

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

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2 0 2 5 . f e b r u á r 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
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.....	5
III: ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	21

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	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

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M/13	Településszerkezeti Terv módosítása - 020/38 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000
TSZT-M/14	Településszerkezeti Terv módosítása – 1511, 1512/1 hrsz-ú és az 1513 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-M/10	Szabályozási tervének módosítása a 020/38 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000
SZT-M/11	Szabályozási terv módosítása – 1511, 1512/1 hrsz-ú és az 1513 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek (továbbiakban: TRE) módosításáról több részterületen, amelyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68.§ (1) bek. ba) pontja szerinti egyszerűsített eljárás szabályai szerint indítja meg.

Jelen TRE-módosítás a Képviselő-testületnek a 15/2025. (I. 27.) sz. határozatával módosított 190/2024. (IX. 9.) sz. határozata (továbbiakban: Határozat - 1. melléklet) alapján történik. A módosítási csomagról a tervezetési és egyeztetési eljárására vonatkozóan azt a döntést hozta a Képviselő-testület, hogy a tervcsomagot szétbontja két ütemre (Határozat 3. pont), és a magán-, illetve az önkormányzati kezdeményezésű projektelemeket eltérő jellegük miatt külön csomagban készítteti, és egyezteti. Jelen TRE-módosítás a magán-kezdeményezésű projektelemeket tartalmazza, a Határozat 1. melléklet 3. és 6. pontja szerint.

A TRE-módosítás fentiek szerinti munkaközi egyeztetési tervdokumentációja elkészült, amelynek partnerségi egyeztetése céljából a terveket a mellékelt dokumentumokban megtekinthetik.

A tervezési cél összefoglalása

1. A Piliscsaba 020/38 hrsz-ú területen, új „KbRek-3” jelű Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs övezet létesítése, amelynek előírásai tervezetten a következők: Kialakítható épület: rekreációs, egészségügyi, oktatási épület, illetve a főfunkcióhoz kapcsolódó egyéb kiszolgáló épület, amelyben a színterületnek legfeljebb 20% -án legfeljebb egy lakásrendeltetés is kialakítható, amely a fő rendeltetés kialakításával egyidejűleg, vagy annak megléte esetén valósítható meg.
Az előkert mérete 10,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m.
Az építési telek kialakítható legkisebb területe: 3000 m²
Az építési telek beépíthető legkisebb területe: 3000 m²
Legnagyobb beépítettség: 10 %
Legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
2. A Kenderesi utca és a vasúterület kereszteződésénél a vasúti átjárónak az 1511 és az 1513 hrsz-ú ingatlanok előtti, az 1512/1 hrsz-ú vasút-terület egy része kerüljön közútként kialakításra, hogy a szomszédos ingatlanok visszanyerjék építés jogukat.

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.

A módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

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

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, a 419/2021. Korm. rendelet szerint történik.

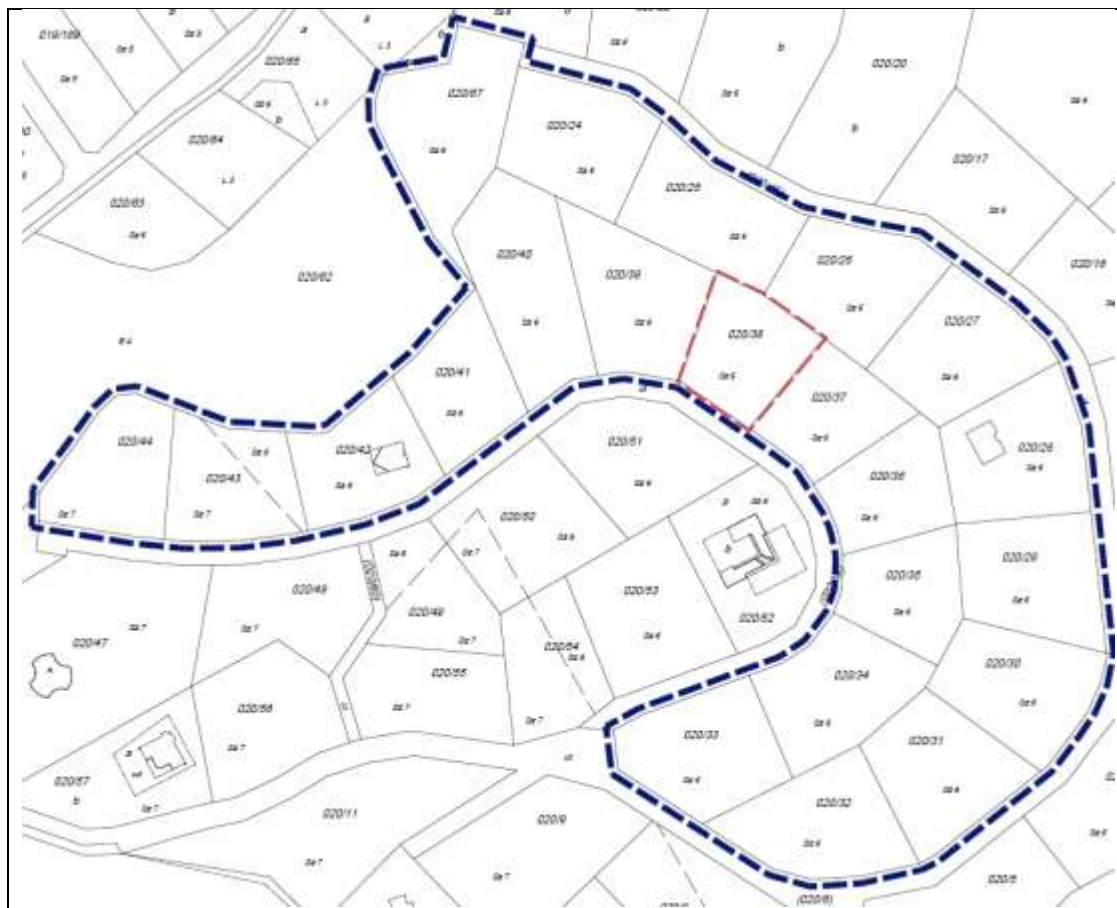
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Tervezési terület és tervezési feladat:

1. Piliscsaba, Álomvölgy 020/38 hrsz-ú ingatlan fejlesztése

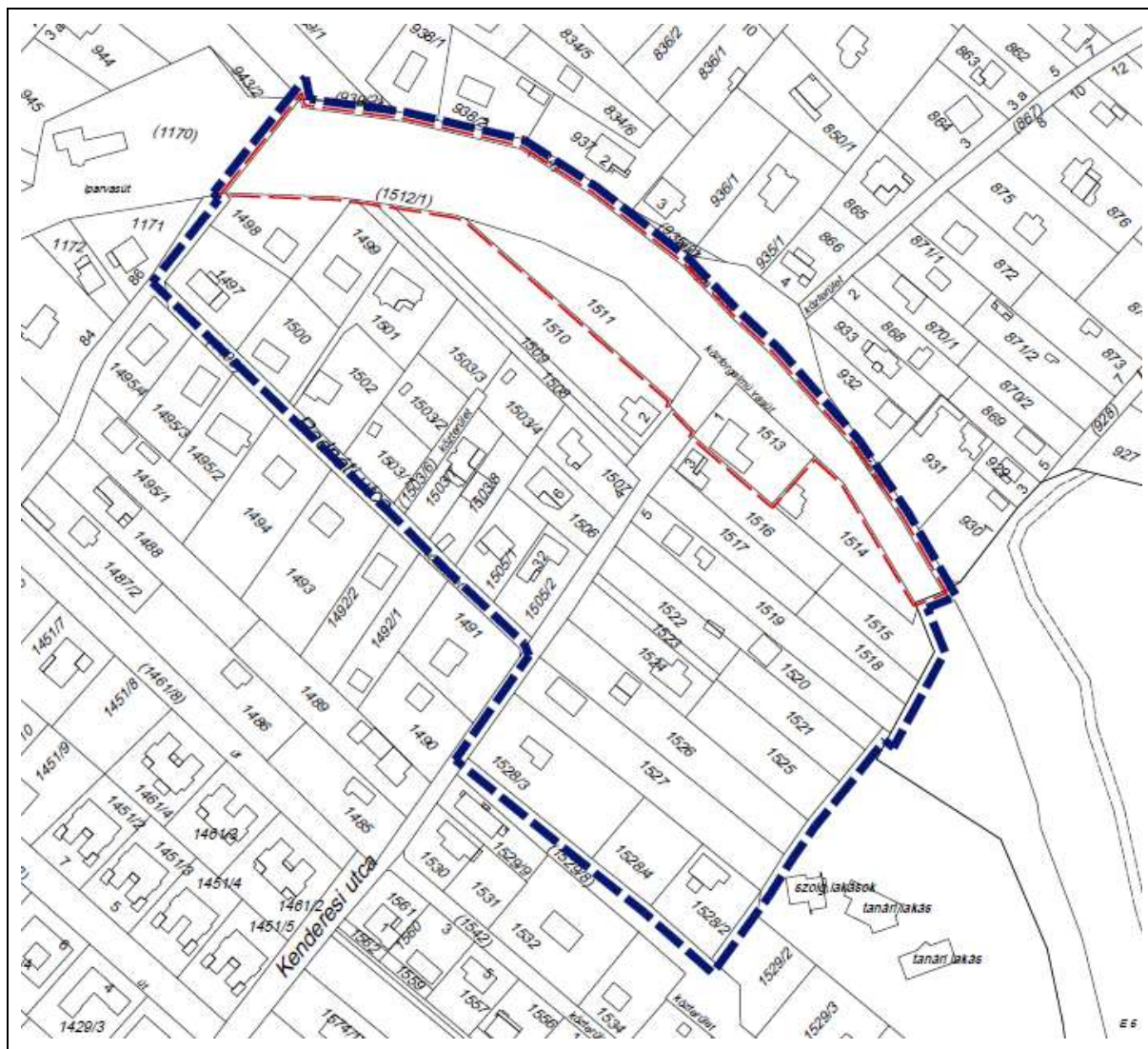


Jelmagyarázat

-  1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe

A 020/38 hrsz-ú ingatlan, jelenleg kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásban lévő területen található, az érintett, 020/38 hrsz-ú telek területe 3004 m², amely mezőgazdasági tevékenységre korlátozott mértékben alkalmas.

2. Kenderesi utca és a vasúterület kereszteződésénél a vasúti átjárónak az 1511 és az 1513 hrsz-ú ingatlanok előtti, az 1512/1 hrsz-ú vasút-terület



Jelmagyarázat

-  1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe

A Kenderesi utca és a vasúterület kereszteződésénél a vasúti átjárónak az 1511 hrsz-ú és az 1513 hrsz-ú ingatlanok előtti, az 1512/1 hrsz-ú vasút-terület egy része kerüljön közútként kialakításra, hogy a szomszédos ingatlanok visszanyerjék építés jogukat.

