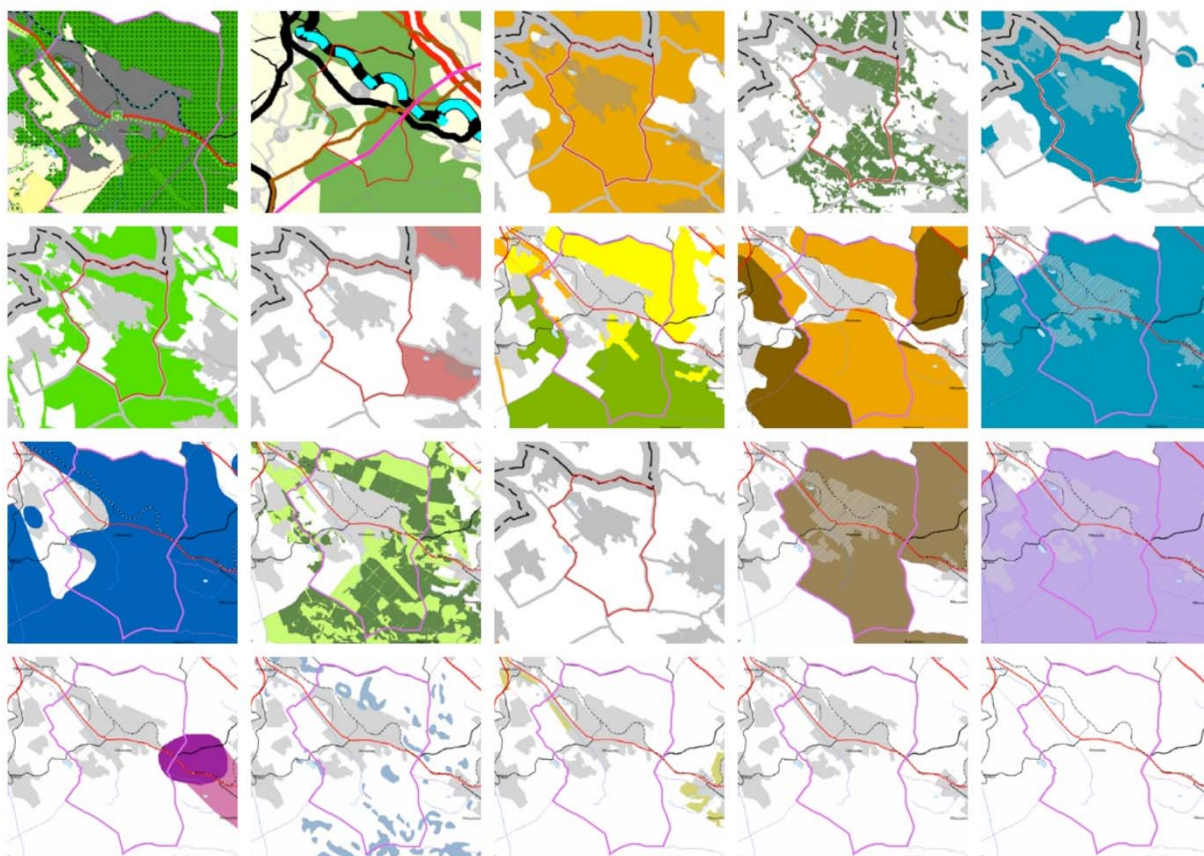


PILISCSABA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ 225/2014.(IX.25.) SZ. HATÁROZAT







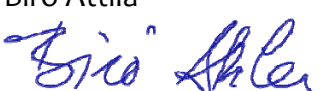


2014. SZEPTEMBER HÓ

Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI KFT.

1116 BUDAPEST, ZSURLÓ KÖZS. TEL: 06-20/ 312-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É.Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj, természet és környezetvédelem, területrendező tervező	Tóthné Pocsok Katalin 	táj- és kertépítész mérnök TK 01-5086 és TT/1T 01-5086 TR -01-5086
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város- rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
önkormányzat TÜKIB munkacsoport	Pintér Balázs, Styevola István, Győri Gábor, Koós Gábor,	
Önkormányzat főépítésze és stábjá	Kolossa József DLA	főépítész
	Horogh Petra	építészhallgató

Z. É. MŰHELY KFT

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.

Iroda: 1116 Budapest, Zsurló köz 5.

E-mail: ze.muhely@gmail.com

06-20/312-62-46

Tervszám: 24/2014 - Jóváhagyott 225/2014.(IX.25.) sz. határozat

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2014. (.....) Kt. sz. határozata

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 58/2001.(IX.4.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervének hatályon kívül helyezéséről

Piliscsaba Város Képviselőtestülete az 1990. évi LCV. törvény., valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B§ (2) bek. a) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 314/2012.(XI. 8.) Korm. Rendelet 9.§.-ban foglaltak szerint az alábbi döntést hozza:

Hatályon kívül helyezi Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 58/2001.(IX.4.) határozattal jóváhagyott Piliscsaba Nagyközség Településszerkezeti terv leírását és annak mellékletét képező Településszerkezeti tervlapot.

E határozat 2014.-én lép hatályba.

Felelős: Gáspár Csaba polgármester

.....
Gáspár Csaba
polgármester

.....
Vörös Szilvia
jegyző

**Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
225/2014.(IX.25.) sz. határozata
Piliscsaba Város Településszerkezeti Tervéről**

Piliscsaba Város Képviselőtestülete az 1990. évi LCV. törvény., valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B§ (2) bek. a) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 314/2012.(XI. 8.) Korm. Rendelet 9.§.-ban foglaltak szerint az alábbi döntést hozza:

1. Jóváhagyja Piliscsaba Város közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti terve a Szerkezeti Terv Leírását, valamint a TSZT jelű, M=1:10.000 méretarányú Szerkezeti Tervlapot.
2. A település területén a biológiai aktivitásérték számítása a jelenlegi, vagyis a hatályos településszerkezeti terv, valamint a módosított településszerkezeti terv egyes területfelhasználási egységeinek az ÖTM rendelet 1. mellékletének 1. táblázatban meghatározott biológiai aktivitásérték mutatók alkalmazásával történt. A BIA érték meghatározásánál nem alkalmaztuk az ÖTM rendelet 4. §(2) bekezdésében meghatározott, az 1. melléklet 2. táblázatában a különböző felületminőségekhez tartozó biológiai aktivitásérték mutatók alkalmazása, azaz differenciálszámítás nem történt.
3. Piliscsaba Város Településszerkezeti Terv területfelhasználás módosításának eredményeként számolt Biológiai aktivitás egyenlege: + 280,7 BIA érték.
4. E határozat hatálybalépése után a közigazgatási területen belül készülő szabályozási terveket az 1.pont szerinti Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.
5. E határozat mellékletét képezi a TSZT jelű, Szerkezeti tervlap.

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Piliscsaba Város Településszerkezeti terv – Szerkezeti tervlap	M=1:10 000

E határozat 2015. január 1-én lép hatályba.

Felelős: Gáspár Csaba polgármester

.....
Gáspár Csaba
polgármester

.....
Vörös Szilvia
jegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Piliscsaba Város Településszerkezeti terve Piliscsaba Város Szerkezeti tervlapját, valamint annak Szerkezeti tervi leírását tartalmazza.

