) számú határozatával fogadta el Piliscsaba Településfejlesztési Stratégiáját, mellyel a tervezett módosítások nem ellentétesek.

1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Piliscsaba Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata 2013-2014-ben történt meg, melynek keretében elkészült a Város új Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, és annak mellékleteként a Szabályozási Terve.

- Településfejlesztési Konceptió 42/2013. (III. 2.) számú határozattal jóváhagyott
- Településszerkezeti Terv 225/2014. (IX. 25) számú határozattal jóváhagyott
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 16/2014. (IX. 30.) számú önkormányzati rendelet

A TERÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETÜKRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

A tervezési területre vonatkozóan, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában külön-külön kerülnek bemutatásra.

1.4.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

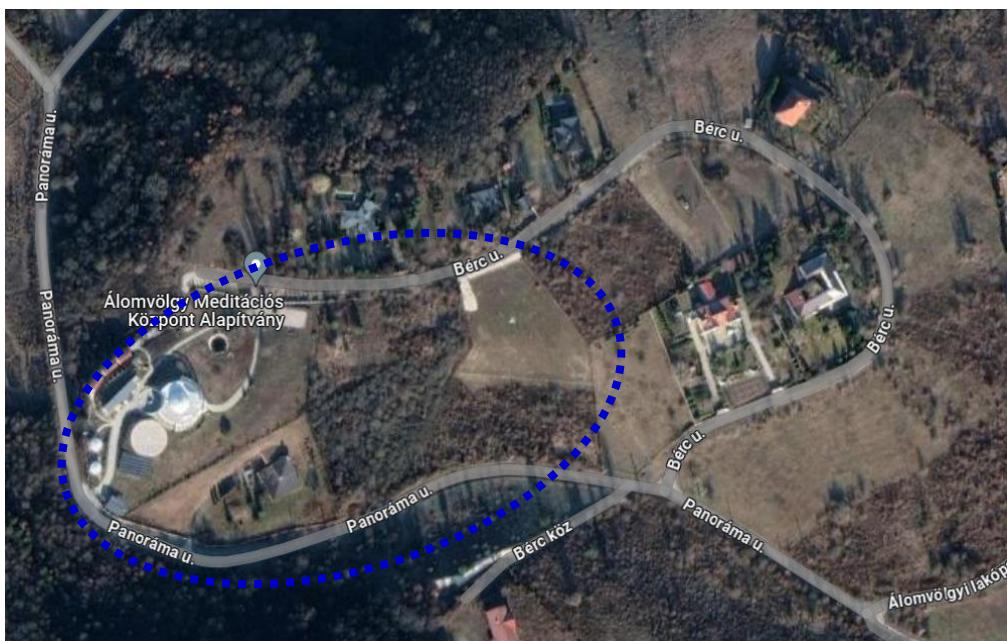
1.4.3. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek

Piliscsaba Város hatályos Településszerkezeti terve (TSZT):

Piliscsaba Város Képviselő-testülete 2014-ben alkotta meg az 225/2014. (IX. 25) Kt. határozattal, Piliscsaba Településszerkezeti tervét, amely azóta több módosításon esett tá.

1. Piliscsaba, Álomvölgy 020/47, 020/48, 020/56, 020/57 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése – Meditációs központ és környezete.

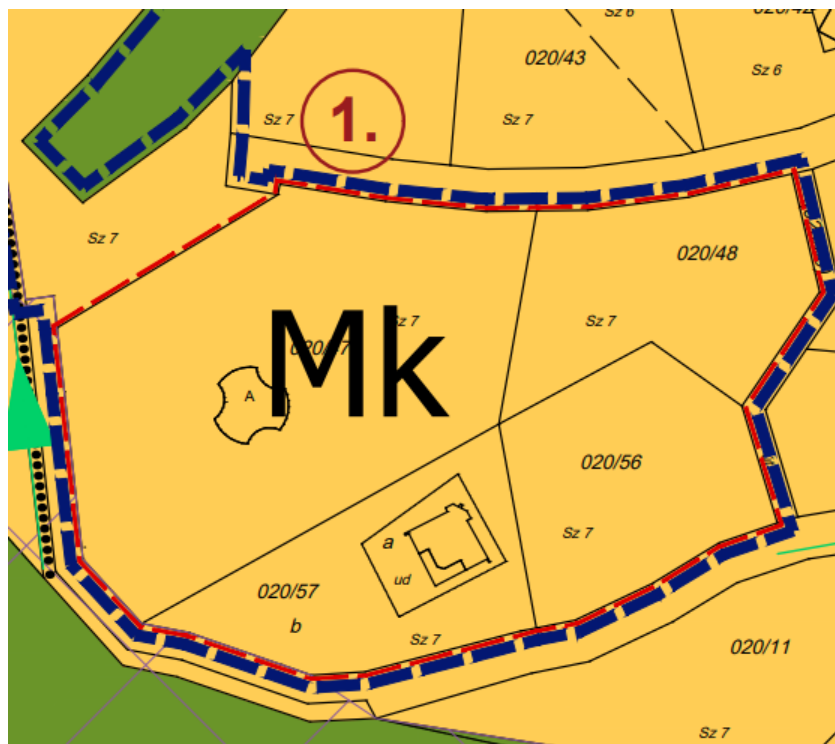
A fejlesztéssel érintett 020/47 hrsz-ú, 020/48 hrsz-ú, 020/56 hrsz-ú és a 020/57 hrsz-ú ingatlanok. Piliscsaba nyugati szélén, az Álomvölgyi területrészen találhatók, a Panoráma utca, a Bérc utca és a 020/80 hrsz-ú gyalogút által határolt területrészen, ahol jellemzően kerteszőlőgazdasági környezetben, a területen található telkek lakó funkcióknak is helyet adhatnak, a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően. Az érintett négy ingatlant, kerteszőlőgazdasági területek határolják, délről pedig védőerdőterület.



A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az érintett 020/47 hrsz-ú, 020/48 hrsz-ú, 020/56 hrsz-ú és a 020/57 hrsz-ú telkek településszerkezeti terven lévő besorolása kertes mezőgazdasági területfelhasználás (Mk).

A tervezési területet kertes mezőgazdasági területfelhasználás veszi körül, délről pedig védő erdőterület (Ev) határolja.



1.4.3. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos Szabályozási tervlap megállapításai

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSz), az érintett 020/47 hrsz-ú, 020/48 hrsz-ú, 020/56 hrsz-ú és a 020/57 hrsz-ú telkeket kertes mezőgazdasági terület (Mk-2) övezetben szerepelteti, az alábbi rendeltetésekkel:

A Mk-2 jelű övezet fontosabb előírásai az alábbiak:

„Mezőgazdasági területek

28. §⁹³ (1) Az Mk-1, Mk-1* és Mk-2 jelű övezetek, kertes mezőgazdasági területek.