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (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



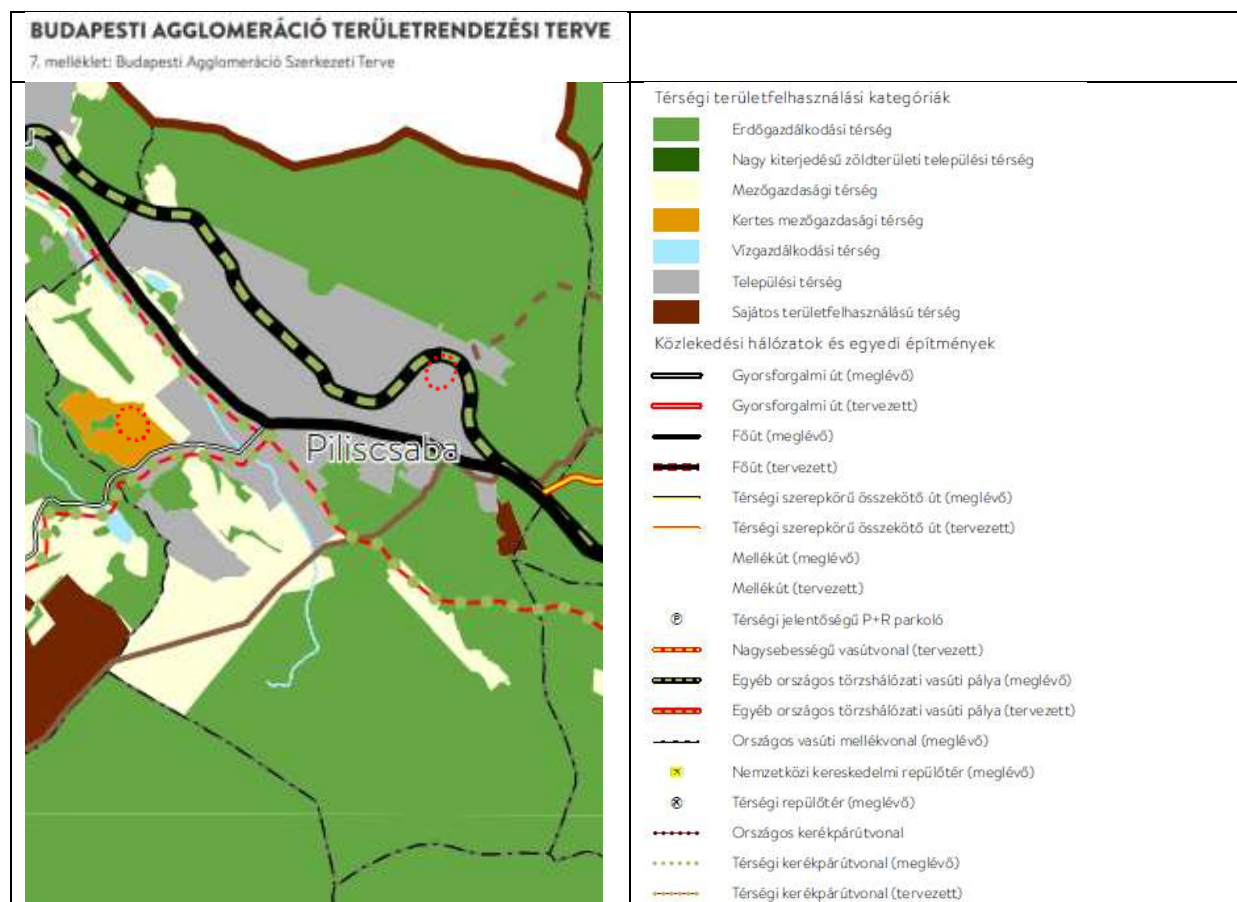
Az OTRT Szerkezeti tervlapja szerint, Piliscsaba Város közigazgatási területe, az erdőgazdasági, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei, a települési térségbe tartoznak. **A tervezési területek részben mezőgazdasági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

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 vasútvonalat 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.

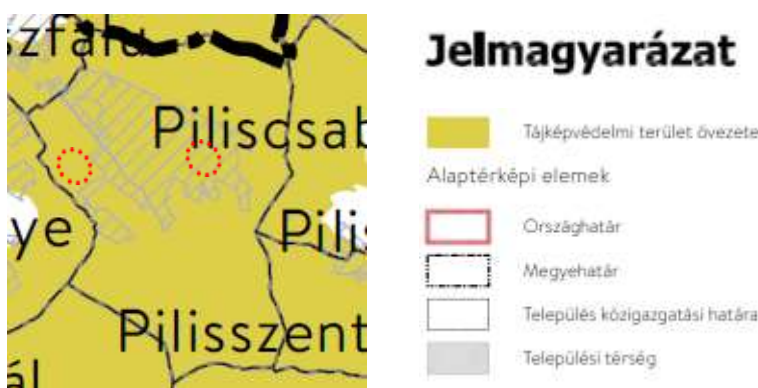
Térségi területfelhasználási kategória	nagysága a település közigazgatási területén (ha)	résaránya a település közigazgatási területén (%)
erdőgazdálkodási	1527	59,77
mezőgazdasági,	349	13,65
kertes mezőgazdasági	40	1,58
vízgazdálkodási	1	0,04
települési	629	24,60
sajátos területfelhasználású	9	0,35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

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 puffterületének 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 nem érinti** (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, Piliscsaba Város területét • 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

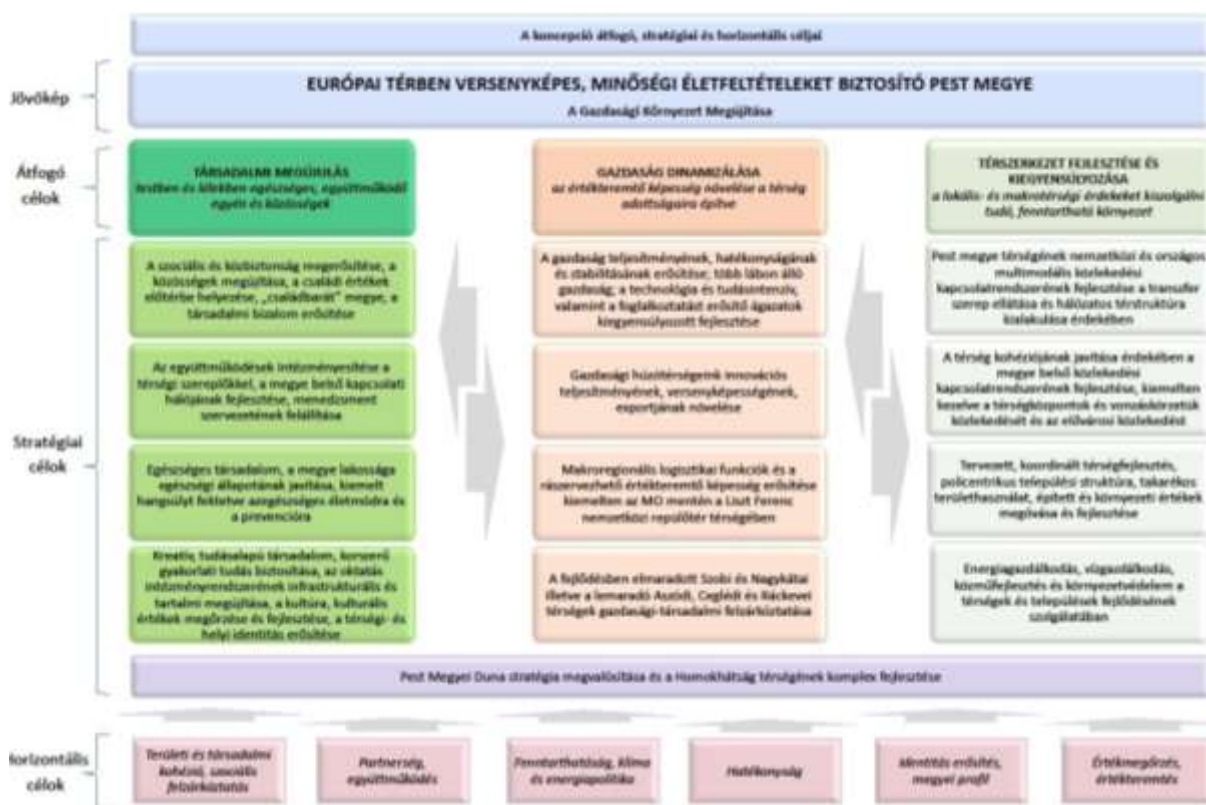
1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, és integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

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 Tervében 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

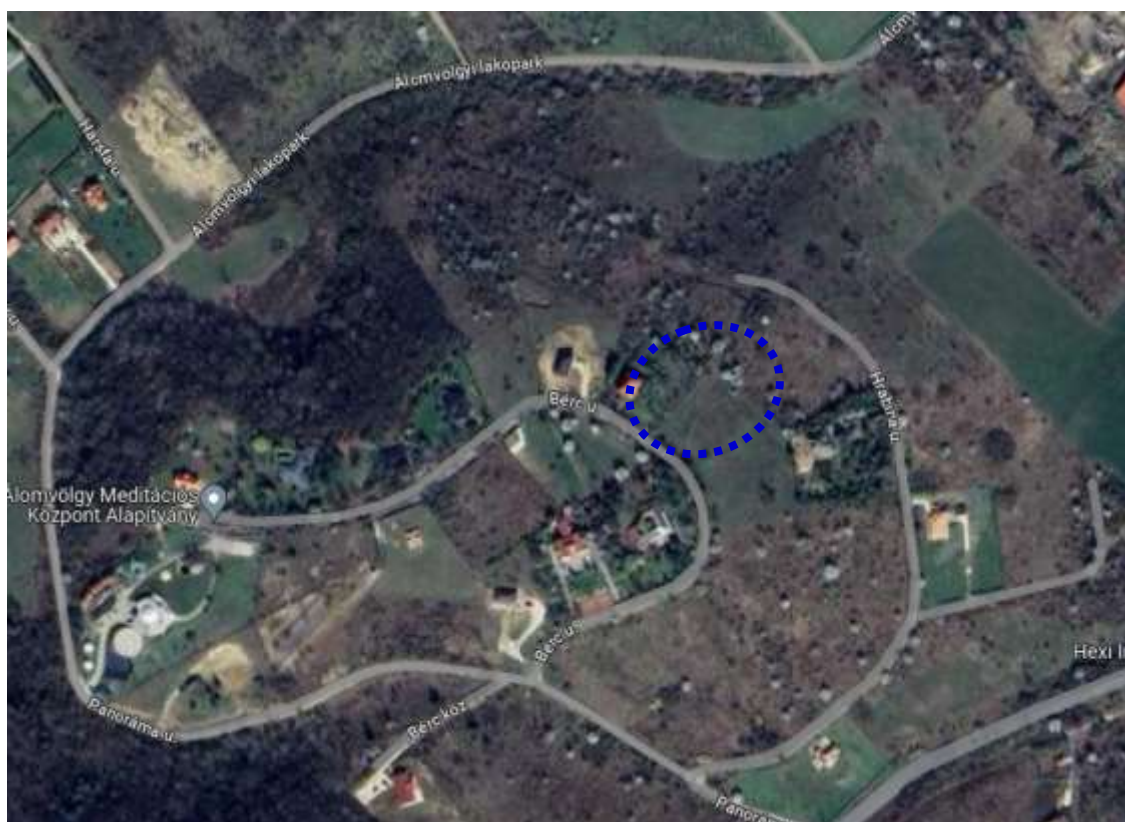
A tervezési területre vonatkozóan, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában külön-külön kerülnek bemutatásra.

1.4.2. 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 020/38 hrsz-ú ingatlan fejlesztése

Piliscsaba Város nyugati részén, az Álomvölgyi területrészen található a fejlesztéssel érintett 020/38 hrsz. alatti ingatlan, a Bérc utca, Panoráma utca és a Hrabina utca, valamint egy erdőterület (020/62 hrsz-ú) által határolt területen, a Bérc utca északi oldalán, ahol jellemzően kertes mezőgazdasági környezetben, a területen található telkek lakó funkcióknak is helyet adhatnak, a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően. Az érintett ingatlant, kertes mezőgazdasági területek határolják.



Jelmagyarázat:



Módosítással érintett terület

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek



Jelmagyarázat

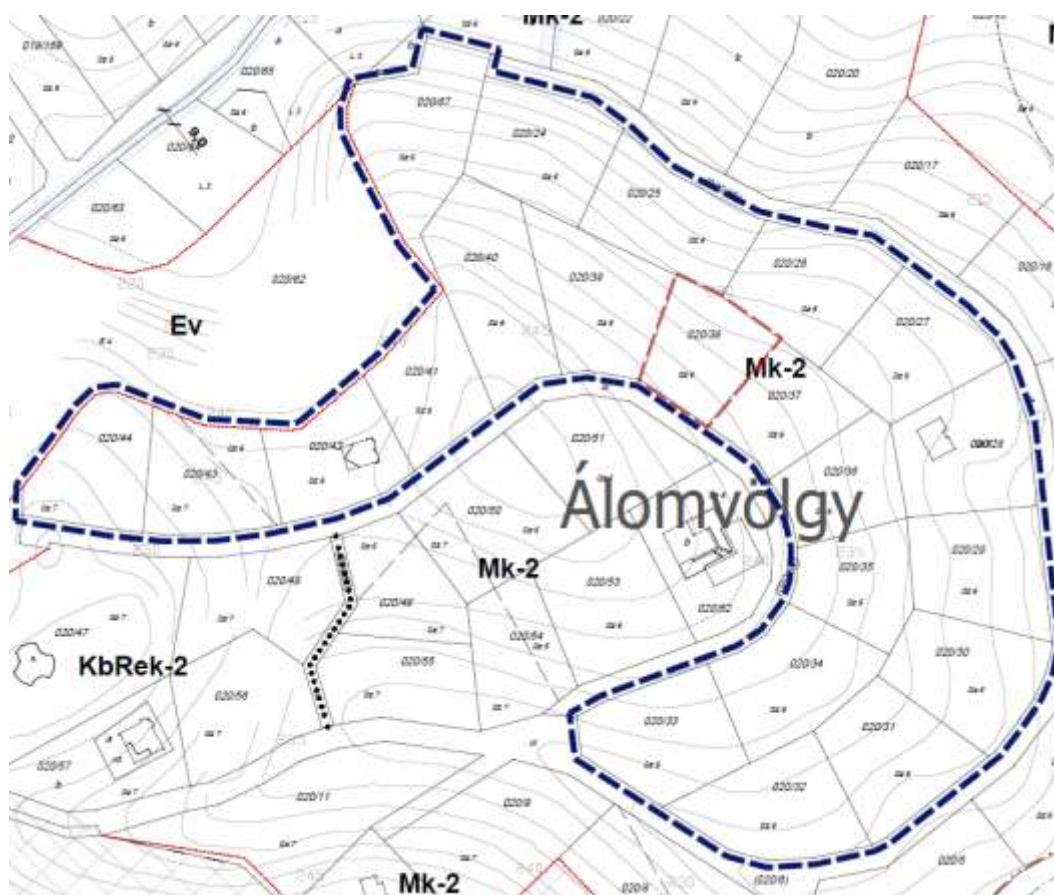
	módosítás tervezési területe		beépítésre nem szánt terület
	jogi határ		mezőgazdasági terület
	belterülethatár		
	tervezett belterülethatár		



Az érintett 020/38 hrsz-ú, telek településszerkezeti terven lévő besorolása kertes mezőgazdasági területfelhasználás (Mk).