SZERKEZETI TERVLAP

A településszerkezeti terv részét képező TSZT jelű Szerkezeti tervlap – a település nagyságát, sajátosságait figyelembe vevő, 1:10000-es méretarányban – Piliscsaba Város teljes közigazgatási területére meghatározza a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA



PILISCSABA VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

Piliscsaba Város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik, az alábbi területfelhasználási egységek szerint:

Területfelhasználási egységek

A beépítésre szánt területek:

- a) Lakóterületek
 - kisvárosias lakóterület
 - kertvárosias lakóterület
 - falusias lakóterület
- b) Vegyes terület
 - településközpont
 - intézményterület
- c) gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató
- d) Különleges terület
 - temető területe
 - oktatási központok területe
 - nagykiterjedésű sportolási célú terület
 - folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
 - közlekedési terület - garázssor területe

A beépítésre nem szánt területek:

- a) Közlekedési és közműterület
 - közúti közlekedési terület
 - kötőtpályás közlekedési terület
- b) Zöldterület
 - közpark terület
 - közpark terület
- c) Erdőterület
 - védelmi erdőterület
 - gazdasági erdőterület
 - közjóléti erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
 - kertes mezőgazdasági terület
 - általános mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület
 - vízgazdálkodási terület
 - folyóvizek medre és parti sávja
 - állóvizek medre és parti sávja
 - vízmosás
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület:
 - különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület
 - különleges beépítésre nem szánt – temető területe
 - különleges beépítésre nem szánt – bányaterület
 - különleges beépítésre nem szánt - egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület

Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűség értékei az alábbiak:

Területfelhasználási egység	jele	legnagyobb beépítési-sűrűsége (m ² /m ²)
Beépítésre szánt területek		
lakóterület - kisvárosias	Lk	1,5
lakóterület - kertvárosias	Lke	0,6
lakóterület - falusias	Lf	0,5
vegyes terület - településközpont	Vt	1,5
vegyes terület – intézményterület	Vi	1,5
gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	0,7
különleges terület beépítésre szánt terület – temető területe	KT	0,15
különleges terület beépítésre szánt terület - oktatási központok területe	KOkt	0,6
különleges terület beépítésre szánt terület - nagyterjedésű sportolási célú terület	KSp	0,5
különleges terület beépítésre szánt terület - folyékony hulladék elh., kez. szolg. terület	KHullf	0,7
különleges terület beépítésre szánt terület - közlekedési terület - garázsos terület	KKözI/G	1,0

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

Piliscsaba Város lakóterületei a korábbi terv szerintiék maradnak kisvárosias, kertvárosias, valamint falusias lakóterületek, kivéve a Garancslejtő területrészt, amely a kertvárosias lakóterületi kijelölésből visszasorolásra kerül általános mezőgazdasági területbe.

Lakóterületek egyrészt a **korábbi településszerkezeti terven** jelölt, meglévő alábbi területek:

- Fényes ligeti – kisvárosias lakóterület (Lk)
- Egyetem utca melletti – kisvárosias panelházas lakóterület (Lk)
- Csaba 10.sz. úttól északra fekvő része – hagyományos beépült lakóterület (kertvárosias-Lke és falusias-Lf)
- Csaba 10.sz. úttól délre fekvő része - hagyományos beépült lakóterület (jellemzően falusias-Lf)
- Klotildliget – kertvárosias beépült lakóterület (Lke),
- Magdolna-völgy – I.ütemű részén beépült kertvárosias lakópark (Lke),
- Csabagyöngye – beépült kertvárosias lakópark (Lke),
- Garancs területei – beépülés alatt álló kertvárosias lakópark (Lke),

Lakóterületek másrészt a **tervezett lakóterületek** alábbi területei:

- Klotildliget nyugati oldalán, az Ibolya utca menti kertes mezőgazdasági területet a Településszerkezeti terv tervezetten kertvárosias lakóterületként jelöli ki (Lke).
- Magdolna-völgy északi oldala és a vasút közötti kertes mezőgazdasági területet a Településszerkezeti terv tervezetten kertvárosias lakóterületként jelöli ki (Lke).

Vegyes területek

Településközpont terület (Vt)

Településközponti területek egyrészt a **korábbi településszerkezeti terven** jelölt, meglévő alábbi területek:

- a település központi Csaba településrész 10. sz főúttól északra fekvő részének, a Bajcsy Zsilinszky út menti településközpontja,
- a település központi Csaba településrész 10. sz főút déli oldala mentén fekvő, Templom téren található intézmények, a Katolikus templom és Klarissza-Ház telkei,
- Csaba településrész északi részének a 10. sz. főút északi része mentén található ún. Klévízn terület,

A településközponti területek másrészt a **tervezett településközpont** alábbi területei:

- az ún. Szállás területe, amely a korábbi településszerkezeti terven különleges sportterület,
- Templom tér keleti oldala mentén és a Főút keletre fekvő szakasza északi és déli oldala menti teleksora az Új utca és Szent László utcáig korábbi tervben falusias lakóterületként, illetve központi vegyes területként jelölt meglévő benzinkút telkével együtt,
- meglévő általános iskolák telkei a korábbi tervben központi vegyes terület,
- meglévő Hauch általános iskola telke a korábbi tervben falusias lakóterület.

Intézményterület (Vi)

Az intézményi területek egyrészt a **korábbi településszerkezeti terven** jelölt, meglévő alábbi területek:

- OTÉK módosítás előtt Vk központi vegyes területként kijelölt területek,
- a lakóterületen található alapellátási intézmények (orvosi rendelő, óvoda) területei, amelyek területfelhasználás szinten nem lettek a lakórendeltetéstől megkülönböztetve,
- a korábbi terven településközpont vegyes területfelhasználásban lévő intézmények területei, amelyek nem szolgálnak lakórendeltetés elhelyezésére.

Az intézményi területek másrészt a **tervezett intézmények** alábbi területei:

- a tervezett templom Klotildílgét településrészben (Szent László király út és Széchenyi utca)

Gazdasági területek - kereskedelmi-szolgáltató területek - Gksz

Piliscsaba Város kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területei a korábbi terv szerinti maradnak. Tehát új gazdasági célú területhasználat nem kerül kijelölésre.

A település területén négy helyen található kereskedelmi, szolgáltató gazdasági vállalkozói terület, amelyek részben beépültek, részben beépítés nélküliek, az alábbiak szerint:

- Hosszúrét - 10. sz. főút déli oldala mellett található, részben beépült vállalkozói terület
- Kálvária út menti - belterület délkeleti határán jellemzően beépült, és működő vállalkozói terület
- Vár utca menti – a belterület délnyugati határán a szennyvíztelep melletti, jellemzően be nem épült vállalkozói terület,
- 10. sz. főút északi oldalán és Pilisjászfalu közigazgatási határa mentén kijelölt beépítés nélküli vállalkozói terület.

Különleges beépítésre szánt területek

Piliscsaba Város különleges beépítésre szánt területeibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy azok más övezetbe nem sorolhatóak. Jellemzően a már meglévő területhasználat miatt kerültek ebbe az övezetbe, mint például a volt honvédelmi területből átalakított egyetemi oktatási és szállásrendeltetésű területek, vagy a meglévő temető területe.