(2) Az övezet elsősorban a szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú kertes területek művelésére és az ehhez szükséges, önálló gazdasági és lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kertes mezőgazdasági területek övezetei vonatkozásában az OTÉK által a beépítésre szánt területfelhasználású területeken az építési határvonalakra (elő-, oldal- és hátsókert), az építési helyre és a beépítés módjára meghatározott szabályok vonatkoznak.

(4) A kertes mezőgazdasági területek Mk-1, Mk-1* és Mk-2 övezeteiben az alábbiak helyezhetők el:

a) rendeltetés szerint

aa) a kertgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épület, építmény,

ab) állattartó építmény, kivéve a nagylétszámú állattartó építményeket a jelen rendelet 5 § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint.

ac) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú, 3000 m² telekterületet meghaladó területen; illetve az egyéb művelési ágú, 6000 m² telekterületet meghaladó területen lakóépület is. A lakóépület alapterülete a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

b) melléképítmények közül az alábbiak

ba) közműpótló műtárgy,

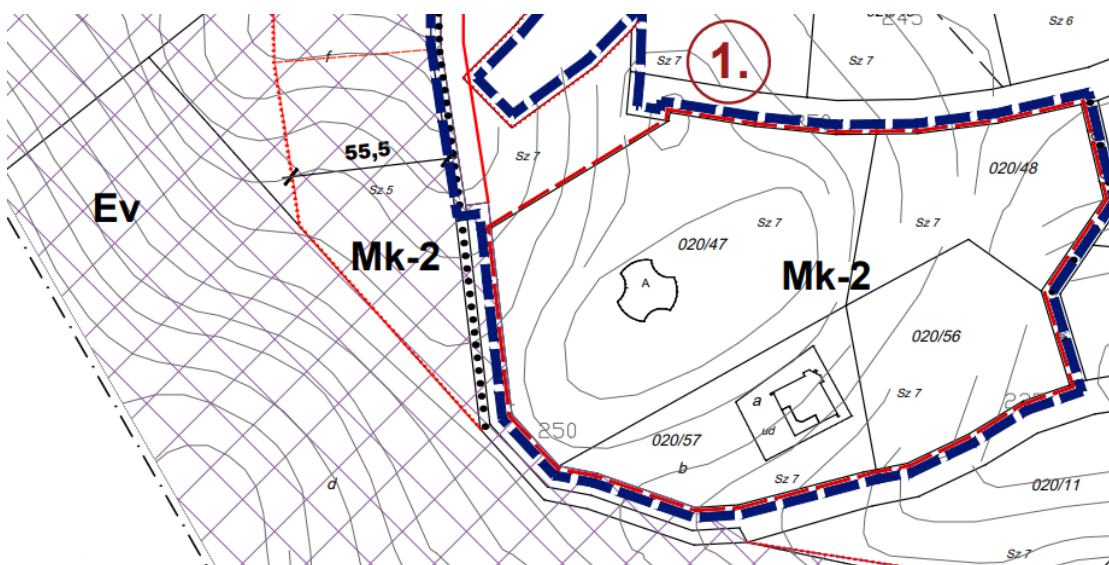
bb) hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve is,

bc) kerti építmény.

„2.3. Mezőgazdasági területek övezetei

Mezőgazdasági területek övezetei	Mérték egység	Mk-1	Mk-1*	Mk-2 Álomvölgy	Má/sz	Má/r-1	Má/r-2 Sumlin
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1200	1200	3 000	5 000	5 000	3 000
Beépítés módja		Szabadonálló					
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	3* de max. 60 m ²	10	3*	3*	1*	1 max.20m ²
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	4,5	4,5	4,5	4,5**	4,5**	3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	85	85	80	-	-	-

Előkert megengedett legkisebb mértéke		5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		3,0	3,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke		5,0	5,0	15,0	15,0	15,0	15,0
* lakóépület elhelyezés - ...§(4) bek. ac)pontja szerint **Kivéve technológiai okból legfeljebb 10 m.							



Jelmagyarázat

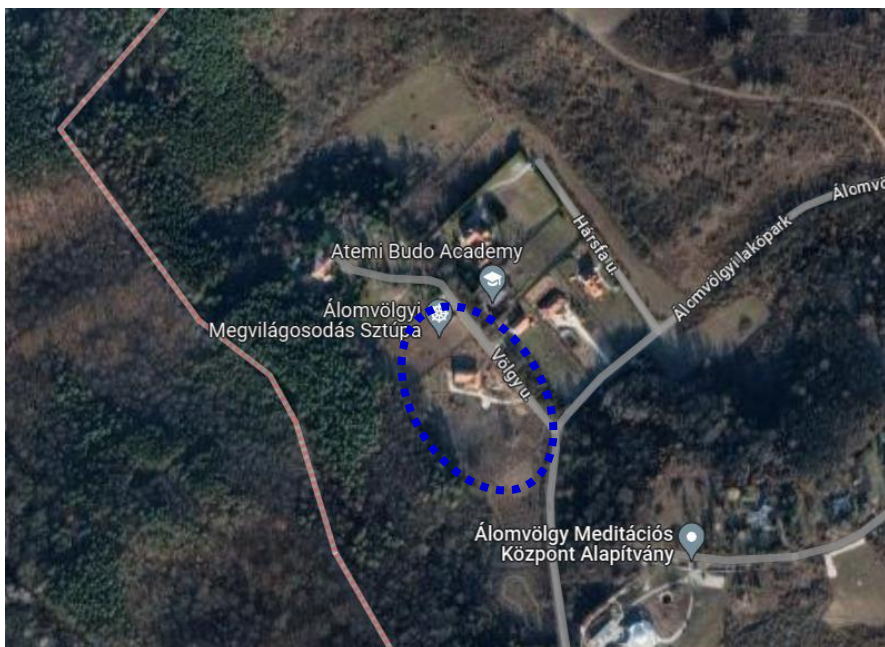
- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe 1,2
- szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- építési övezet, övezet határa

- beépítésre nem szánt terület
- mezőgazdasági terület
- Mk kertes mezőgazdasági terület
- csapadékvíz elvezető árok, szikkasztó tó, záportározó tó
- fontos gyalogút



2. Piliscsaba, Álomvölgy 019/22, 019/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése – a Sztupa környezete.

A fejlesztéssel érintett 019/22 hrsz-ú és a 019/23 hrsz-ú ingatlanok. Piliscsaba nyugati szélén, az Álomvölgyi területrészen található, a Völgy utca nyugati oldalán, ahol a területen található telkek lakó funkcióknak is helyet adhatnak, a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően. Az érintett két ingatlant, kertes mezőgazdasági területek határolják, délről pedig védőerdőterület.