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

1.4.3. Piliscsaba Város hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete (16/2014. (IX.30.) Kt. sz. Rendelet)



A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉS), az érintett 020/38 hrsz-ú, telket 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) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve is,

bc) kerti építmény.

„2.3. Mezőgazdasági területek övezetei

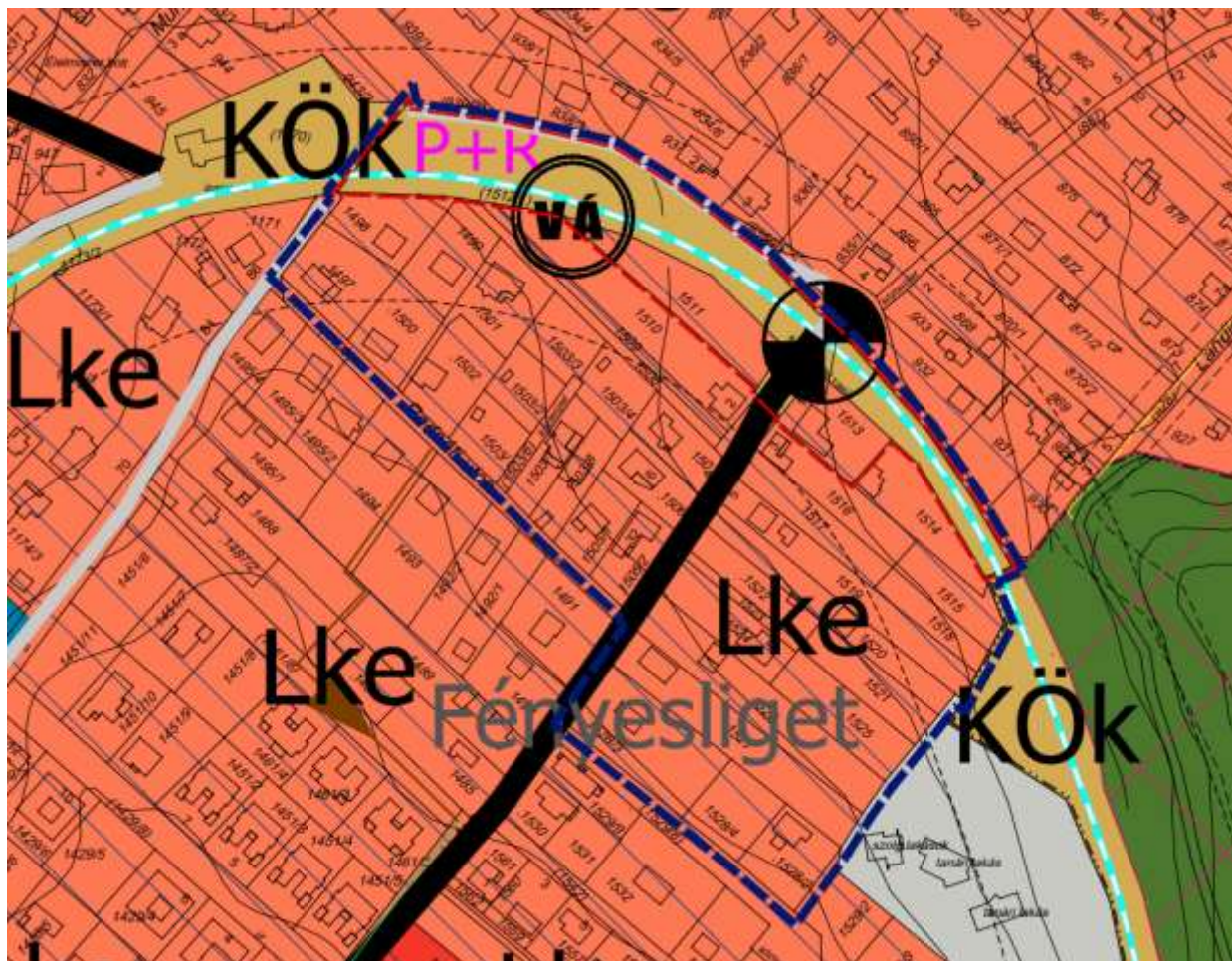
Mezőgazdasági területek övezetei	Mérték egység	Mk-1	Mk-1*	Mk-2 Álomvölgy	Má/sz	Má/r-1	Má/r-2 Sumlin
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1200	1200	3 000	5 000	5 000	3 000
Beépítés módja		Szabadonálló					
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	3* de max. 60 m ²	10	3*	3*	1*	1 max.20m ²
A megengedett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

1.4.2. 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 át

2. Piliscsaba, Kenderesi utca és a vasúterület kereszteződésénél a vasúti átjárónak az 1511 és az 1513 hrsz-ú ingatlanok előtti, az 1512/1 hrsz-ú vasút-terület egy része .

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek



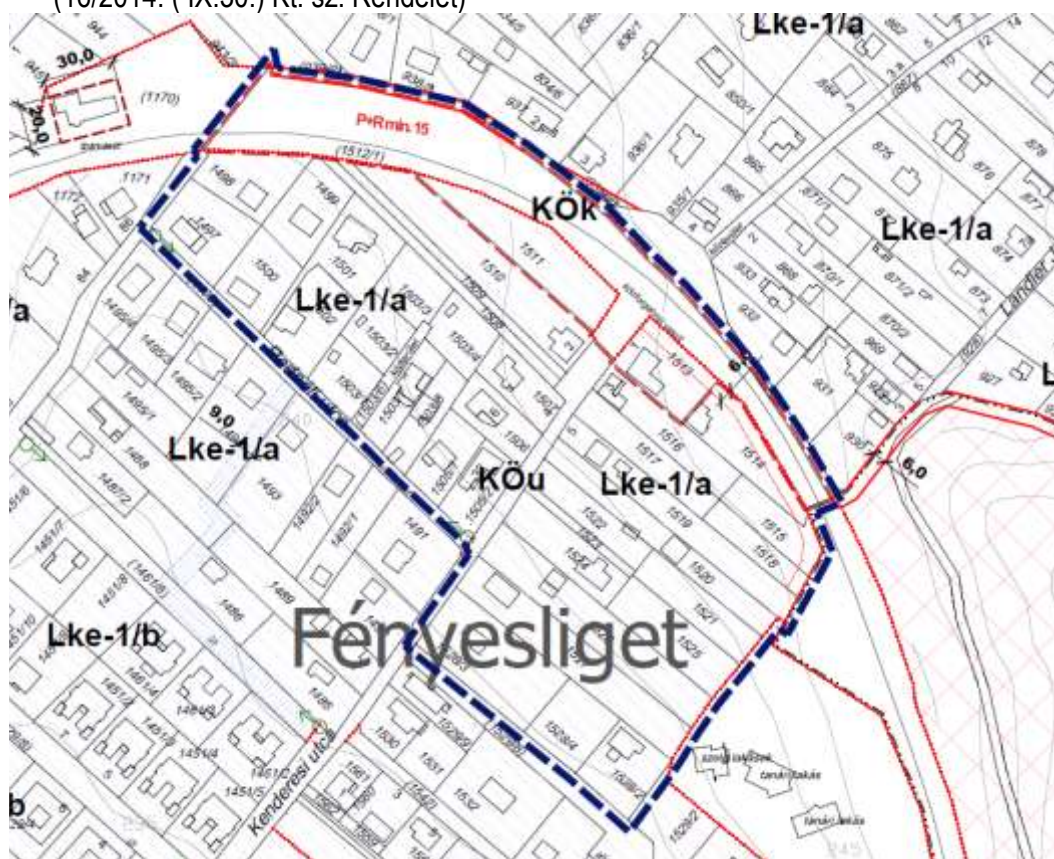
Jelmagyarázat

	1997. évi LXXVIII. törvény szerinti teлектomb terület		beépítésre nem szánt terület		vasút nyomvonala
	módosítás tervezési területe		közüti közlekedési terület		Közlekedés/tömegközlekedés
	jogi határ		KÖk köztöptályás közlekedési terület		szintbeni vasúti kereszteződés
	belterülethatár		helyi gyűjtöút		vasút állomás
	beépítésre szánt terület		fontosabb helyi kiszolgáló út		
	lakóterület				
	Lke kertvárosias lakóterület				

1.4.3. Piliscsaba Város hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi

melléklete

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



Jelmagyarázat

- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- építési övezet, övezet határa

irányadó szabályozási elemek

- irányadó telekhatár

beépítésre szánt terület

- Lke kertvárosias lakóterület

beépítésre nem szánt terület

- KÖk kötőpályás közlekedési terület - vasúterület
- KÖu közúti közlekedési terület

védelem, korlátozás, kötelezettség

- csúszás-, omlásveszélyes terület határa

A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSz), az érintett telkeket kertvárosias lakóterületeként szabályozza, a közöttük lévő 1512/1 hrsz-ú terület pedig kötött pályás közlekedési terület (Kök). Az 1511 hrsz-ú és az 1513 hrsz-ú telkek nem rendelkeznek közterület kapcsolattal.

1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

1.sz. fejlesztési terület:

A tervezett fejlesztési koncepció szerint az erre fogékony emberek számára a teljes értékű testi-lelki egészség eléréséhez vezető út megtalálásának elősegítése, lelki, szellemi, önfejlesztő gyakorlatok, tréningek, szellemi módszerek és ismeretek átadásával. A Szeresd Mag-Ad Alapítvány célja a felsorolt módszerek, ismeretek segítségével az embertársaink testi-lelki, szellemi és fizikai egészsége eléréséhez vezető út segítése, önértékelés, önbecsülés és önszeretet fejlesztése által, amely hozzásegíti őket egy értékes, hasznos, boldog, kiteljesedett és elégedett élet megteremtéséhez.

Az Alapítvány kiemelt célcsoportja a magukra hagyott babák, illetve a korai életszakaszban az 1-4 éves korú rászoruló kisgyermek, felnőttek közül pedig az idősebb, visszafogott anyagi körülmények között élő korosztály számára az egészségesebb, teljesebb élethez vezető útjuk segítése, támogatása. Mely szorosan kapcsolódik Álomvölgy lakóinak szellemiségéhez és az évek óta meglévő, jelenleg is sikeresen működő alapítványi tevékenységhez.

2.sz fejlesztési terület:

A telkek jelenleg is kertvárosi lakóterületként szabályozottak, a módosítás a közterületkapcsolatot biztosítja a telkek számára.

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 pufferterület övezetként meghatározott. Nem része a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

A BATrT Szerkezeti terve alapján, az 1. sz. fejlesztési terület „kertes mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriában, a 2. sz. pedig „települési térség” része.

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 OTTrT 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 020/38 hrsz-ú ingatlanon található egy lakóház.

2.sz. fejlesztési terület: Az 1511 hrsz-ú és az 1513 hrsz-ú ingatlanokon található beépítés.

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

Az 1. sz. tervezési terület tervezési beépítésre nem szánt terület jelenleg, a 2. sz. tervezési terület beépítésre szánt területeken található, a vasút területe (1512/1 hrsz) pedig beépítésre nem szánt területen.

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

1. sz. tervezési terület: A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatot.
2. sz. tervezési terület: A módosítás a közlekedés működése szempontjából nem jelent változást. A vasúti területnek az érintett telkek elé benyúló szakasza jelenleg is útként használt terület, vasúti közlekedési szerepe nincs, a fénysorompó közműberendezései sem ezen a területrészen vannak. Közlekedési szempontból így a módosítás csak a tényleges használatnak megfelelő területlehatárolást eredményez.