Piliscsaba Város különleges beépítésre szánt területei a korábbi településszerkezeti terv szerinti maradnak, új különleges beépítésre szánt területhasználat nem kerül kijelölésre.

A település területén négy helyen található különleges beépítésre szánt terület, amelyből kettő a Pázmány Péter Katolikus Egyetemhez kapcsolódó intézményekkel beépült terület, a harmadik a meglévő temető, valamint a korábbi terven, illetve jelen tervben tervezett sportterületek területei.

- Pázmány Péter Kat. Egyetem (KOk),
- Iosephinum Kollégium (KOk),
- temetőterület (KT),
- sportterület (KSp).
- közlekedési terület - garázssor területe (KKözl/G)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek

A zöldterületek a közkertek és a közparkok területei, amelyek zöldfelülettel fedett közterületek, a szabadidő eltöltésére, játékok és közösségi programok számára kialakítva. A közkertek és a közparkok területei jellemzően a lakóterületekhez kapcsolódó közterületek, a közigazgatási területen szétszórtan elhelyezkedve.

Erdőterületek

Erdőterületek Piliscsaba Város közigazgatási területének jellemzően északi, keleti és délkeleti részén találhatók. Az erdők az elsődleges rendeltetési céljuk szerint: védelmi, gazdasági és közjóléti erdőterületek.

Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági területek jellemzően Piliscsaba Város közigazgatási területének nyugati oldalán találhatók. Egyrészük nagytáblás mezőgazdasági terület, melyeket általános mezőgazdasági területként hasznosítanak, a többi kertes mezőgazdasági terület (Álomvölgy, Sumlin, Klotildliget nyugati vége, valamint a Magdolna völgy és vasút közötti területrészt).

Vízgazdálkodási területek

Piliscsaba Város vízgazdálkodással összefüggő területei a folyóvizek medre (Kenyérmezői-patak) és parti sávja, állóvizek medre és parti sávja (Magdolna-völgy), valamint jelen tervben tervezett tó (Klívízn terület), a vízmosások, valamint a vízbázis területek.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területek közé azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények, illetve a területhasználat rendeltetése miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, valamint a beépítettségük alacsony, legfeljebb 5%.

A település területén az alábbi öt, Különleges beépítésre nem szánt terület található, az alábbiak szerint:

- fásított köztér (KbKt) – a település központjában az ún. Csabakert területe,
- temetőterület, kegyeleti park (KbT) - a Csaba településrészének déli határán, a zsidótemető területe,
- bányaterület (KbB) – a település keleti határán a pilisvörösvári közigazgatási határon található murvabánya területe,
- egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület (KbEz) – a Magdolna-völgy lakópark 10. sz. főút menti bejáratánál.

A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A településrendezés során a településrendezés eszközeivel is gondoskodni kell a védett és nem védett táji- és természeti értékek megőrzéséről, a védettség indokolt kiterjesztésének kezdeményezéséről. A településszerkezet alakításával erősíthető a település és a táj szerves kapcsolata. A környezettudatos építésszabályozás lehetőséget ad a település ökológiai rendszerének, táji- és természeti értékeinek a védelmére, a település, a településrészek értéket képviselő táji és építészeti arculatának megőrzésére.

A táj- és természetvédelem intézményesített keretein túl, a településszerkezet alakításával - a helyi építésszabályozással - jelentős változási folyamatokat lehet elindítani és támogatni a tájhasználatban, a településképi alakulásában. A településszerkezet és a helyi építési előírások módosításával a város tudatosan kívánja összehangolni a lakossági és tulajdonosi területhasznosítási igényeket az értékvédelem elvárásaival. A település mezőgazdasági területeinek használata – művelés és építés – meghatározó a település arculatában, a tájképi értékek változásában.

A településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet két helyen jelöl ki, a Klotildliget nyugati oldalán, az Ibolya utca mentén, valamint a Magdolna-völgy északi oldala és a vasút közötti területsávban. A korábbi tervben a beépítésre szánt területként kijelölt, de nem hasznosított területek egy részét visszaminősíti mezőgazdasági területté. A továbbra is megmaradó mezőgazdasági területek arculata, tájképi megjelenése jelentősen megváltozhat a sajátosan differenciált övezeti szabályozás következtében.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A zöldfelületi rendszer fontos elemei a zöldterületek, erdőterületek, a jelentős zöldfelületű különleges területek, az ökológia értékkel bíró mezőgazdasági területek, vízfelületek, vízfolyások, a mezőgazdasági területeken, az utak és vízfolyások mentén kialakított fasorok, fásított zöldsávok, a belterület utcafásításai, a kiterjedésében és / vagy dendrológiai értékében jelentős intézmény és lakókertek.

A település zöldfelületi rendszere több területfelhasználási egységhez, övezethez és építési övezethez tartozó, a település környezetminősége szempontjából jelentős zöldfelülettel rendelkező területek, területrészek, vonalas elemek (fasorok, zöldsávok) többé-kevésbé rendszert alkotó összessége.

A város erdősültsége az országos átlagot jelentősen meghaladó. A TSZT-ben kijelölt erdőterületek a hatályba helyezés óta eltelt időszakban erdőtervezés alá vont területekkel bővülnek ki.

A kialakult városszerkezet és az önkormányzati közterületi vagyon adottságai miatt a zöldterületek kijelölése nem változik. A város lakossága zöldterületi ellátottságának minőségét a zöldterületi létesítmények használati értékének növelésével lehet javítani.

A város zöldfelületi rendszere sajátos adottságainak figyelembe vételével a városklíma jellemzői, a lakókörnyezet minősége, a településkép, a város arculata jelentősen javítható a közterületi fásítások, kiemelten az utcafásítások rendszerének fejlesztésével (új utcafásítás, fasor rekonstrukció – pótlás, fafajcsere). A közterületek, lakóutcák fásítása a lakókörnyezet kondicionálásának jótékony hatása mellett, az ingatlanok piaci értékének növekedését is eredményezheti.

A település arculatát meghatározó fejlesztés a Fő utca (10 sz. főút) menti közterület rendezés, fásítás.

AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az országos védelem elemei

Az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek

(Lechner Lajos Tudásközp.2014 májusi adatszolg. és az Örökségvédelmi Hivatal pontosítása alapján)

cím	védett érték	hrsz
Templom tér 1.	Római katolikus templom	1, 2
Szabadság tér	Nepomuki Szent János-szobor	2
Templom tér 7.	Vendéglő, egykori Klarissza-szállás, majd vendégfogadó	4/2-10 és 4/15-17 hrsz
Templom tér 13 .	Erdészeti hivatal	1243

Műemléki környezetbe tartozó földrészletek:

Műemléki környezet - Templom tér környezete:

(Örökségvédelmi Hivatal pontosítása alapján)

A 1, 2, 4/2-10 és 4/15-17 hrsz, 10, 63, 64/1, 2138, 2139, 1241/3, 1242/4, 1242-1244, 1237, 1236/4, 1869-1870, 1871/1,2,3; 1872-75, 1880, 1882-1883 és a 2141-2143 hrsz –ek területe.