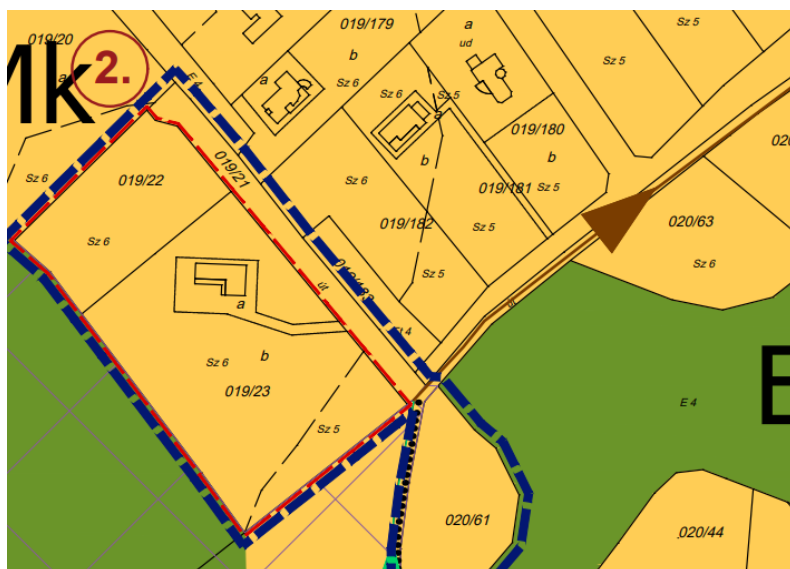


Jelmagyarázat:



Módosítással érintett terület

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek



Jelmagyarázat

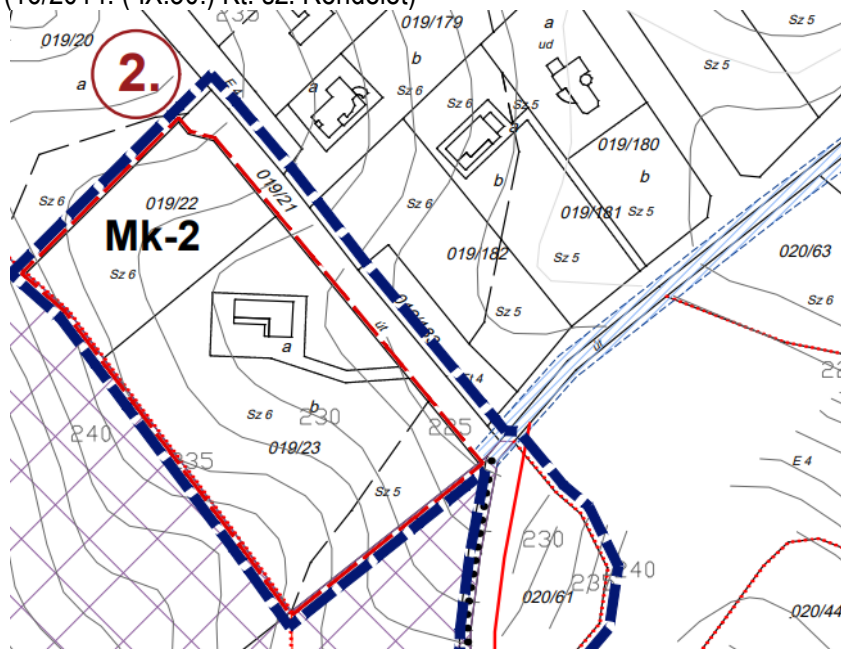
	1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe		beépítésre nem szánt terület
	módosítás tervezési területe 1,2		mezőgazdasági terület
	jogi határ		Mk kertes mezőgazdasági terület



Az érintett 019/22 hrsz-ú és a 019/23 hrsz-ú telkek településszerkezeti terven lévő besorolása kertes mezőgazdasági területfelhasználás (Mk).

A tervezési területet kertes mezőgazdasági területfelhasználás veszi körül, nyugatról pedig védő erdőterület (Ev) határolja.

(16/2014. (IX.30.) Kt. sz. Rendelet)



Jelmagyarázat

	1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe		beépítésre nem szánt terület
	módosítás tervezési területe 1,2		mezőgazdasági terület
	szabályozási vonal (tervezett községi terület határ)		Mk kertes mezőgazdasági terület
	építési övezet, övezet határa		csapadékvíz elvezető árok, szikkasztó tó, záportározó tó
			fontos gyalogút



A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉS), az érintett telkeket kertes mezőgazdasági terület (Mk-2) övezetben szerepelteti, az alábbi rendeltetésekkel:

A Mk-2 jelű övezet fontosabb előírásai az alábbiak:

„Mezőgazdasági területek

28. §⁹³ (1) Az Mk-1, Mk-1* és Mk-2 jelű övezetek, kertes mezőgazdasági területek.

(2) Az övezet elsősorban a szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú kertes területek művelésére és az ehhez szükséges, önálló gazdasági és lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kertes mezőgazdasági területek övezetei vonatkozásában az OTÉK által a beépítésre szánt területfelhasználású területeken az építési határvonalakra (elő-, oldal- és hátsókert), az építési helyre és a beépítés módjára meghatározott szabályok vonatkoznak.

(4) A kertes mezőgazdasági területek Mk-1, Mk-1* és Mk-2 övezeteiben az alábbiak helyezhetők el:

a) rendeltetés szerint

aa) a kertgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épület, építmény,

ab) állattartó építmény, kivéve a nagylétszámú állattartó építményeket a jelen rendelet 5 § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint.

ac) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú, 3000 m² telekterületet meghaladó területen; illetve az egyéb művelési ágú, 6000 m² telekterületet meghaladó területen lakóépület is. A lakóépület alapterülete a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

b) melléképítmények közül az alábbiak

ba) közműpótló műtárgy,

bb) hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve is,

bc) kerti építmény.

„2.3. Mezőgazdasági területek övezetei

<i>Mezőgazdasági területek övezetei</i>	Mérték egység	<i>Mk-1</i>	<i>Mk-1*</i>	<i>Mk-2</i> Álomvölgy	<i>Má/sz</i>	<i>Má/r-1</i>	<i>Má/r-2</i> Sumlin
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1200	1200	3 000	5 000	5 000	3 000
Beépítés módja		Szabadonálló					
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	3* de max. 60 m ²	10	3*	3*	1*	1 max.20m ²
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	4,5	4,5	4,5	4,5**	4,5**	3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	85	85	80	-	-	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke		5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		3,0	3,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke		5,0	5,0	15,0	15,0	15,0	15,0
	* lakóépület elhelyezés - ...§(4) bek. ac)pontja szerint **Kivéve technológiai okból legfeljebb 10 m.						

3. A városközponti Vt-1 jelű településközponti övezet előírásainak pontosítása.

A Piliscsaba, Városközpont Vt-1 jelű övezet területén a 63, 65/1, 65/2, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 1236/1, 1236/3, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241/1, 1241/3, 1241/4, 1242, 1243, 1244, 1245/1, 1245/2, 1249/2, 1250/2, 1251/2, 1253/3, 1833, 1835 e.r., 1836, 3/2 e.r., 1841 e.r., 1842 e.r., 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871/1, 1871/2, 1872, 1873, 1874 e.r. hrsz-ú területeken a Vt-1 jelű övezetek előírásai közül, a HÉSZ. 11. § (1) bek. b) pont szerinti szövegrész törlését, amely az alábbi:

„A Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezeteiben 500 m² területenként 1 lakás alakítható ki.”.