2.11. KÖZMŰVESÍTÉS

Jelenlegi közműellátás helyzetértékelése

A tervezési területek teljes közműellátással rendelkeznek. 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 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

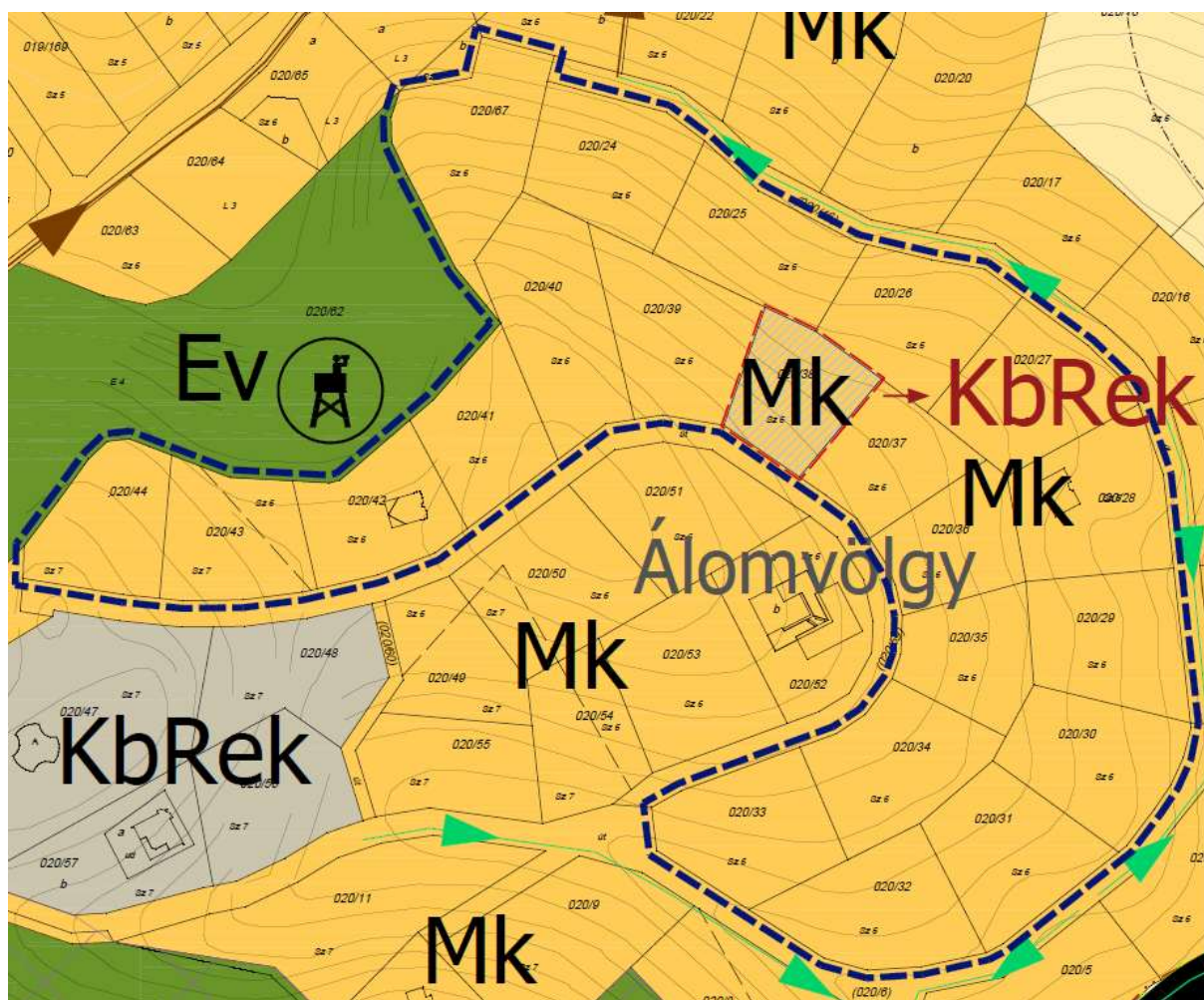
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

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

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

1. sz. tervezési terület: 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

	módosítás tervezési területe
	jogi határ
	belterülethatár
	tervezett belterülethatár

	beépítésre nem szánt terület
	mezőgazdasági terület
	kertés mezőgazdasági terület
	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

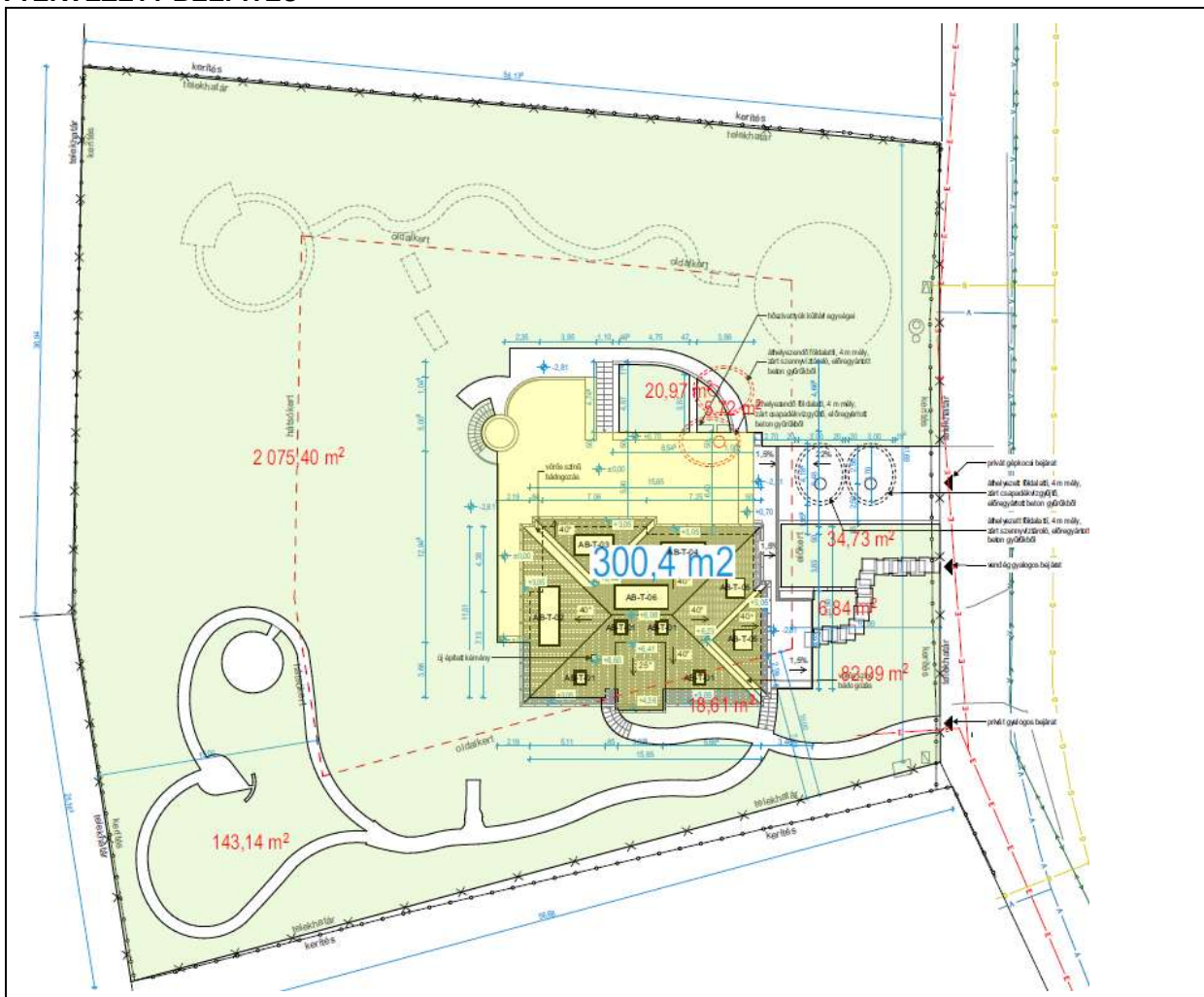


2. **sz. tervezési terület:** helyi gyűjtő út kategóriába szerepel jelenleg is és használat szerint is, a hatályos TSZT-hez való igazodás okán, az 1511 hrsz-ú és az 1513 hrsz-ú területe közötti szakasz módosításra kerül.



A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (BEÉPÍTÉSI JAVASLAT):

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS



A területen tervezett beépítés, fejlesztési cél:

Piliscsaba Város nyugati részén, az Álmövölgyi terület részen található a fejlesztéssel érintett 020/38 hrsz-ú ingatlan, a Bérc utca északi oldalán, jelenleg 6%-os beépítéssel, amely a fejlesztést követően 10% beépítéssel újulna meg.

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

A Piliscsaba 020/38 hrsz-ú területen, új „KbRek-3” jelű Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs övezet létesítése, amelynek előírásai tervezetten az alábbiak: Kialakítható épület: rekreációs, egészségügyi, oktatási épület, illetve a főfunkcióhoz kapcsolódó egyéb kiszolgáló épület, amelyben a szintterületnek legfeljebb 20% -án legfeljebb egy lakásrendeltetés is kialakítható, amely a fő rendeltetés kialakításával egyidejűleg, vagy annak megléte esetén valósítható meg.

Az előkert mérete 10,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m.

Az építési telek kialakítható legkisebb területe: 3000 m²

Az építési telek beépíthető legkisebb területe: 3000 m²

Legnagyobb beépítettség: 10 %

Legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

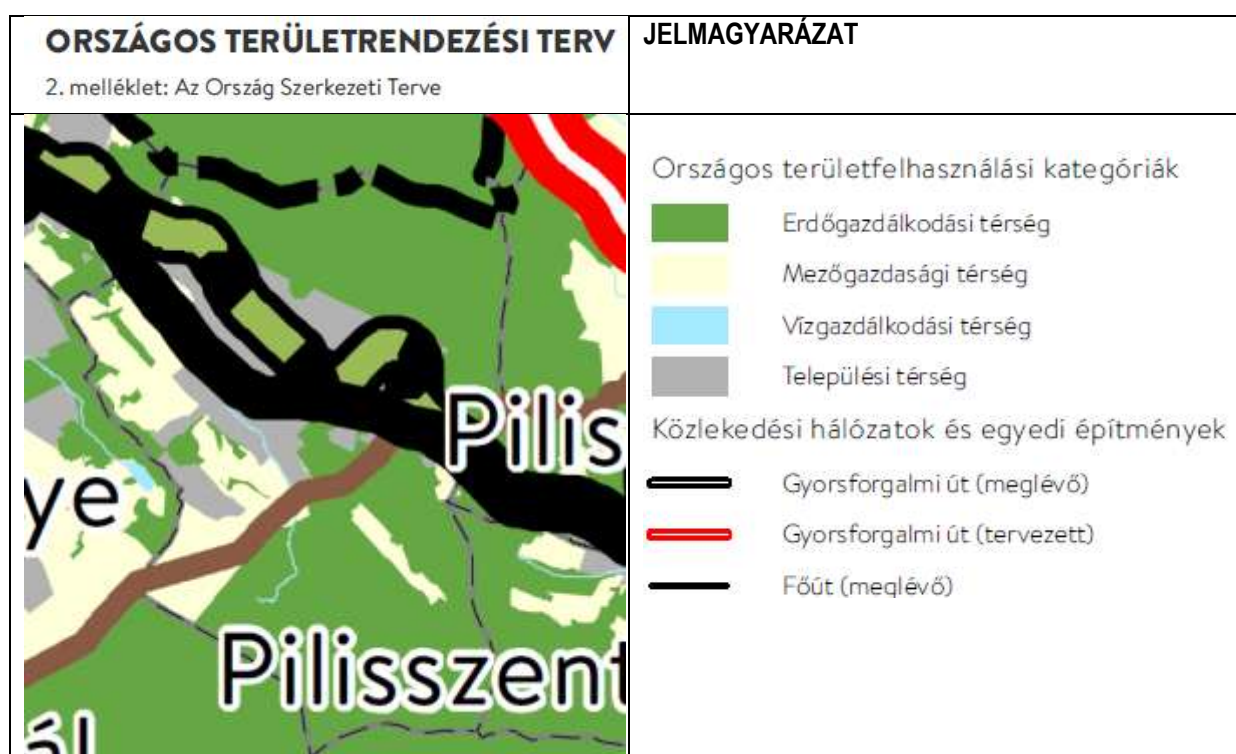
A 2. sz. fejlesztési területen tervezett beépítés:

A Kenderesi utca és a vasúterület kereszteződésénél a vasúti átjárónak az 1511 és az 1513 hrsz-ú ingatlanok előtti, az 1512/1 hrsz-ú vasút-terület egy része kerüljön közútként kialakításra, hogy a szomszédos ingatlanok visszanyerjék építés jogukat.