Régészeti lelőhelyek:

Piliscsaba területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek

(Lechner Lajos Tudásközpont 2014 májusi adatszolgáltatása alapján)

cím	hrsz
Kálvária-domb	080/4, 1724/22, 1724/23, 1725, 1724/6, 1724/7, 1724/8, 1724/9, 1724/24
Rác-völgy	058
Belterület	1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1330, 1332, 1333, 1335/1, 1336/1, 1336/2, 1336/3, 1336/4, 1338/1, 1338/2, 1338/4, 1338/5, 1338/6, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1639, 1306, 1307, 1308, 1309, 1297, 1298, 1300/2, 1300/3, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305
Tsz-major, Végső utca	2013, 2005, 2015, 1997, 1998, 1999, 1985, 1984, 2012, 2014, 030/9, 029, 028

Helyi értékvédelem

Az építészeti örökség helyi védelmét – a hatályos jogszabály szakmai szabályai szerint aktualizált – önkormányzati rendeletben kell biztosítani.

Piliscsaba Város helyi védelemre kijelölt művi értékeit és helyi településképi védelemre kijelölt értékeit az "Építészeti örökség helyi védelméről" szóló rendelete (16/2008. (X.30.) Kt.sz.rendelet) rögzíti.

KÖZLEKEDÉS

Országos utak

A települést három országos út érinti, a 10sz. főút, a 1133 j. út (Garancsi út), ami Zsámbékra (Bicskére) vezet, és a 11304j. Vasútállomási út (Bajcsy-Zsilinszky út-Vasút u.).

Az országos utak tervezett fejlesztései

Piliscsabát egy tervezett országos út érinti, a 10sz. főutat és a tervezett M10 autóutat összekötő térségi mellékút (Pilisvörösvár nyugati elkerülő), ami Piliscsaba közigazgatási területének keleti szélén ágazik ki a főútból (azután Pilisvörösváron áthaladva éri el az M10-et).

A meglévő országos utakat érintő területigényes fejlesztés nem várható. A belterületi jellegű hangszűrő, gyalogos-/kerékpárosbarát arculatot kell adni a 10sz. főút belterületi szakaszának.

Települési utak

A települési úthálózatot a helyi gyűjtőutak, kiszolgáló, és lakóutak, illetve külterületen a kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak alkotják.

A települési utakon belül a hatályos szerkezeti terv szerint gyűjtőúti (települési főút) szerepet tölt be a József Attila utca és a Szent László király-Kenderesi út, továbbá a Garancs sétány. Tervezett gyűjtőút köti össze a Magdolna-völgyet (Tó sétányt) és a Vár utcát (a Garancs sétányhoz csatlakozva), valamint a Kálvária utcát és a Római utat.

Települési utak tervezett fejlesztései

A hatályos terv szerinti gyűjtőúthálózat lényegében megmarad, csak a Római út kerül ki ebből a szerepkörből (mivel kikerült a tervből a korábban ide javasolt lakóterületi fejlesztés). Kiegészül viszont a hálózat a Szent László utca József A. utca és Wesselényi utca közötti szakaszával, a Szent István király utca Klotildliget vmh. és Wesselényi utca közötti szakaszával, továbbá a Kenderesi út eddig nem így szereplő szakaszával.

A szerkezeti terv jelöli a település/településrészek szempontjából kiemelten fontos kiszolgáló utakat is.

A helyi kiszolgálóút-hálózatnak a tényleges fizikai állapotot lekövető bővítése szükséges egy-egy olyan terület esetében, ahol jogilag nincs biztosítva a közúti kapcsolat.

A külterületi utaknál, mező- és erdőgazdasági utaknál, a járművek akadálymentes közlekedése, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetősége az út menti beépítés szabályozásával biztosítható.

Közösségi közlekedés

A település tömegközlekedési ellátását jelenleg és a távlatban is a Budapest-Esztergom vasútvonal, és az országos utakon közlekedő távolsági/helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

Az országos törzshálózati vasútvonalnak változatlanul 4 piliscsabai megállója lesz, Piliscsaba Vasútállomás, Klotildliget, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem és Magdolna-völgy állomások. A közúthálózat számára három keresztezési lehetőség biztosított, amelyek közül a legfontosabb a Piliscsaba vasútállomás előtt lévő Bajcsy-Zsilinszky u.–József Attila u. közúti aluljáró, és további két szintbeni közúti-vasúti átjárás marad, a Szent László király utcánál és a Kenderesi utcánál. A meglévő terepadottságokat és műtárgyat kihasználó új útkapcsolat kiépítése javasolt a település északi oldalán, a Szent István király út és a Tó sétány között.

A közúti tömegközlekedésnél járat- és megállóúrrításra lehet szükség. A viszonylatok útvonalának igény szerinti bővítésére a gyűjtőúthálózat kínál lehetőséget. Az M10 megépülése után gyorsjáratok is indíthatóak.

Kerékpáros közlekedés

A magasabb rendű tervek szerint a települést a Budapest-Solymár-Pilisszentiván-Pilisjászfalu-(Dorog) és a Biatorbágy-Telki-Perbál-Piliscsaba térségi kerékpárutak érintik. A térségi kerékpárutak a BATrT szerint a 10sz. főút és a 1133 j. út nyomvonala mentén haladnak. Ezekon a nyomvonalakon, egyes belterületi szakaszokon, a kialakítás érdekében az útkeresztmetszet jelentős átalakítására, és zárt csapadékvíz elvezetés megvalósítására van szükség.

Piliscsévrről tervezett kistérségi (turista) és kerékpárút vezet Piliscsabára, Cigánypusztá felől Klotild ligetre.

A belterületi jelleget hangsúlyozó, gyalogos-/kerékpárosbarát arculatot kell adni a 10sz. főút belterületi szakaszának.

Főbb gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban járdaépítésre, illetve a megfelelő vegyeshasználatú burkolatok kiépítésére van szükség. A belterületi jelleget hangsúlyozó, gyalogos-/kerékpárosbarát arculatot kell adni a 10sz. főút belterületi szakaszának. Biztosítani kell a gyalogos/kerékpáros átjárás lehetőségét az egyetemi területen keresztül a Csabagyöngye városrész és a Pázmány Péter Katolikus Egyetem megállóhely között.

Gépjármű-elhelyezés, parkolás

A településen minden esetben az OTÉK szerint kell biztosítani a szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget. A Vasútállomásnál P+R és B+R parkolók és a Klotild liget megállóhelynél B+R parkolók létesültek. Nagyobb közterületi parkolók vannak még a településközpontban.

Az úszótelkes lakóépületekhez létesült garázsorok önálló építési övezetet alkotnak, mint Különleges beépítésre szánt közlekedési terület - garázsor területe (KKözl/G)

KÖZMŰELLÁTÁS

A településrendezési terv készítésénél, az egyes területrészek hasznosítási lehetőségét a közművek két irányból befolyásolják. Az egyik, hogy a relatív helyhez kötött közművek helyének megőrzése, figyelembe vétele szükséges, a másik pedig, hogy csak olyan területfelhasználás kerüljön kijelölésre, amelynek optimális funkcionálásához szükséges közműellátása megoldható legyen.