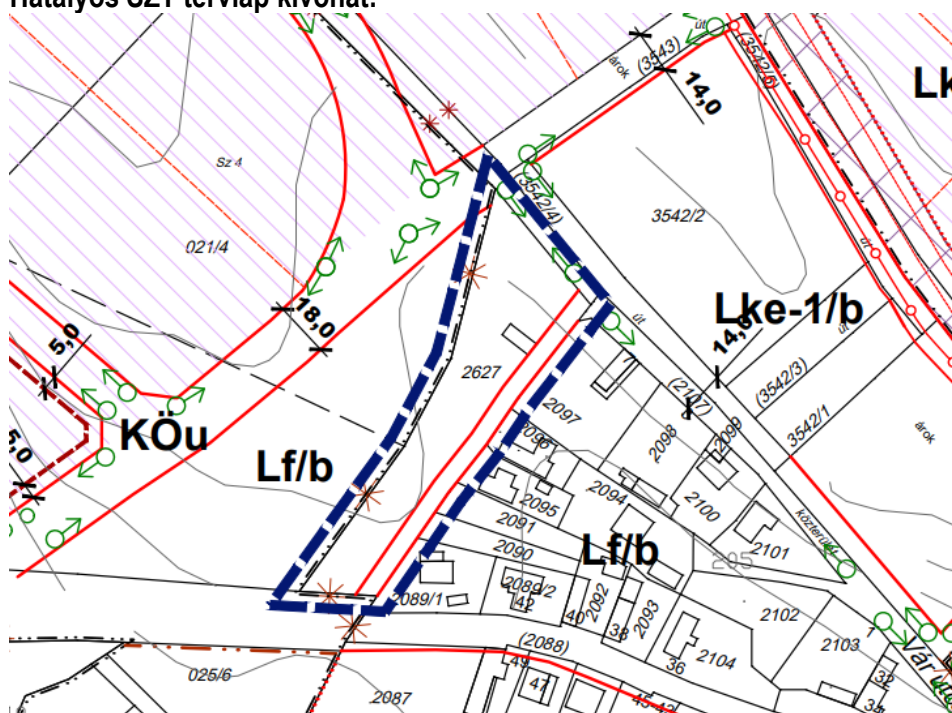
A korábbi termódosítás során a fenti területekre vonatkozóan a HÉSZ 11.§ (1) bek. b) pontjának kiegészítése ezen területekre vonatkozóan, tévesen került a HÉSZ-ben előírásra. Jelen termódosítás során, fenti területekre vonatkozóan az előírás törlésre, a HÉSZ javításra kerül.

A HÉSZ ezzel a korábbi 2014-ben elfogadott állapot fogja tartalmazni újra a területekre, mivel az előző TRE módosítás során szerkesztési hiba okán került az előírás a Vt-1 jelű építési övezetre is rögzítésre. A területen csak hibajavítás történik, a HÉSZ pontosítása, nem történik új fejlesztési terület kijelölés és a beépítés intenzitása nem változik!

4. A Piliscsaba Garancsi út és Vár utca közötti 2627 hrsz-ú ingatlan útszabályozásának pontosítása

A hatályos szabályozási tervlapon a 2627 hrsz-ú ingatlanon szereplő útszabályozás méretezéssel történő kiegészítése szükséges a telekalakítás végrehajthatósága okán. A területen csak hibajavítás történik, a HÉSZ pontosítása, nem történik új fejlesztési terület kijelölés és fejlesztés sem!

Hatályos SZT tervlap kivonat:



Jelmagyarázat

	hibajavítás területe		beépítésre szánt terület
	belterület tervezetten megszűnő határa		lakóterület
	szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		falusias lakóterület



1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

1.sz. fejlesztési terület:

Az Álomvölgy Meditációs Központ üzemeltetője az Álomvölgy Meditációs Központ Alapítvány. Az Alapítvány küldetése a testi és lelki értelemben vett egészséges életmód segítése, továbbá az egyéneknek, a magyar nemzetnek és a bolygó felemelkedésének szolgálata, önzetlen segítség nyújtás és közösség építés. Az Álomvölgy Meditációs Központ 6 év alatt épült fel. Az Álomvölgy Meditációs Központban szeretettel fogadják mindazokat, akik a rendszeres meditációk és közösségi élet mellett igényt tartanak az intellektuális igazságok kifejtésére, az univerzum természetének, működésének és belső törvényeinek tudományos kutatási eredményekkel is alátámasztott megismerésére

2.sz fejlesztési terület:

Piliscsaba, Álomvölgy területén az Atemi Budo Akadémia Közhasznú Nonprofit Kft és az Atemi Budo Akadémia Megvilágosodás Sztúpája Egyesület 12 alapítója - vallás és egyházfüggetlen - szellemi gyakorló közösséget álmodott meg és alapított.

Az Álomvölgyi Sztúpa szakrális építmény, amely az egyetemes emberi együttérzés és szeretet szimbólumaként épült meg. Vallási szervezetekhez nem kapcsolódik. A szellemi-lelki fejlődés útját és lehetőségét szakrális, geometriai, energetikai formában az emberi tudat tiszta harmóniáját és békéjét jeleníti meg. Zárt építmény. Bejárata nincs, körül járható, az egyetemes emberi értékek szimbólumaként ingyenesen, minden nap látogatható.

1.6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózat magterület és az ökológiai folyosó övezetének, de az ökológiai hálózat puffterület övezetéként meghatározott. Nem része a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

A BATrT Szerkezeti terve alapján, az 1. és a 2 sz. fejlesztési területek „kertes mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriában, a 3. 4. sz. pontosítások pedig „települési térség” részei.

Az 1. és a 2. sz. fejlesztési területek nyugati irányból határosak az Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosójával.

A helyi építési előírások, a településkép védelmi rendelet településkép-védelmi szempontból nem korlátozzák a területen a területhasználatot, az építést.

A tervezett módosítás nem akadályozza az OTrT Tájképvédelmi terület övezetében lévő területekre vonatkozó előírásainak érvényesülését, betartását.

1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A módosítások nincsenek hatással a település kialakult meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére.

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban. A tervezett módosítás eredményeként a terület tényleges biológiai aktivitásértéke nem változik.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.sz. fejlesztési terület: jelenleg a 020/47 hrsz-ú ingatlanon található a Meditációs Központ és az azt kiszolgáló melléképületek, építmények. A 020/57 hrsz-ú ingatlanon található egy darab egylakásos lakóépület és egy terepszint alatti pince. A 020/48 és a 020/56 ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

2.sz. fejlesztési terület: jelenleg a 019/22 hrsz-ú területen egy sztupa található, a 019/23 hrsz-ú területen pedig egy családiház.

2.8.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezési területen

Az 1. sz. tervezési terület tervezési -és azon belül a 1. és 2. fejlesztési területek- beépítésre nem szánt terület jelenleg, a 3. és 4. sz. pontosítások beépítésre szánt területeken találhatók.