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. sz. tervezési terület), részben pedig települési térségben (2. 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 övezetében 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, 0,3 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	37,63	11,11%
	335,43	96,11%
Mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági területfelhasználások nagyságának (TSZT tervezett)		
TSZT - Má	297,8	85%
TSZT - Mk	37,33	11,09%
	335,13	96,09%

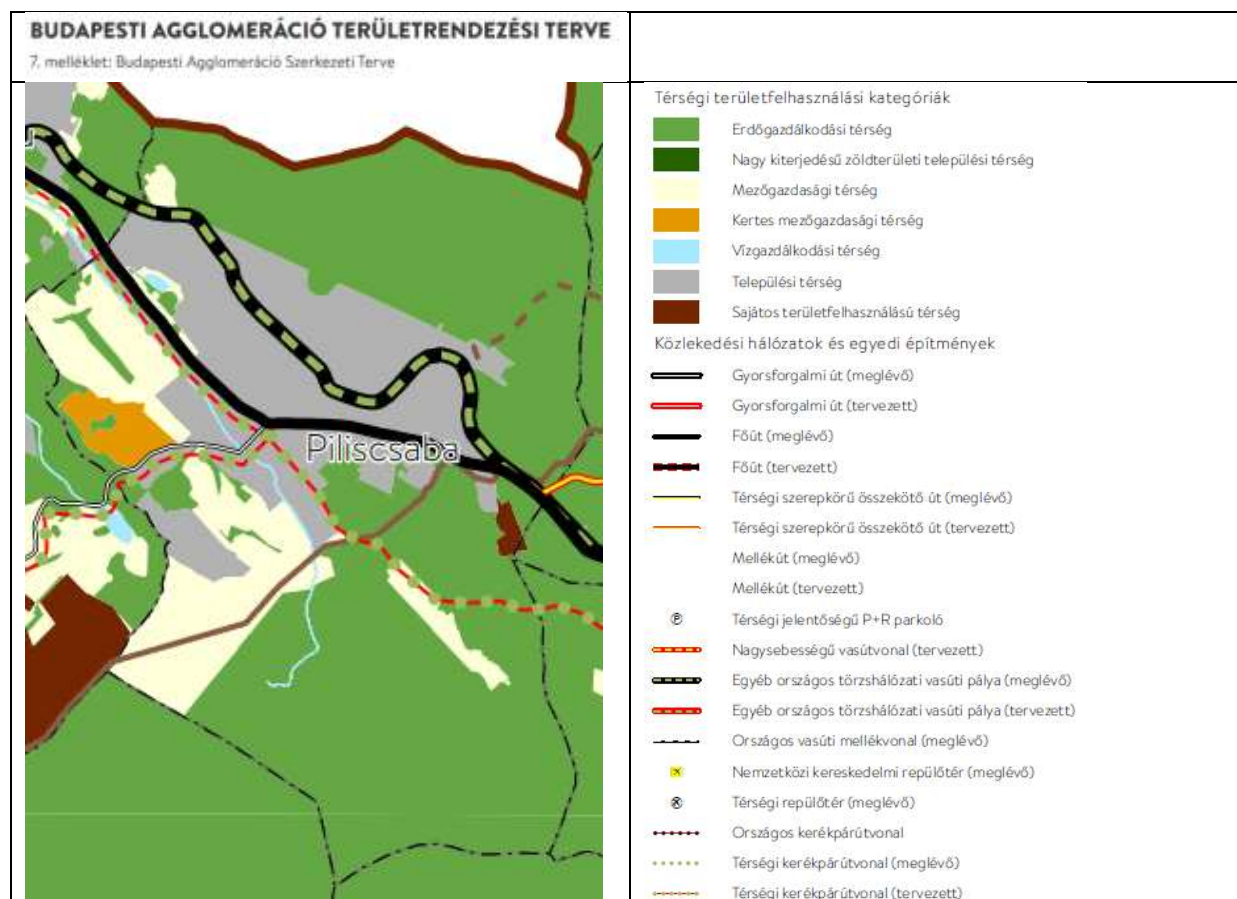
A 2. sz módosítás területei települési térség területfelhasználásban vannak.

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

1. sz. tervezési terület: A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatot.
2. sz. tervezési terület: A módosítás a közlekedés működése szempontjából nem jelent változást. A vasúti területnek az érintett telkek elé benyúló szakasza jelenleg is útként használt terület, vasúti közlekedési szerepe nincs, a fénysorompó közműberendezései sem ezen a területrészen vannak. Közlekedési szempontból így a módosítás csak a tényleges használatnak megfelelő területlehatárolást eredményez.

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.

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 Piliscsaba 020/38 hrsz-ú területen, új „KbRek-3” jelű Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs övezet létesítése, amelynek előírásai tervezetten az alábbiak: Kialakítható épület: rekreációs, egészségügyi, oktatási épület, illetve a főfunkcióhoz kapcsolódó egyéb kiszolgáló épület, amelyben a színterületnek legfeljebb 20% -án legfeljebb egy lakásrendeltetés is kialakítható, amely a fő rendeltetés kialakításával egyidejűleg, vagy annak megléte esetén valósítható meg.

Az előkert mérete 10,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m.

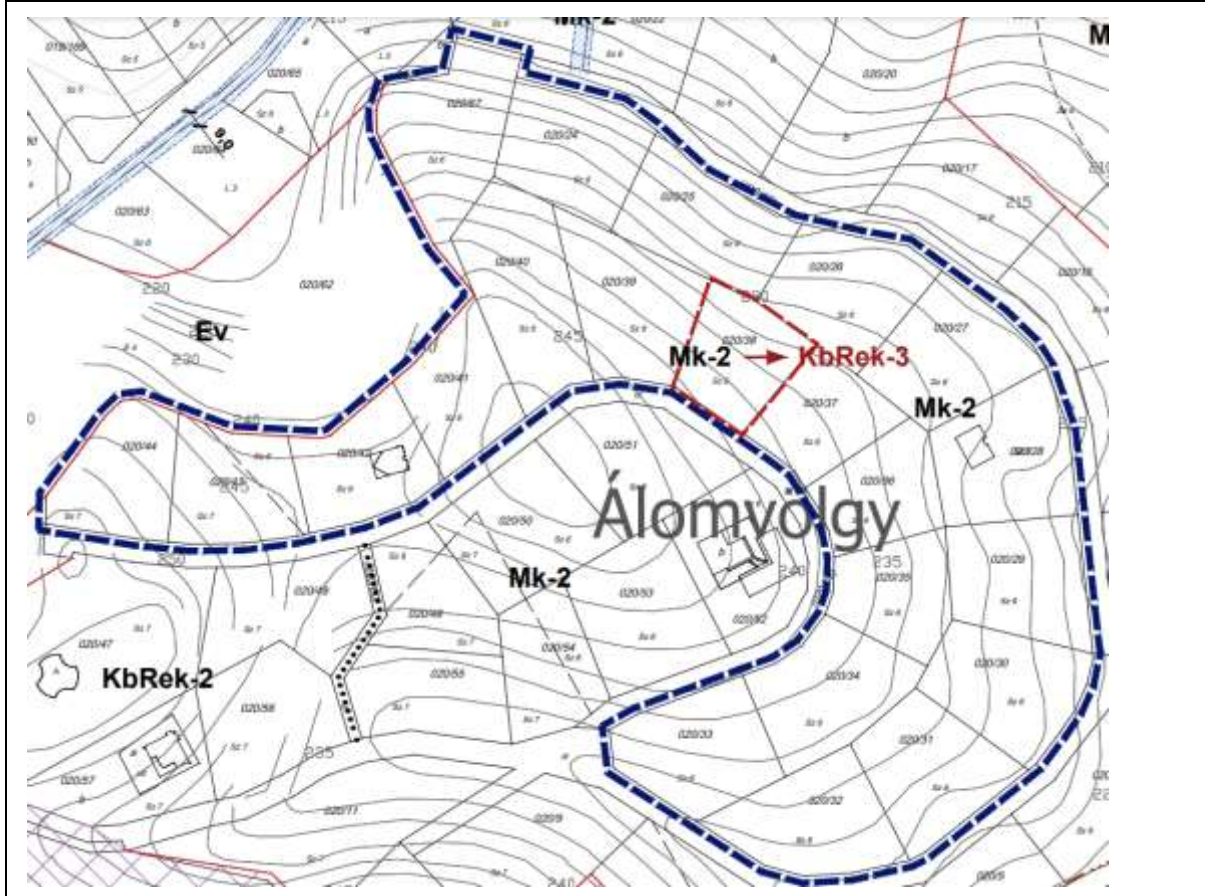
Az építési telek kialakítható legkisebb területe: 3000 m²

Az építési telek beépíthető legkisebb területe: 3000 m²

Legnagyobb beépítettség: 10 %

Legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

SZT lap javasolt módosítása:



Jelmagyarázat



1997. évi LXXVIII. törvény
szerinti telektömb területe



módosítás tervezési területe



építési övezet, övezet határa

beépítésre nem szánt terület



beépítésre nem szánt különleges
rekreációs terület

Övezeti jel	beépítési mért.	szép. beépítési mérték (%)
	max. építési mérték (%)	max. beépítési mérték (%)

KbRek-3	SZ	10
	5,0	3000 m ²

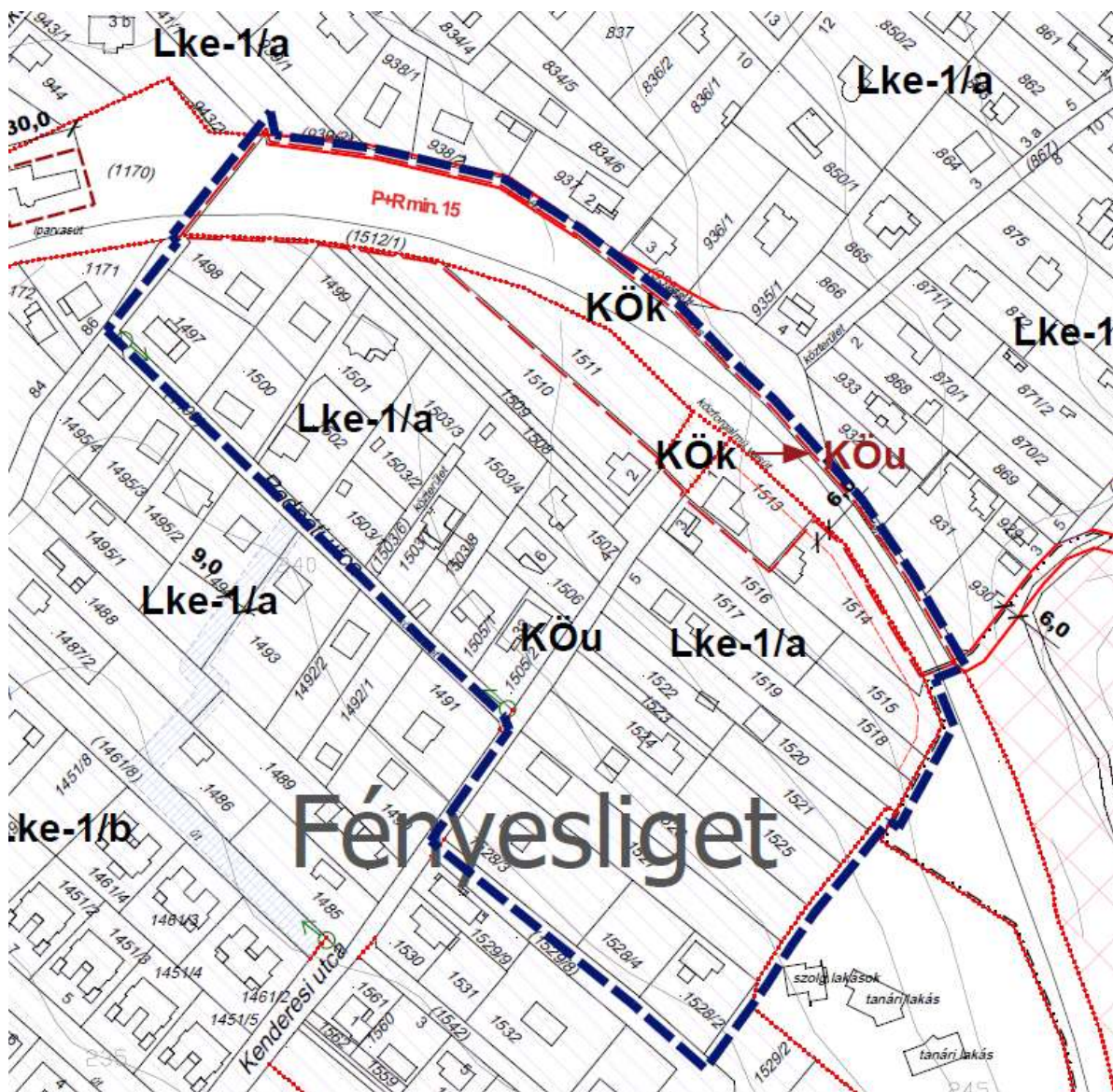


kertészeti mezőgazdasági terület



fontos gyalogút

Az 2. sz. fejlesztési terület tervezett HÉSZ módosítást nem igényel, csak SZT módosítás történik:



beépítésre nem szánt terület

- Kök kötőpályás közlekedési terület
vasúterület
- Köu közúti közlekedési terület

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervmódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint, a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el, a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

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.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján, a 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.