Az első csoportban tehát azok a közmű bázisok, hálózatok, létesítmények és védőterületeik tartoznak, amelyek adottságuk alapján helyhez kötöttek, vagy kiváltásuk aránytalan költségigényű, ezeket korlátozó adottságként kell kezelni. (pl.: a vizes élőhelyek, vízbázisok, források, vízellátó hálózat műtárgyai, szennyvíztisztító telep, hálózat és műtárgyai, patakok, vízfolyások, árkok és azok karbantartását szolgáló parti sávja, nagyközép-nyomású földgáz gerincelosztó hálózat és biztonsági övezete, nagynyomású Pilisvörösvár-Százhalombatta DN800-as földgázszállító vezeték és biztonsági övezete, 400 kV-os átviteli hálózat tervezett nyomvonala és biztonsági övezetének helybiztosítása stb.)

A területfejlesztés lehetőségét korlátozza a település hidrogeológiai adottsága is, a település döntő hányada „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület” övezetén fekszik. A település keleti szélét érinti a nyílt karsztos adottság is.

A másik csoportba azok a közműfejlesztési feladatok tartoznak, amelyben a területfejlesztések közműellátási lehetőségét biztosítják.

A közműfejlesztési feladat egyrészt a település meglévő, a már beépített területein jelentkező új igények ellátásához szükséges többlet közműigények kielégítése, másrészt az új, funkcióváltásra javasolt területen megvalósítható építési lehetőségek közműellátásának a biztosítása.

A már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni - kivéve a szennyvízcsatorna-hálózat-, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

A javasolt területfejlesztéshez szükséges közművenkénti közműfejlesztési feladatok

Vízellátás

A vizsgálatok szerint Piliscsabán a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. a Jobb-parti Regionális Rendszeréről regionális hálózati csatlakozással szolgáltatja.

A vízellátó hálózatot a fejlesztési területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol ez lehetséges, körvezetékes módon.

Szennyvízelvezetés

A kiépített közcsatorna hálózat jellemzően gravitációs rendszerű, mélypontjain a helyi átemelőkhöz érkező vizet az átemelő műtárgy segítségével továbbítják.

A település már beépített területén keletkező többlet szennyvízből, valamint a funkcióváltásra javasolt új területfejlesztéseknél keletkező szennyvízből adódik össze, annak közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizet tisztító telepen történő tisztítását a telep bővítését követően tudja csak fogadni.

A közcsatorna hálózattól távolabbra eső területen levő beépítéseknél helyi közműpótló alkalmazásával oldható meg a szennyvizet gyűjtése.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Piliscsabán a csapadékvíz elvezetésére zömmel nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, csak a városközponti részekben épült ki zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer.

Piliscsabán az utcák víztelenítésére szolgáló nyílt árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. Egyes keskenyebb szabályozású utcákban egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.

A település topográfiai és hidrogeológiai adottságai alapján felszíni vizekben gazdag. A karbantartás és a zavarmentes vízvezetés lehetőségét több helyen is korlátozza, hogy egyes vízfolyások természet alakította medre magántelken halad keresztül, továbbá, hogy a víz természetes lefolyását egyes ingatlan tulajdonosok önkényesen feltöltéssel, másik ingatlan terhelésére elterelték.

A rendezési terv készítésénél ezért nagyon fontos szempont, a vízvezetést szolgáló vízfolyások útja magántelken belül, amely vízvezetést szolgáló karbantartó területsávval együtt kerül jelölésre.

A felszíni vízvezetési rendszer felülvizsgálatára Tanulmánytervet kell készíteni. A tanulmányterv alapján a vízvezetést szolgáló vízfolyások vízgazdálkodási övezetének területe és karbantartó területsávja pontosan kijelölhető és azoknak megőrzéséhez elkészülhetnek az Engedélyezési tervek.

A vízvezetési rendszert terhelő szélsőséges csapadék-események zavarmentes elvezetésére záportározók létesítése javasolt, amelyet egyes fejlesztési területrészekben látvány tóként is lehet kivitelezni, de látványtavat létesíteni csak akkor szabad, ha annak a minimális vízszintjéhez szükséges vízellátást folyamatos vízutánpótlással biztosítani lehet. A tanulmánytervben, pontos geodéziai felmérés alapján vizsgálni szükséges, az egyes rész-vízgyűjtő területek hidrogeológiai és hidraulikai adottságait.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell megoldani a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését.

Energiaellátás

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A vezetékes gázzal el nem látott telkeken a nem-vezetékes energiahordozók közül jelenleg a szén, fa, olaj használata termikus célra jellemző. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A megújuló energiahordozók közül a város területi adottsága alapján a nap-, a föld- és a szél energiájának a hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Zrt. A város villamosenergia ellátásának bázisai a térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomások, melyek közül a legközelebbi a Pomázi alállomás. Az alállomástól induló 22 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerrel történik Piliscsaba fogyasztóinak ellátása. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat.

A település új fejlesztési területein a villamosenergia ellátás hálózatai, az iparági előírásoknak megfelelően, földalatti elhelyezéssel kerülhetnek kivitelezésre, segítve a terület esztétikus megjelenését és a racionális területgazdálkodást. A település már beépített, így villamosenergia ellátás vonatkozásában is már ellátott területein a tervezés távlatáig, ha egyéb fejlesztés a hálózat nyomvonalát nem érinti, várhatóan annak a föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy új hálózati nyomvonal csak a már rendelkezésre álló oszlopsorra kerüljön fektetésre. Újabb oszlopsor nem létesíthető. Ha az újonnan építésre tervezett hálózat bármi okból nem fektethető a rendelkezésre álló oszlop-sorra, akkor az újonnan építendő (akár villamosenergia, akár elektronikus hírközlési hálózat) már csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

A már ellátott körzetekben a hálózatok igényesebb átépítésének megoldása csak nagyobb távlatban várható. De ennek elősegítésére ezeken a területeken is az új bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítását majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

A település közvilágítása jelenleg jellemzően az egész településen a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejvel a közlekedés biztonságát szolgálja. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. A belterület új fejlesztési területrészein az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek jelenhetnek meg az utcaképből. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Földgázellátás

A város ellátásának bázisa a Pilisvörösvári gázátadó állomás és nyomáscsökkentő, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezetékkel érkezik a gáz Pilisszántón és Piliscséven keresztül Piliscsaba területére. A nagyközép-nyomású vezeték táplálja a város keleti szélén üzemelő gázfogadóját, ahonnan indul a település fogyasztóinak ellátására kiépített középnyomású elosztóhálózat. Erről a hálózatról építették ki az egyes ingatlanok bekötését. A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A területfejlesztési javaslatban tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatilag prognosztizált igénynövekedés 3800 nm³/h-ra becsülhető, amelynek kb harmada, 1300 nm³/h már rövidtávon jelentkezhet. Ezt a többlet igényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A belterületre, illetve ahhoz közvetlen kapcsolódó területre javasolt fejlesztések gázellátása a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A földgázellátás tervezésénél is meg kell jegyezni, hogy a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb megújuló energiaforrások is figyelembe vehetők, csökkentve a közüzemi vezetékes földgáz felhasználását.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét.

Az aktív napenergia hasznosítását a napelemek és napkollektorok alkalmazásával lehet biztosítani.

Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Vezetékes hírközlés

A településen belüli már kiépített vezetékes távközlési és műsorelosztási hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A hálózatépítésre vonatkozóan a felszín feletti terekkel való gazdálkodás, az utcafásítás és utcabútorozási lehetőség érdekében, valamint a település arculatának igényesebb alakítására, a hálózatépítést a várható többszereplős szolgáltatást is figyelembe véve szigorúan kell szabályozni. Ennek érdekében új fejlesztési területen vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti

elhelyezéssel szabad építeni. A hírközlés hálózat föld feletti elhelyezése csak ott maradhat fenn, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat már kiépítésre került föld feletti elhelyezéssel és azzal közös oszlopsorra fektethető. Ha a közös oszlopsorra történő fektetés nem oldható meg, akkor a hírközlési hálózat csak a földalatti elhelyezés valósítható meg.

Az elektronikus vezetékes hírközlés településen áthaladó optikai kábeléhez való csatlakozás lehetőségét, annak módját csak a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatósággal történő egyeztetés alapján lehet.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

Piliscsabán valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák így ugyan már elhelyezésre kerültek, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére még további antennák telepítési igényét is szükségessé teszi, amelynek telepítésének lehetősége a helyi építési szabályzatban rögzítésre került szigorú szabályozással.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezés célja, hogy az érintett lakosság lakás, munkahelyi és egyéb települési ellátási szükségletei optimálisan a települési és a természeti környezet jó állapotának, az egészséges környezetnek a biztosításával legyen kielégítve.

A településrendezés kapcsán a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét, a közlekedési hálózatot és a közműinfrastruktúrát a jövőre is gondolva úgy kell alakítani, hogy az egészséges élethez szükséges környezeti elemek jó minőségben, távlatosan is rendelkezésre álljanak, a nem megújuló környezeti elemek igénybe vétele a takarékos használat eredményeként csökkenjen, a megújuló energiaforrások alkalmazása, a hulladékok csökkenése, újrahasznosítása, a környezettudatos élet általános gyakorlattá váljon.

A város területén keletkező zöldhulladék kezeléséhez, újrahasznosításához erre alkalmas üzemi terület kijelölése, kialakítása szükséges. A zöldhulladékkezelés számára alkalmas üzemi terület számára figyelembe vehető két célterület:

- a 085/8 hrsz-ú ingatlanon lévő „Piliscsaba – I. murva” védnevű bánya területe
- a 032/6, és 032/8-12 hrsz-ú ingatlan „erdőtervezett területek”

A zöldhulladékkezelő üzemi terület kijelölése a tulajdonosi, kezelői, valamint érintett hatósági egyeztetések függvényében történik.

VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Piliscsaba Város közigazgatási területén az alábbi védőterületek, védősávok veendő figyelembe:

- 2 sz. Budapest-Esztergom vasúti vonal védősávja (50-50 m)
- 10.sz.országos főút külterületi szakasza mentén a tengelytől mért (100-100 m),
- védősáv a természetes vízfolyások külterületi szakasza mentén a parttól mért (3-3 m),
- nagyközép-nyomású földgázvezeték védősávja (8-8 m),
- nagynyomású földgázvezeték védősávja (10-10 m),
- átfogó területrendezési tervekben már szereplő tervezett 400 kV-os átviteli hálózat kijelölt nyomvonala és biztonsági övezete (35-35 m),
- szennyvíztisztító/kezelő, átemelő műtárgyak védőterülete (150 m-es sugár),
- Szentendre-Pilisjászfalu regionális vízvezeték védősávja (3-3 m).

KORLÁTOZÁSOK

Táj- és természetvédelmi elemek, területek:

- NATURA 2000 terület
- országos ökológiai hálózat
- Budai Tájvédelmi Körzet
- Helyi jelentőségű védett természeti értékek területe (Piliscsaba védett természeti értékei 2/2007.II.20. Kt. sz. rendelet)

Kulturális örökségvédelmi elemek:

- műemlékek és műemléki környezetük
- régészeti lelőhelyek,
- helyi értékvédelmi épületek, területek ("Építészeti örökség helyi védelméről" szóló rendelete (16/2008. (X.30.) Kt.sz.rendelet)

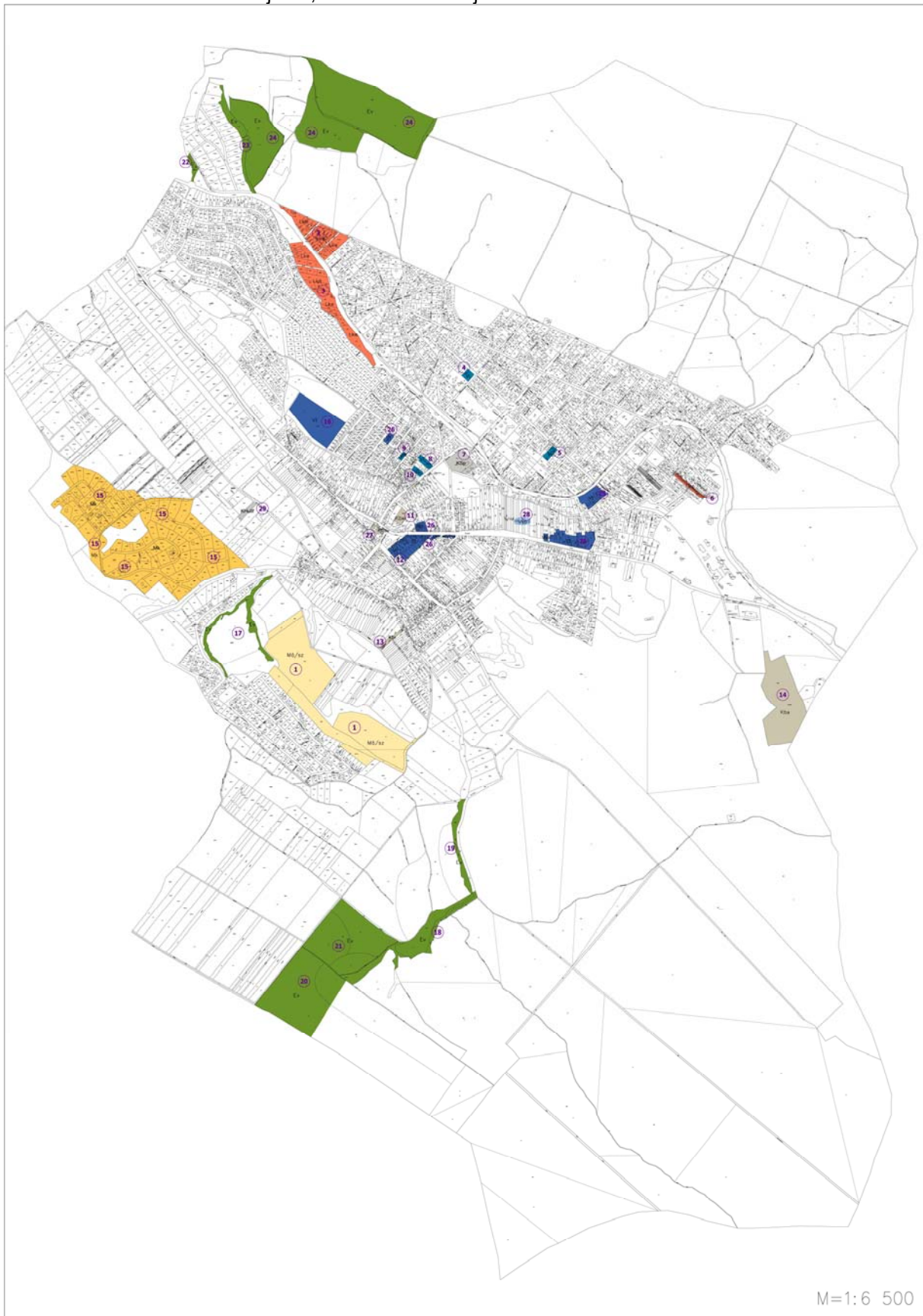
VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A korábbi tervben kijelölt területfelhasználásokhoz képest jelen tervezett TSZT Szerkezeti tervlapján jelölt, változással érintett területfelhasználások területeit az alábbi táblázat, illetve ábra mutatja be:

sor-szám	Terület megnevezése	területe (ha)	TSZT változás ismertetése, indoklása
1.	Garancs lejtő lakópark területei visszasorolása mezőgazdasági területbe	22,92	A korábbi tervben kertvárosias lakóterületként tervezett terület visszasorolásra kerül általános mezőgazdasági területfelhasználásba. Lke→Má
3.	Ibolya utca menti terület és Ibolya utca menti és Magdolna-völgy északi oldala és a vasút közötti kertés mezőgazdasági terület	3,78 6,1	A korábbi tervben kertés mezőgazdasági területként jelölt területrész két ütemben kerül rendezésre. I. ütemben TSZT-ben kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. Szabályozására II. ütemben kerül sor. Mk→Lke
4.	új hitéleti épület elhelyezésének lehetősége – Szent László király u. 376 hrsz	0,28	A korábbi tervben kertvárosias lakóterületkéntjelölt telek intézményi vegyes területfelhasználásba kerül. Lke→Vi
5.	Ligeti Óvoda – Szent László király u. 1136 és 1137 hrsz	0,33	A korábbi tervben kertvárosias lakóterületként jelölt telek intézményi vegyes területfelhasználásba kerül. Lke→Vi
6.	Kenderesi úti szalagtelkek 1563-1570 hrsz	0,44	A korábbi tervben kisvárosias lakóterületként jelölt területrész kertvárosias területfelhasználásba kerül. Lk→ Lke
7.	Erdész kert 1211 és 1212 hrsz	1,49	A korábbi tervben településközpont vegyes területként jelölt tömb különleges sport területfelhasználásba kerül. Vt→ KSp
8.	Orvosi Rendelő – Bajcsy Zsilinszky u. 275, 276 hrsz	0,32	A korábbi tervben kertvárosias lakóterületkéntjelölt telek intézményi vegyes területfelhasználásba kerül. Lke→Vi
9.	Hétszínvirág Óvoda Levente utca 13. (210 és 211 hrsz)	0,12	
10.	Napsugár Óvoda Bajcsy Zsilinszky u. 37. (270 hrsz)	0,19	
11.	Csabakert 1236/4 hrsz	0,41	A település központi részén található Csabakert a korábbi tervben településközpont vegyes területként került kijelölésre. A telek különleges fásított köztér területfelhasználásba kerül. Vt→KbKt
12.	Hauck János Ált.Isk. Szabadság tér – Kálvária u. 1873, 1874, 1878, 1879 hrsz	0,63	A korábbi tervben kertvárosias lakóterületként jelölt telek településközpont vegyes területfelhasználásba kerül. Lke→Vt
13.	Árok u. 2040/2,3 Zsidó temető	0,26	A korábbi tervben falusias lakóterületként jelölt telek különleges beépítésre nem szánt – temető, kegyeleti park övezetbe területfelhasználásba kerül. Lf→KbT

14.	085/8 hrsz Murvabánya	8,88	A korábbi tervben erdőterületként jelölt működő bányaterület különleges beépítésre nem szánt – bányaterület övezetbe kerül. E→KbB
15.	Álomvölgy és közig.határ közötti „összközműves” erdő terület	0,687	A korábbi tervben az Álomvölgy nyugati oldala menti összközművel rendelkező terület erdőterületként jelölt, amelyek északi, egy telekmélységű része kertés mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra. E→Mk
		39,38	A korábbi terv az Álomvölgy területét általános mezőgazdasági – egyéni gazdálkodást is kiszolgáló – területként jelölte, amely kertés mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. MáL→Mk
16.	142/55 hrsz. egy része	4,85	A Szállás terület a korábbi különleges beépítésre szánt sport területből településközpont vegyes területfelhasználásba kerül. KSp→Vt
17.	025/18 egy része	2,46	A korábbi terv e területeket általános mezőgazdasági, illetve a 19., 22. és 23. sz. területeket vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolta. E területek az erdő elsődleges rendeltetésének (védelmi-, gazdasági-, közjóléti erdő) megfelelően erdőterületfelhasználásba kerülnek átsorolásra. Má→E, valamint Vm→E
18.	061 hrsz	5,66	
19.	059 hrsz	1,47	
20.	046, 047 hrsz-ek egy része	14,11	
21.	048-049 hrsz-ek	12,59	
22.	0137 hrsz	0,40	
23.	0130 hrsz	1,87	
24.	0108-0122-0123-0124-0128-0129 hrszek	33,68	
25.	meglévő általános iskolák	1,15	
26.	Templom tér keleti oldala mentén és a Főút keletre fekvő szakasza északi és déli oldala menti teleksora az Új u-ig és Szent László u-ig, valamint a Balassi Bálint u.-ban a korábbi tervben lévő közkert.	4,00	A korábbi tervben falusias lakóterületként jelölt telkek településközpont vegyes területfelhasználásba kerülnek, magába foglalva a meglévő benzinkút telkét, amely korábbi tervben központi vegyes terület volt. A Balassi Bálint u.-ban a korábbi tervben lévő közkert volt. Lf→Vt, valamint Vk→Vt és ZKk→Vt
28.	Klévízn területének mélyvonalában	0,34	A korábbi tervben településközpont vegyes terület vízgazdálkodási-tó területfelhasználásba kerül. Vt→Vtó
29.	Szennyvíztisztító telep területének bővítése	0,32	A meglévő szennyvíztisztító telep bővítése korábbi tervben gazdasági területként szereplő területen kerül bővítésre Gksz→KHulf

A korábbi tervben kijelölt területfelhasználásokhoz képest, a változással érintett területfelhasználások területeit az alábbi ábra mutatja be, fenti táblázatban jelölt sorszámozás szerint:



A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

KORÁBBI TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

Közigazgatási terület	2555,14	
beépítésre szánt terület	595,08	
beépítésre nem szánt terület	1960,06	
Területfelhasználási egység – korábbi TSZT		mérete (ha)
kisvárosias lakóterület	Lk	5,55
kertvárosias lakóterület	Lke	324,39
falusias lakóterület	Lf	131,80
településközpont vegyes terület	Vt	9,58
központi vegyes terület	Vk	28,33
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	52,24
különleges terület – temető	K-Tem	2,82
különleges terület – oktatási központ	K-Ok	31,94
különleges terület – sport és szabadidő	K-Sp	7,03
különleges terület – folyékony hulladék elh., kez. szolg. terület	K-Hf	1,41
közlekedési terület – vasút	Kök	15,54
közlekedési terület – általános közlekedési	Köu	15,51
zöldterület – közkert	Z-Kp/k	1,94
zöldterület – közpark	Z-Kp/p	2,40
egyéb közhasználatra nem szánt zöldterület	Z-Ez	0,19
erdőterület	E	1430,05
mezőgazdasági – kertes mezőgazd.-i terület	Mk	10,70
mezőgazdasági – általános mezőgazd.-i terület	Má	423,24
mezőgazdasági – egyéni gazdálkodást is kiszolgáló ált. mezőgazd.-i terület	MáL	39,70
egyéb terület – vízgazdálkodási terület	V	0,30
egyéb terület – vízfolyás medre és partja	F	7,81
egyéb terület – tófelület	T	2,06
egyéb terület – vízmosás terület	Vm	10,63
A Település közigazgatási területe összesen		2555,14