2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervmódosítással érintett 1. és 2. sz. tervezési területeket nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség, sem régészeti lelőhely.

2.10. KÖZLEKEDÉS

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatot.

2.11. KÖZMŰVESÍTÉS

Jelenlegi közműellátás helyzetértékelése

A tervezési területen szűkebb környezetében, az Álomvölgyben lakóterület már jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás keretében így kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a termikus célú energiaellátásra a vezetékes földgázellátás, valamint elektronikus hírközlés vezetékes hálózata.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítással új rendeltetés kerül meghatározásra, a jelenlegi területfelhasználás rendje és szabályozás rendeltetései kiegészülnek. A fejlesztés következtében a forgalom várhatóan nem nő meg jelentősen. A tervezett létesítmények megvalósítása kapcsán tett szabályozási módosításoknak nem várható negatív hatása a környezetre, zöldterületi hálózatra.

A tervezett fejlesztés a településképi megjelenését, látványát nem zavarja.

A terület fekvéséből, környezeti (pl. hidrogeológiai-) adottságaiból adódó tájhasználati konfliktusok (pl. felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége) elkerülésére a hatályos építési övezeti előírások megfelelőek, az előírások betartása kötelező. A csapadékvizek rendezett gyűjtését, szükség szerinti késleltetett és a vízminőség-védelmi előírásoknak megfelelő minőségben történő, rendezett elvezetését meg kell oldani.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban az 1. és 2. sz. fejlesztési területeken szükséges a TSZT módosítása, az alábbiak szerint:

- **A településszerkezeti tervben (TSZT) az 1. és 2. sz. fejlesztési területeken szükséges módosítás az alábbiak szerint:**

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a terület jelenlegi területfelhasználására vonatkozó előírások nem teszik lehetővé a terület szakszerű fejlesztését, így a településszerkezeti terv módosítása javasolt, megtartva a terület beépítésre nem szánt területfelhasználását.



Jelmagyarázat

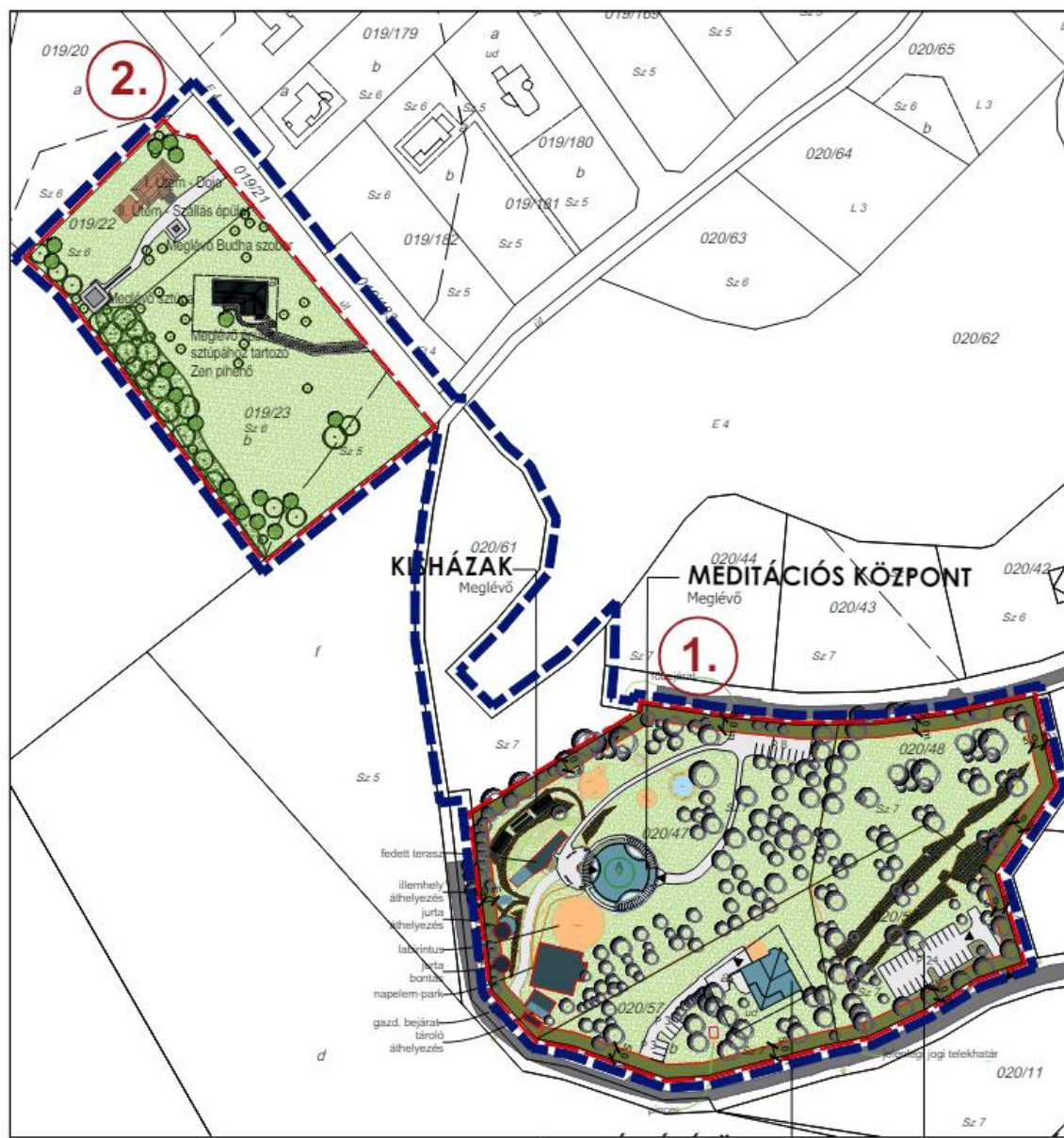
- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe 1,2
- jogi határ
- beépítésre nem szánt terület

- mezőgazdasági terület
- Mk kertes mezőgazdasági terület
- különleges beépítésre nem szánt terület
- különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület



A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (BEÉPÍTÉSI JAVASLAT):

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS



Jelmagyarázat

- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe 1,2
- meglévő épület
- tervezett épület
- telken belüli zöldfelület

- Fás szárú növényzet
- gyalogosan és gépjárművel használható, telken belüli burkolt felület
- gyalogosan használható, telken belüli kavicsos felület
- parkoló
- helyrajzi szám
- előkert, oldalkert: 5,0 m



Választott az állami szanatóriumok felhagyásáról és az önkormányzatok szanatóriumaitól való elválásáról szóló törvény alapján.

Az 1. sz. fejlesztési területen tervezett beépítés, fejlesztési cél:

A fenti ingatlanok közül jelenleg a 020/47 hrsz-ú ingatlanon található a Meditációs Központ és az azt kiszolgáló melléképületek, építmények. A 020/57 hrsz-ú ingatlanon található egy darab egyalakásos lakóépület és egy terepszint alatti pince. A 020/48 és a 020/56 ingatlanok jelenleg beépítetlenek.