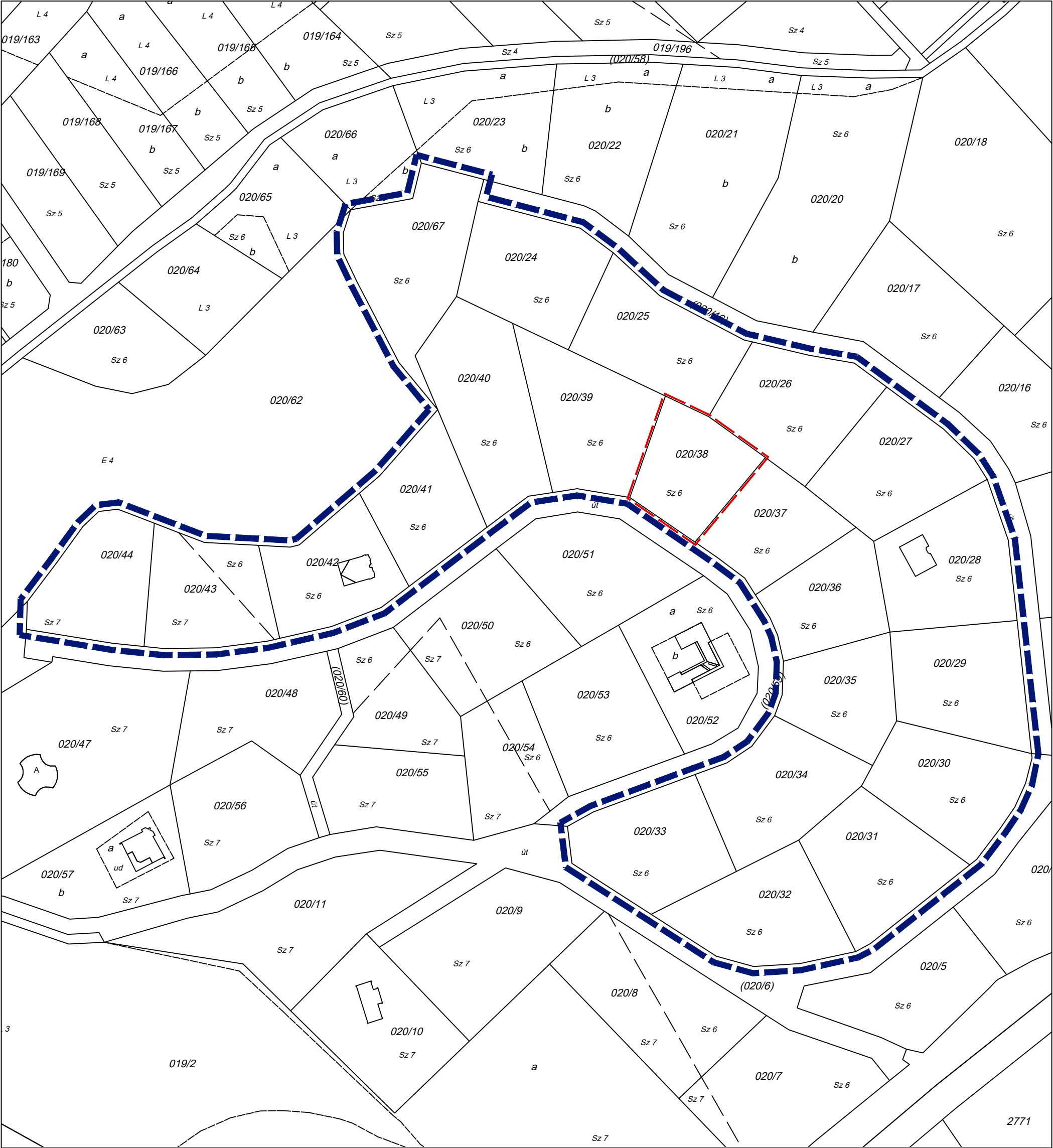
A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

Az ismertett 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.

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK



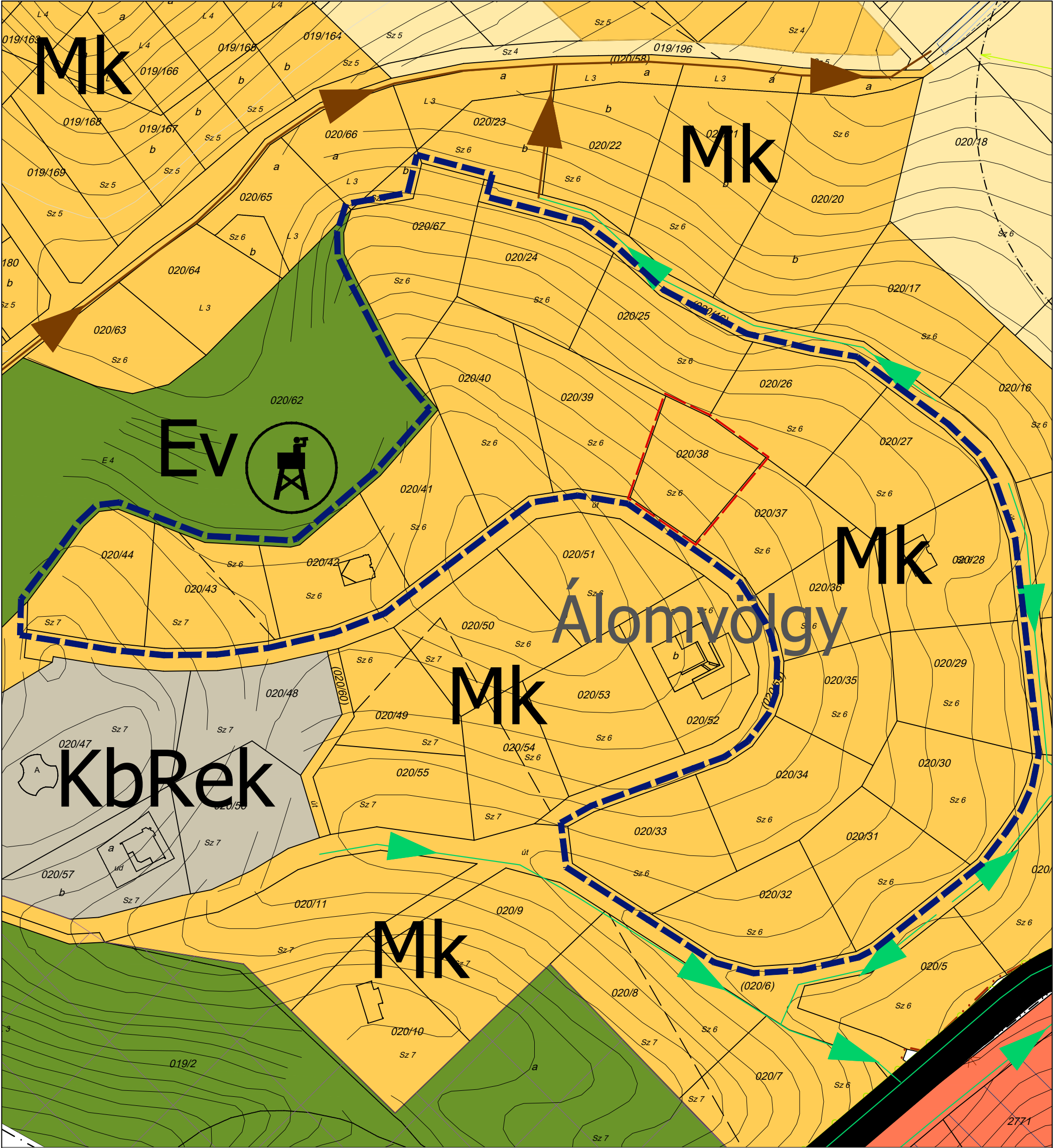
Jelmagyarázat

1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe

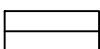
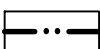


Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

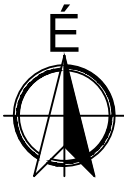
	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Földhivatali alaptérkép kivágat - 020/38 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Dátum: 2025. február hó	FA-1
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia településtervező	



Jelmagyarázat

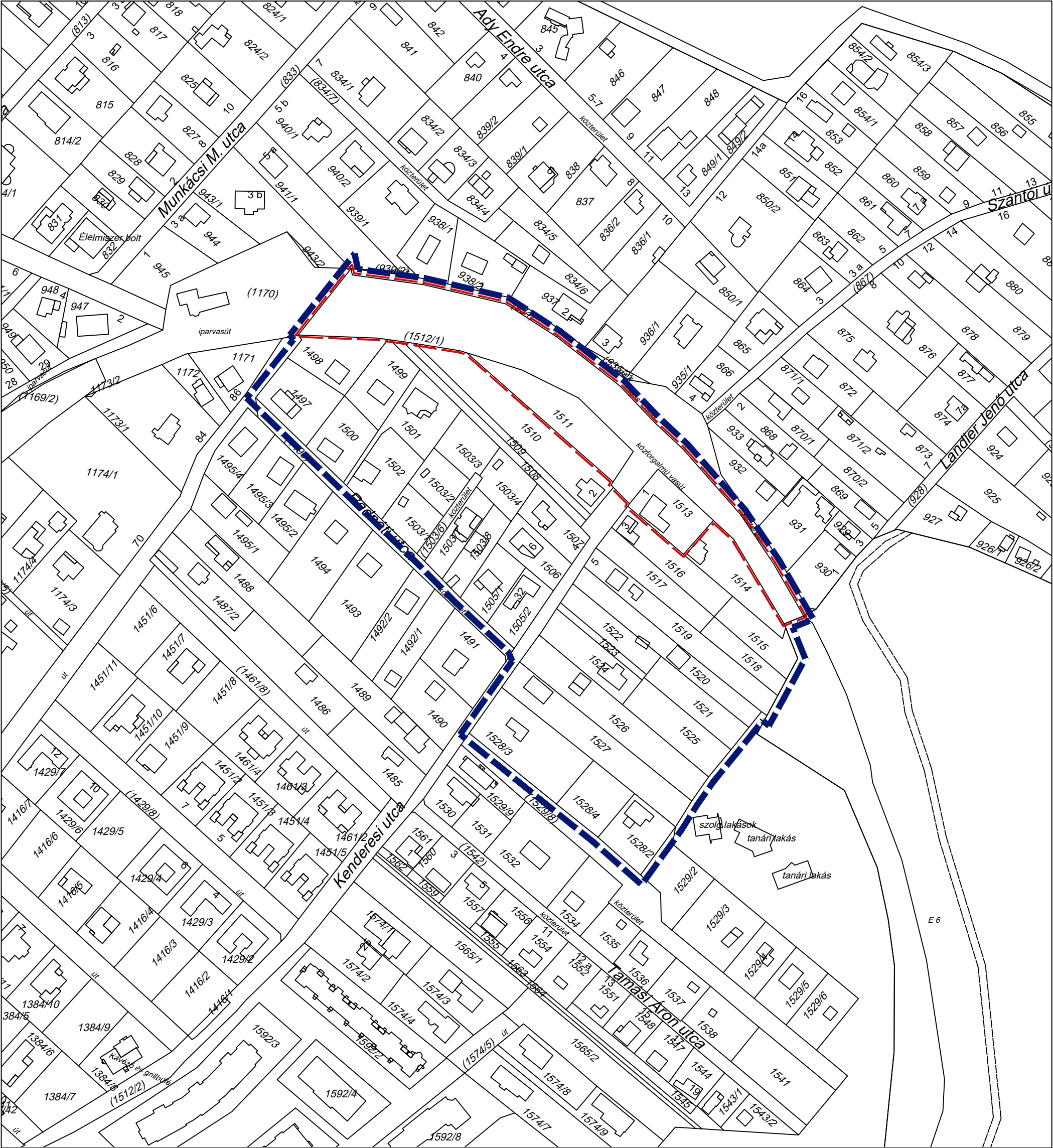
-  1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
-  Mk kertes mezőgazdasági terület
-  módosítás tervezési területe
-  jogi határ
-  belterülethatár
-  tervezett belterülethatár

beépítésre nem szánt terület
mezőgazdasági terület



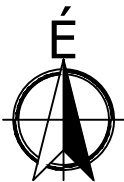
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos településszerkezeti terv kivágat - 020/38 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan		
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160		Dátum: 2025. február hó	TSZT-1
			