Az érintett ingatlanok fejlesztése során azokat egységesen, egy fejlesztési célnak alárendelve kezeljük.

A tervezett fejlesztés utáni állapot:

A 020/47 hrsz-ú ingatlanon – jelentős átalakítás nem tervezett, az építési helyen – 5,0 m előkertben-kívül lévő melléképületek bontásra, illetve áthelyezésre kerülnek,

A 020/48 hrsz-ú ingatlanon – épület építése nem tervezett,

A 020/56 hrsz-ú ingatlanon – parkolóhelyek kialakítás a tervezett,

A 020/57 hrsz-ú ingatlanon – lakóépület felújítása és későbbi bővítése tervezett.

A telkek összevonását követően a 22790 m² nagyságú területen, a módosítással az 5% beépíthetőséggel 1140 m² bruttó alapterületet lehet, amelyhez a kért 5,0m-es előkertben lévő melléképületek bontása is szükséges.

A 2. sz. fejlesztési területen tervezett beépítés:

Az Álomvölgyi Sztúpa szakrális építmény, amely az egyetemes emberi együttérzés és szeretet szimbólumaként épült meg a 019/22 hrsz-ú ingatlan nyugati részén. A szellemi-lelki fejlődés útját és lehetőségét szakrális, geometriai, energetikai formában az emberi tudat tiszta harmóniáját és békéjét jeleníti meg. Zárt építmény. Bejárata nincs, körül járható, az egyetemes emberi értékek szimbólumaként ingyenesen, minden nap látogatható.

A 019/22 hrsz-ú telek északi részén Sztúpa mellé/elé egy kiszolgáló helyiségekkel - kis tanterem, teakonyha, külső és belső elérhetőségű mosdók stb.- rendelkező Szentély tervezett, két ütemben történő építéssel:

Tervezett első ütem épülete:

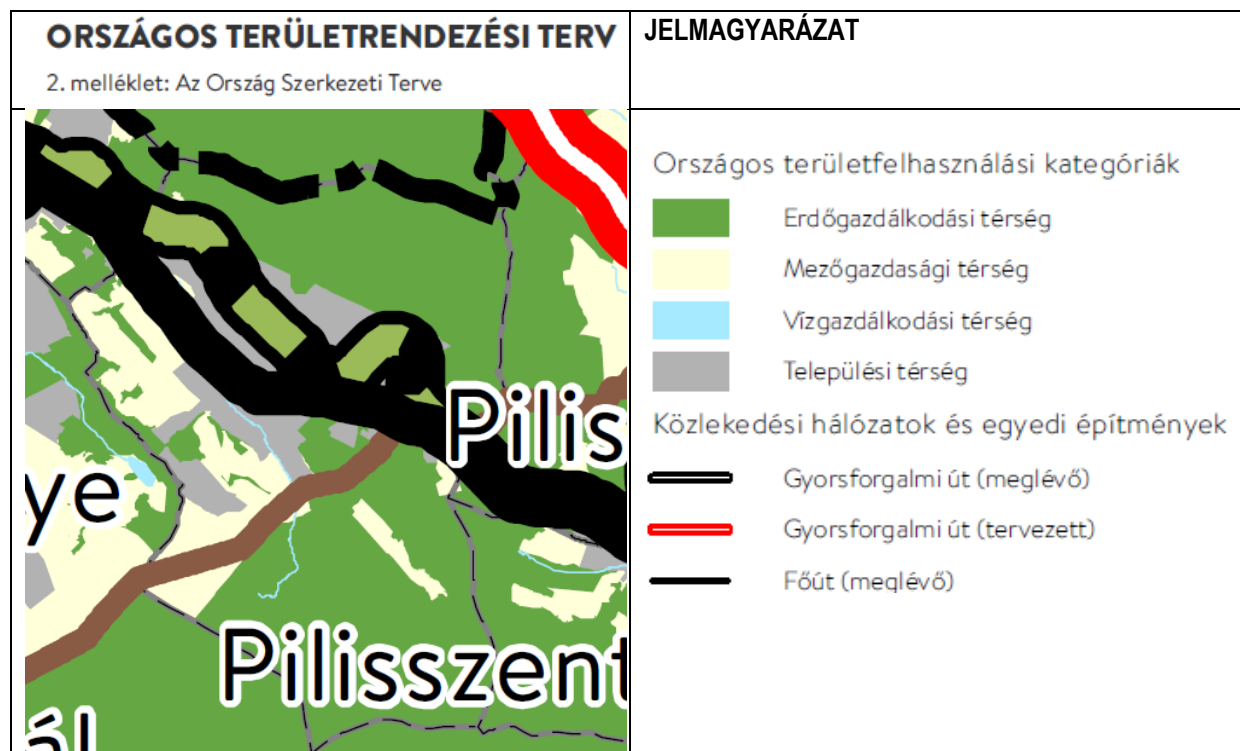


A Sztúpa területe mögötti 7 hektáros véderdő is a közösség egyik tagjának tulajdona és használatra átadta a közösségünknek. A Sztúpa melletti házat és területen egy kerítés nélküli, látogatható, a Sztúpához tartozó Zen pihenő és sétáló kertet kíván létesíteni.

3.3. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA;

3.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

OTRT ORSZÁG SZERKEZETI TERVE VONATKOZÓ RÉSZLETE



Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint, Piliscsaba Város közigazgatási területe, az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei, a **települési térségbe** tartoznak. **A tervezési területek részben mezőgazdasági térségben (1., 2. sz. tervezési terület), részben pedig települési térségben (3. 4. sz. tervezési területek) találhatók.**

A településen halad át a 10-es sz. főút, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonal is. A tervezési területeket országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

Piliscsaba Város közigazgatási területét az OTrT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei érintik:

- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete – **települést érinti, a tervezési területeket nem érinti**
- 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – **települést nem érinti**
- 3/3. melléklet – Erdők övezete – **települést érinti, a tervezési területeket nem érinti,**
- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – **települést nem érinti**
- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete – **települést nem érinti**

„11. §

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

- A mezőgazdasági térségen belüli **területfelhasználási átsorolások megfelelnek a fenti előírásnak, mivel:**
 - a 1. sz. terület esetében kertes mezőgazdasági terület helyett különleges beépítésre nem szánt területi átsorolás (Mk->KbRek, 2,28 ha) történik,
 - a 2. sz. terület esetében kertes mezőgazdasági terület helyett különleges beépítésre nem szánt területi átsorolás (Mk->KbRek, 1,09 ha) történik,

A mezőgazdasági térségen kijelölt területfelhasználási egységek arányát az alábbi táblázat részletezi:

	ha	%
Mezőgazdasági térség településre eső területe	349	13,65
Mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági területfelhasználások nagysága (TSZT hatályos)		
TSZT - Má	297,8	85%
TSZT - Mk	41,0	12%
	338,8	97%
Mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági területfelhasználások nagyságának (TSZT tervezett)		
TSZT - Má	297,8	85%
TSZT - Mk	37,63	11,11%
	335,43	96,11%