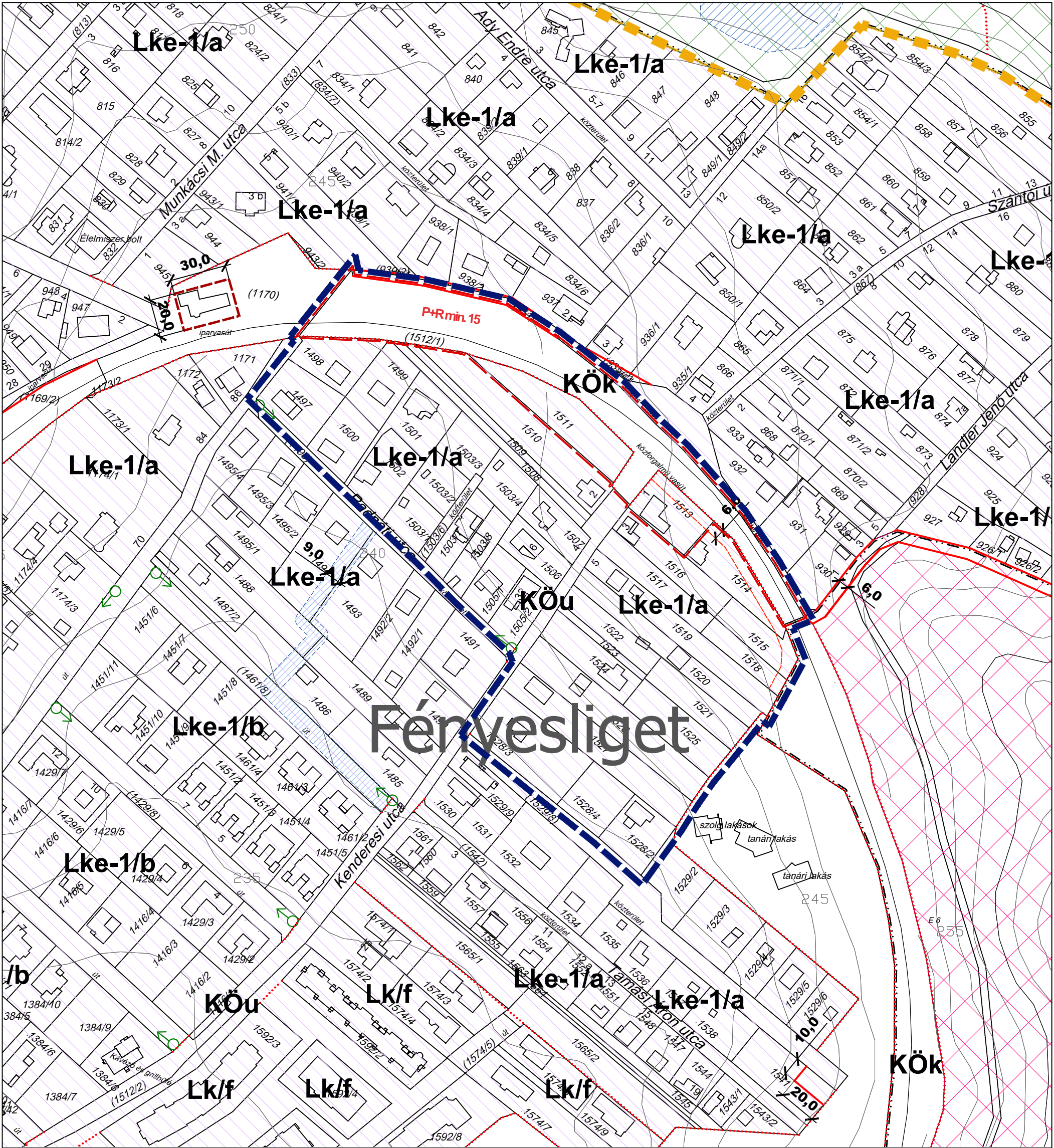
Jelmagyarázat

-  1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
-  módosítás tervezési területe



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Földhivatali alaptérkép kivágat - 1511, 1512/1, 1513 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan		
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező okl. építész TT1 12-0160	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, KÉH 1	Dátum: 2025. február hó
			FA-2



Jelmagyarázat

- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- építési övezet, övezet határa

irányadó szabályozási elemek

- irányadó telekhatár

beépítésre szánt terület

- kertvárosias lakóterület

beépítésre nem szánt terület

- kötöttpályás közlekedési terület - vasútterület
- közúti közlekedési terület

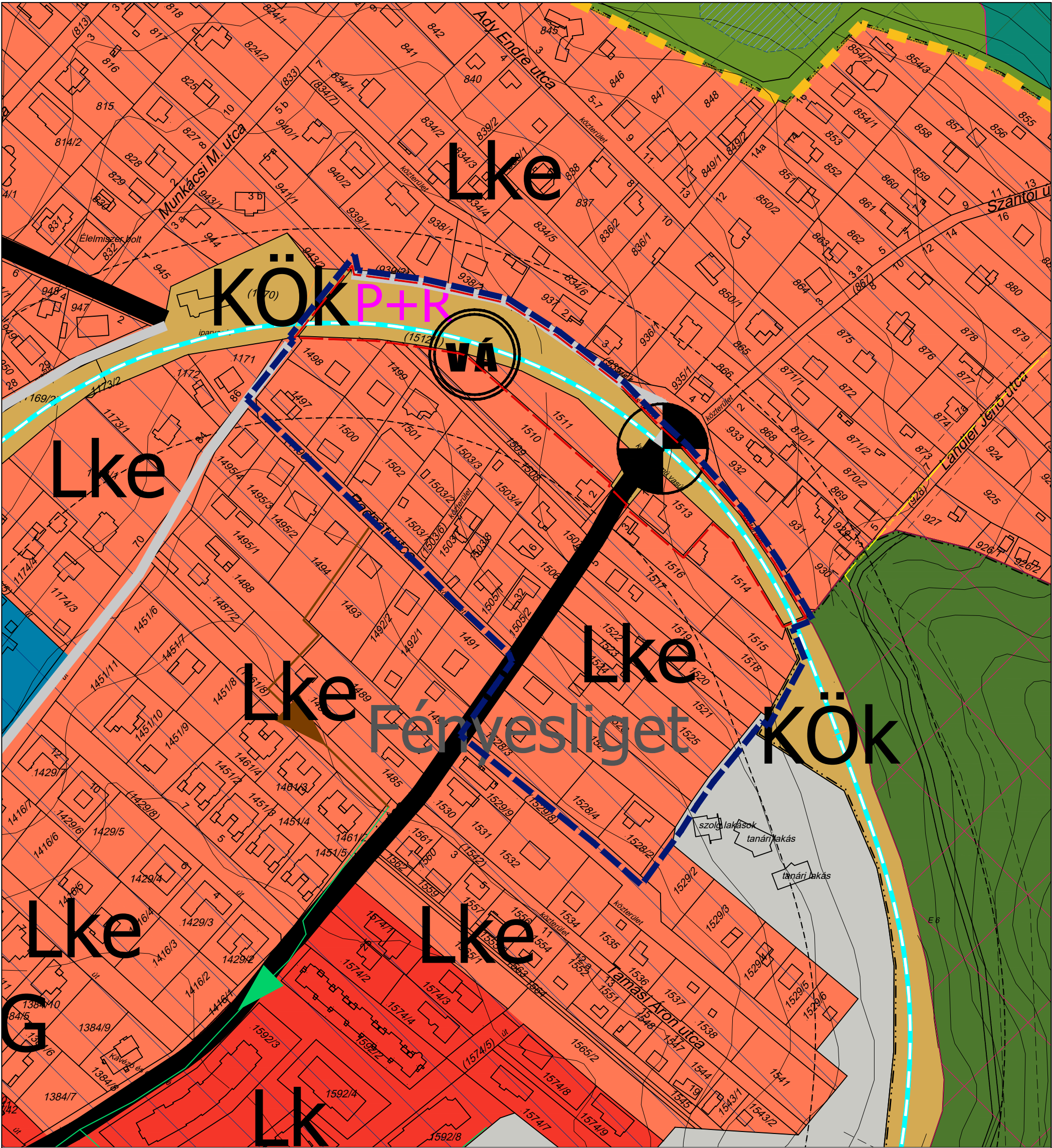
védelem, korlátozás, kötelezettség

- csúszás-, omlásveszélyes terület határa



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos szabályozási terv kivágat - 1511, 1512/1, 1513 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2025. február hó	SZT-2
Tervező: Czene Éva TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, K/1	



Jelmagyarázat

- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- jogi határ
- belterülethatár

- beépítésre nem szánt terület
- közlekedési terület
- KÖu közúti közlekedési terület
- KÖK kötőtpályás közlekedési terület
- helyi gyűjtőút
- fontosabb helyi kiszolgáló út

- vasút nyomvonala
- Közlekedés/tömegközlekedés
- szintbeni vasúti kereszteződés
- vasút állomás

beépítésre szánt terület

lakóterület

Lke kertvárosias lakóterület

	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos településszerkezeti terv kivágat - 1511, 1512/1, 1513 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2025. február hó	TSZT-2
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, KÖK	

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

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2 0 2 5 . f e b r u á r H Ó

HATÁROZATI JAVASLAT:

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2025. (..... számú határozata
Piliscsaba Város Településszerkezeti terve módosításáról

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 225/2014.(IX.25.) Kt. határozattal elfogadott Piliscsaba Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja.

- 1.) A TSZT szerkezeti tervi leírása a tervezett területfelhasználás tekintetében az 1. melléklet szerinteknek megfelelően módosul.
- 2.) A jelen határozat 1. pontja szerinti tervezett területfelhasználást a TSZT szerkezeti tervi leírásában át kell vezetni, és egységes szerkezetbe kell foglalni.
- 3.) A TSZT szerkezeti tervlapja szerint megállapított területhasználatok hatályukat veszítik, és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével összhangban a 2. melléklet szerinteknek megfelelően módosul, valamint a helyükbe lép a jelen határozat mellékletét képező TSZT-M/13 és M/14 jelű szerkezeti tervlapok szerinti új területhasználatok.
- 4.) A jelen határozat 2. pontja szerinti részterületekre vonatkozó területhasználati módosításokat a TSZT szerkezeti tervlapján át kell vezetni, és egységes szerkezetbe kell foglalni.
- 5.) A határozat mellékletét képezik:
 1. melléklet: A TSZT tervezett területfelhasználása
 2. melléklet: A TSZT szerkezeti tervlapja szerinti új területhasználatok
 3. melléklet: TSZT-M/13 és M/14 jelű tervlapok

E határozat a kihirdetését követő napon 2025.-én lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

1.melléklet.

PILISCSABA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSA AZ ALÁBBIK SZERINT MÓDOSUL:**Tervezett TSZT területfelhasználása módosulása**

Közigazgatási terület	2555,14 ha
beépítésre szánt terület	581,06
beépítésre nem szánt terület	1974,08

Területfelhasználási egység – tervezett TSZT	mérete (ha)	
lakóterület – kisvárosias	Lk	5,085
lakóterület – kertvárosias	Lke	318,22
lakóterület – falusias	Lf	126,08
vegyes terület - településközpont	Vt	19,94
vegyes terület – intézményterület	Vi	24,9
gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	51,92
különleges terület beépítésre szánt terület - temető	KT	2,82
különleges terület beépítésre szánt terület - oktatási központ	KOk	31,90
különleges terület beépítésre szánt terület - sport és szabadidő	KSp	3,30
különleges terület beépítésre szánt terület - hulladék elh., kez. szolg. terület	KHull	2,36
különleges terület beépítésre szánt terület - folyékony hulladék elh., kez. szolg. terület	KHullf	1,73
közlekedési terület - garázssor terület	KKözl/G	0,075
közlekedési terület - vasút	KÖk	15,58
közlekedési terület – általános közlekedési	KÖu	14,89
zöldterület - közkert	ZKk	1,59
zöldterület - közpark	ZKp	2,74
védelmi erdőterület	Ev	1495,3
gazdasági erdőterület	Eg	
közművelődési erdőterület	Ek	
mezőgazdasági – kertes mezőgazd.-i terület	Mk	32,01
mezőgazdasági – általános mezőgazd.-i terület	Má	379,37
egyéb terület – vízgazdálkodási terület	V	0,74
egyéb terület – folyóvizek medre és partisávja	Vf	7,37
egyéb terület – állóvizek medre és partisávja	Vtó	3,17
egyéb terület – vízmosás terület	Vm	2,12
különleges terület beépítésre nem szánt terület – fásított köztér	KbKt	0,41
különleges terület beépítésre nem szánt terület – bányaterület	KbB	8,88
különleges terület beépítésre nem szánt terület - egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület	KbEz	0,19
különleges terület beépítésre nem szánt terület - rekreáció	KbRek	3,07
A Település közigazgatási területe összesen		2555,14

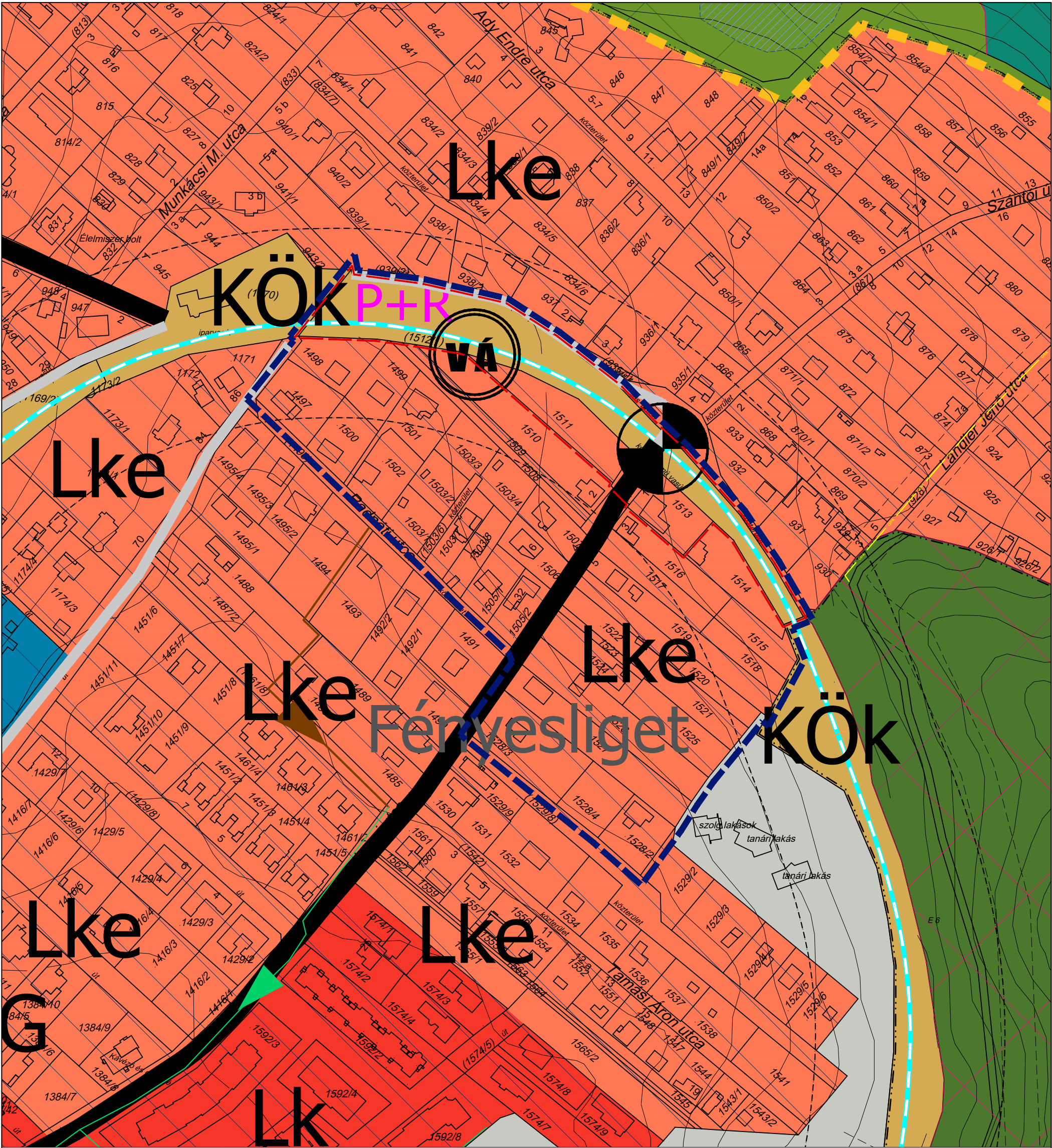
A BIA érték változás nem történik. Piliscsaba BIA érték egyenlege + 280,7 BIA érték.

2.melléklet.

A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével összhangban.

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
020/38 hrsz	Mk kertes mezőgazdasági	➔	KbRek különleges beépítésre nem szánt - rekreációs
1512/1 hrsz-ú egy része	Kök kötőpályás közlekedési terület	➔	Lke kertvárosias lakóterület



Jelmagyarázat

- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- jogi határ
- belterülethatár

beépítésre nem szánt terület

közlekedési terület

- KÖu közúti közlekedési terület
- KÖK kötőtpályás közlekedési terület
- helyi gyűjtőút
- fontosabb helyi kiszolgáló út

vasút nyomvonala

Közlekedés/tömegközlekedés

- sintbeni vasúti kereszteződés
- vasút állomás

beépítésre szánt terület

lakóterület

Lke kertvárosias lakóterület

	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítása - 1511, 1512/1, 1513 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	Dátum: 2025. február hó	TSZT-M/14
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295, KÖK	

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025/.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 16/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben felsorolt szervek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezők véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (IX.30.) önkormányzati rendelet 30. § az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) KbRek-3 övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – rekreációsterület övezet előírásai az alábbiak:

1) A KbRek-3 jelű övezetben

- a) rekreációs, egészségügyi, oktatási épület, illetve a főfunkcióhoz kapcsolódó egyéb kiszolgáló épület, amelyben a szintterületnek legfeljebb 20% -án legfeljebb egy lakásrendeltetés is kialakítható, amely a fő rendeltetés kialakításával egyidejűleg, vagy annak megléte esetén valósítható meg.

2. §

(1) A 2. melléklet 2.4. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei című táblázat helyébe az alábbi táblázat kerül:

„2.4. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei	Mértékegység	KbB	KbKt	KbT	KbEz	KbRek-1	KbRek-2	Kb-Rek-3
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	-	-	-	-	6000	6000	3000
Beépíthető legkisebb telekterület	m ²	-	-	-	-	-	-	3000
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	5	5	-	-	6	5	10

A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	-	-	-	-	6	6	5
Zöldfelület mértéke	legkisebb %	-	60	-	70	65	65	60
Előkert legkisebb mértéke	megengedett	-	-	-	-	5	5	10
Oldalkert legkisebb mértéke	megengedett	-	-	-	-	5	5	5
Hátsókert legkisebb mértéke	megengedett	-	-	-	-	5	5	5

”

3. §

Hatályát veszti a Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (IX.30.) önkormányzati rendelet

I. 11 § (1) b) pontja.

4. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

5. §

(1) A HÉSZ. 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklet szerint módosul.

Piliscsaba,

.....

.....

polgármester

.....

.....

jegyző

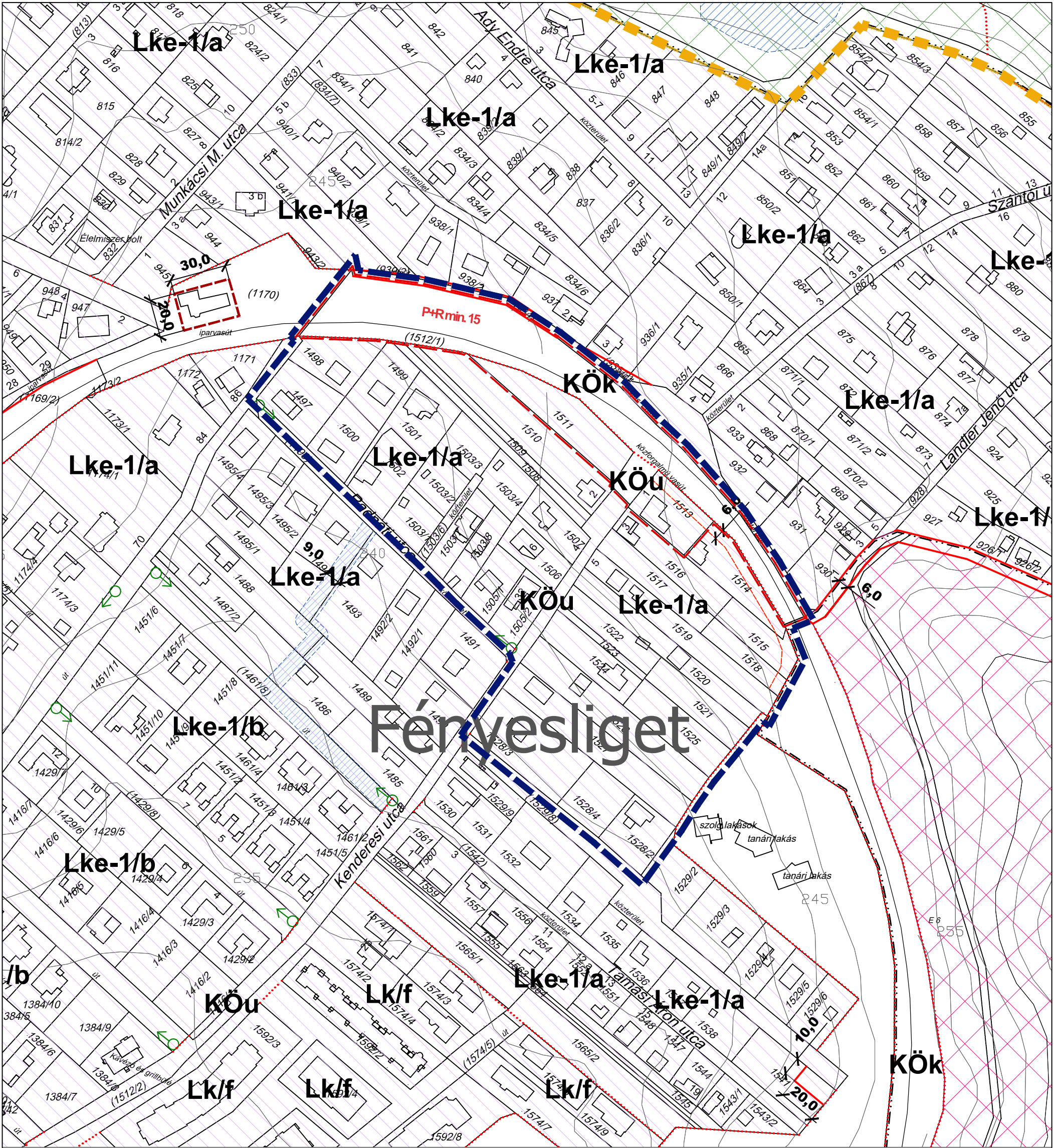
„1.melléklet

a .../... (...) ... Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez:

Az 1. melléklet módosítása, a módosítási terület által lehatárolt területen.

(A melléklet szövegét a(z)pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-M/10	Piliscsaba Város Szabályozási tervének módosítása a 020/38 ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000
SZT-M/11	Piliscsaba Város Szabályozási terv módosítása – 1511, 1512/1 és a 1513 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan	M=1: 2000



Jelmagyarázat

- 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- építési övezet, övezet határa

irányadó szabályozási elemek

- irányadó telekhatár

beépítésre szánt terület

- kertvárosias lakóterület

beépítésre nem szánt terület

- kötőtpályás közlekedési terület - vasúterület
- közúti közlekedési terület

védelem, korlátozás, kötelezettség

- csúszás-, omlásveszélyes terület határa



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Településrendezési terv módosítása Piliscsaba Város részterületére vonatkozóan	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítása - 1511, 1512/1, 1513 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan		
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Dátum: 2025. február hó	SZT-M/11
	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező MMK 01-5295, K/1		