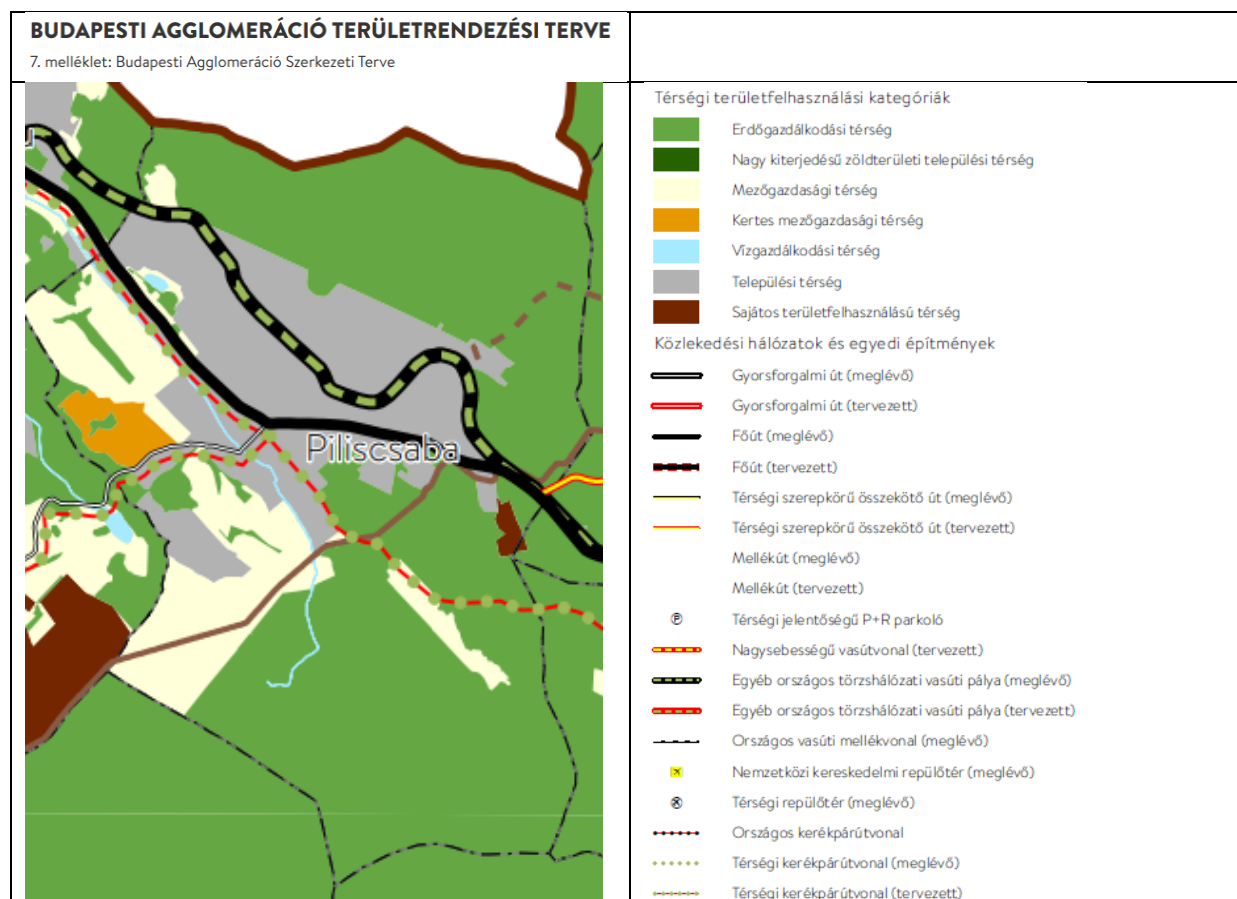
A 3. és 4. sz. pontosítások területei települési térség területfelhasználásban vannak.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

- Igazolást nem igényel.

A Trtv. feltételekhez köti továbbá az új beépítésre szánt területek településrendezési tervben való kijelölését, ugyanakkor jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT) – SZERINTI BESOROLÁSA:



Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv (BATrT) – szerinti besorolása:

A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak térbeli rendjét határozza meg. A szerkezeti terv rögzíti a településen áthaladó 10. sz. főutat, továbbá egy országos törzshálózati vasútvonal is (2. Budapest- Esztergom), valamint tervezett térségi kerékpárútvonal érinti a települést a Kenyérmezői patak és a 11304j. mellékút mentén. A tervezési területeket az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elemek közül egy meglévő földgázelosztó vezeték, és egy meglévő földgázszállító vezeték érinti.

A BATrT térségi szerkezeti terve alapján Piliscsaba Város közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a kertes mezőgazdasági, a vízgazdálkodási, a települési és a sajátos területfelhasználású térség részét képezi.

Térségi területfelhasználási kategória	nagysága a település közigazgatási területén (ha)	részaránya a település közigazgatási területén (%)
erdőgazdálkodási	1527	59,77
mezőgazdasági,	349	13,65
kertes mezőgazdaság	40	1,58
vízgazdálkodási	1	0,04
települési	629	24,60
sajátos területfelhasználású	9	0,35
ÖSSZESEN	2555	100

A Trtv. 11. § - ának figyelembevételével a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

Piliscsaba településen a BATrT által meghatározott térségi területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevételével.

3.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban, a kialakult tájhasználatban.

3.4.2. Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

3.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítás, a jellege és nagyságrendje figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településkép védelme szempontjából sem kifogásolható.

3.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

3.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 3.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A módosítás, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincs kihatással.

3.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A hatályos TSZT szerinti úthálózatnak a tervezett fejlesztés miatt nem kell megváltoznia, a főúthálózatot a fejlesztés nem érinti.

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének, a 10/2024. (I. 29.) számú határozata, a 213/2023. (XII. 4.) számú határozat módosításáról szerint úgy döntött, hogy az 1. és 2. sz. fejlesztési területeken, a projekt megvalósításához szükséges közlekedési-infrastruktúra fejlesztések megvalósítása, beleértve a látogató közönség - az OTÉK előírásai szerinti, valamint az alkalmi rendezvények által generált, az OTÉK előírásain felüli nagylétszámú parkolási igény - telken belüli parkolásának biztosítása.

Fentiek okán a KrRek-1 és KbRek-2jelű övezetekben, az övezet telkein kialakítandó épület parkolóigényét úgy kell meghatározni, hogy az az OTÉK szerinti parkolószám 1,5-szerese legyen.

3.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közművesítési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

A tervezési területen szűkebb környezetében, az Álomvölgyben lakóterület már jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás keretében így kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a termikus célú energiaellátásra a vezetékes földgázellátás, valamint elektronikus hírközlés vezetékes hálózata.

4.SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

- **A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:**

Az 1. sz. fejlesztési terület tervezett HÉSZ és SZT módosítása:

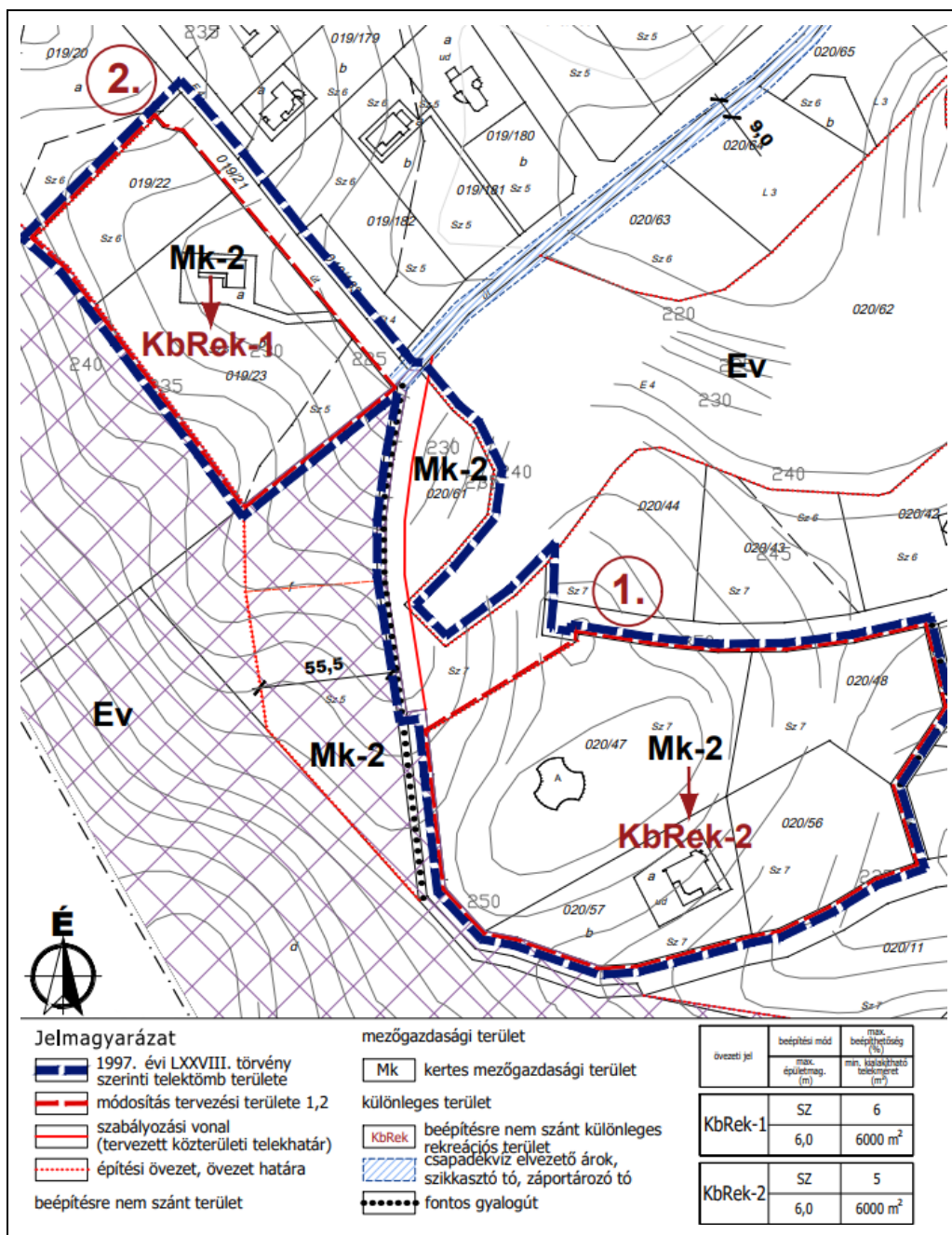
A területre készített telepítési tanulmányterv szerinti KbRek-2 jelű különleges rekreációs övezet, amelynek előírásait az alábbi előírásokkal kell módosítani:

- 1) a legkisebb alakítható telekméret 6000 m²,
- 2) a beépítés módja szabadon álló,
- 3) a beépíthető százalék 5%,
- 4) a legnagyobb építménymagasság 6 m,
- 5) a legkisebb zöldfelület 65%,
- 6) az elő-, oldal- és hátsókert mértéke 5 m,
- 7) az övezetben elhelyezhető épület alapterülete legfeljebb 400 m²,
- 8) az övezet telkein kialakítandó épület parkolóigényét úgy kell meghatározni, hogy az az OTÉK szerinti parkolószám 1,5-szerese legyen.”

Az 2. sz. fejlesztési terület tervezett HÉSZ és SZT módosítása:

A telepítési tanulmányterv szerinti KbRek-1 jelű különleges rekreációs övezet előírásait az alábbiak szerint:

- 1) a legkisebb alakítható telekméret 6000 m²,
- 2) a beépítés módja szabadon álló,
- 3) a beépíthető százalék 6%,
- 4) a legnagyobb építménymagasság 6 m,
- 5) a legkisebb zöldfelület 65%,
- 6) az elő-, oldal- és hátsókert mértéke 5 m,
- 7) az övezetben elhelyezhető épület alapterülete legfeljebb 400 m²,
- 8) az övezet telkein kialakítandó épület parkolóigényét úgy kell meghatározni, hogy az az OTÉK szerinti parkolószám 1,5-szerese legyen.



3.sz. terület, a Vt-1-es övezet HÉSZ pontosítása:

A HÉSZ 11.§ (1) b) pontja törlésre kerül:

b) A Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezeteiben 500 m² területenként 1 lakás alakítható ki.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

34

vélemény kérés megtörtént, hogy a tárgyi területre, előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok ismeretében, a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a megítélésük szerint, a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint arra vonatkozóan nyilatkozat kérés, hogy szükségesnek tartják-e, a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti, környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. **A válaszadók nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.**

A településrendezési eszközök részterületekre kiterjedő módosításának megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A területfelhasználás megváltoztatása (1. sz. tervezési terület) nem jelent többletterhelést a környezetre.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik érdemi, jelentős mértékű változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.

A fentiek alapján, a módosítás megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete, a módosítással érintett lehatárolt területeken belül határozható meg.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik kedvezőtlen változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A várható környezeti hatások

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. A tervezett változtatások várható környezeti hatása nem jelentős. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A módosítási terület nem áll táj- és természetvédelmi szempontú védettség alatt. A tervmódosítással érintett területen természeti és kulturális érték nincs. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején, aktuális adatszolgáltatás alapján, nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása, a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz jelentős, nem lesz kedvezőtlen.

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

Az ismertetett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

A tervezett változtatás várható környezeti hatásai jelentéktelenek, a környezeti hatások hatásterülete, a tervmódosítással érintett lehatárolt területen belül határozható meg.