TERVEZETT TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

Közigazgatási terület	2555,14 ha		
beépítésre szánt terület	582,31		
beépítésre nem szánt terület	1972,83		
Területfelhasználási egység – tervezett TSZT	mérete (ha)		
lakóterület – kisvárosias	Lk	5,085	
lakóterület – kertvárosias	Lke	318,82	
lakóterület – falusias	Lf	126,08	
vegyes terület - településközpont	Vt	18,95	
vegyes terület – intézményterület	Vi	27,45	
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 - folyékony hulladék elh., kez. szolg. terület	KHulf	1,73	
közlekedési terület - garázssor terület	KKözl/G	0,075	
közlekedési terület - vasút	KÖk	15,58	
közlekedési terület – általános közlekedési	KÖu	14,41	
zöldterület - közkert	ZKk	1,59	
zöldterület - közpark	ZKp	2,74	
védelmi erdőterület	Ev	1495,3	1363,05
gazdasági erdőterület	Eg		110,92
közjóléti erdőterület	Ek		21,30
mezőgazdasági – kertes mezőgazd.-i terület	Mk	33,98	
mezőgazdasági – általános mezőgazd.-i terület	Má	381,07	
egyéb terület – vízgazdálkodási terület	V	0,74	
egyéb terület – folyóvizek medre és partisávja	Vf	7,37	
egyéb terület – állóvizek medre és partisávja	Vtó	2,4	
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 – temetőterület	KbT	0,26	
különleges terület beépítésre nem szánt terület - egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület	KbEz	0,19	
A Település közigazgatási területe összesen		2555,14	

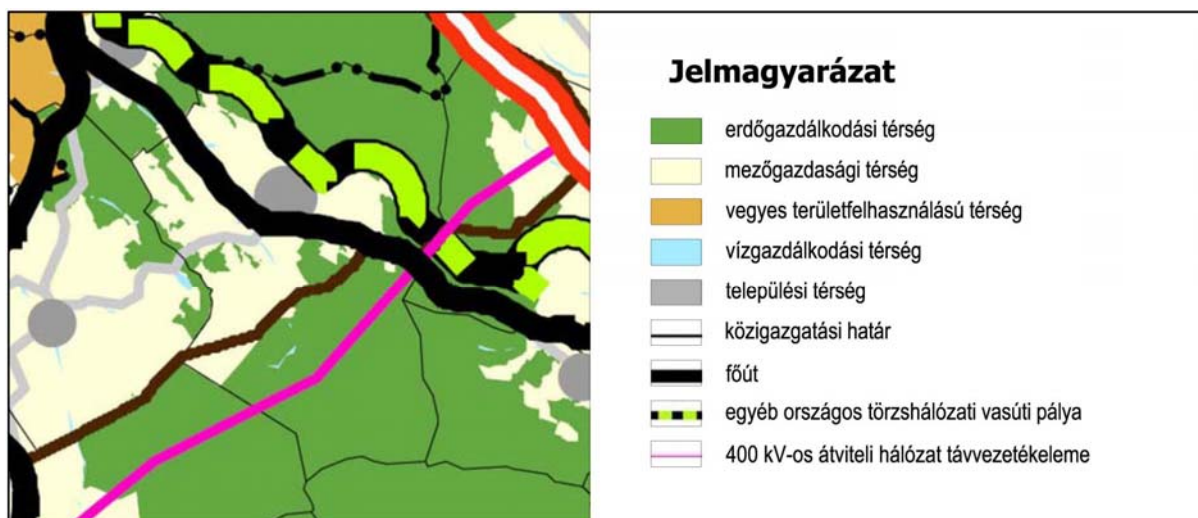
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési eszközöknek meg kell felelnie a vonatkozó területrendezési terveknek, jelen esetben az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT), illetve annak módosításának (továbbiakban: Mtv.), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének (BATrT).

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY (OTrT) MÓDOSÍTÁSÁVAL (Mtv.)

Az alábbiakban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTRT) Piliscsaba Város területére meghatározott területfelhasználási kategóriái kerülnek bemutatásra.

2.SZ. MELLÉKLET –TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE

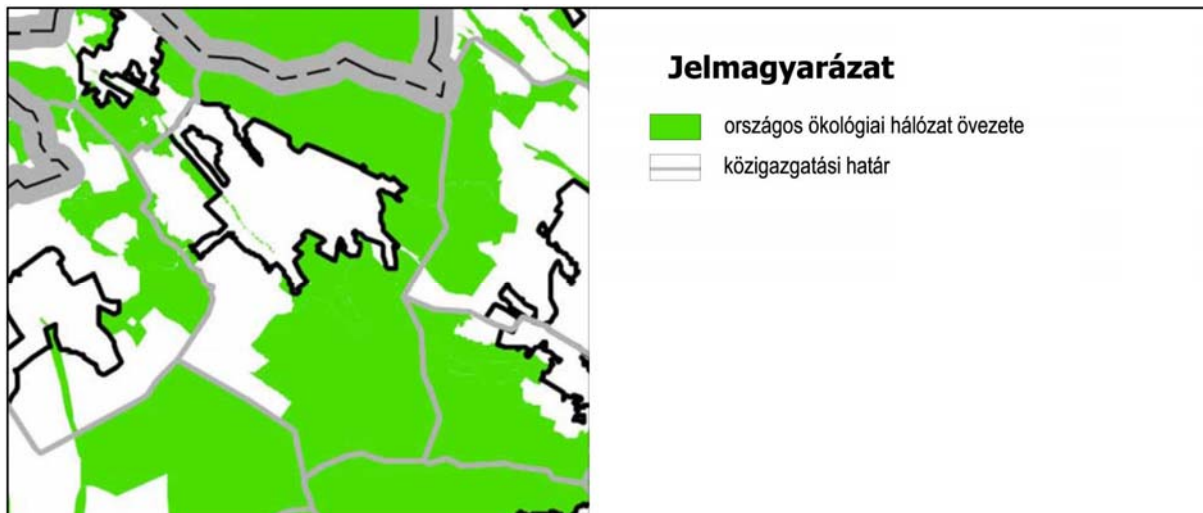


Országos Területrendezési Terv 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti Terve

Fentiek alapján, Piliscsaba területe az OTrT Térségi szerkezeti terve szerint települési-, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási- és vízgazdálkodási térségekbe sorolt. Területén délkelet-északnyugat irányban főút és vasúti pálya, valamint a belterülettől délkeletre, északkelet-délnyugat irányban földgáz szállítóvezeték és 400 kV-os villamos távvezeték halad keresztül.

PILISCSABA VÁROS TERÜLETÉT ÉRINTŐ OTRT ÖVEZETEK (TÉRPORT.HU-RÓL):

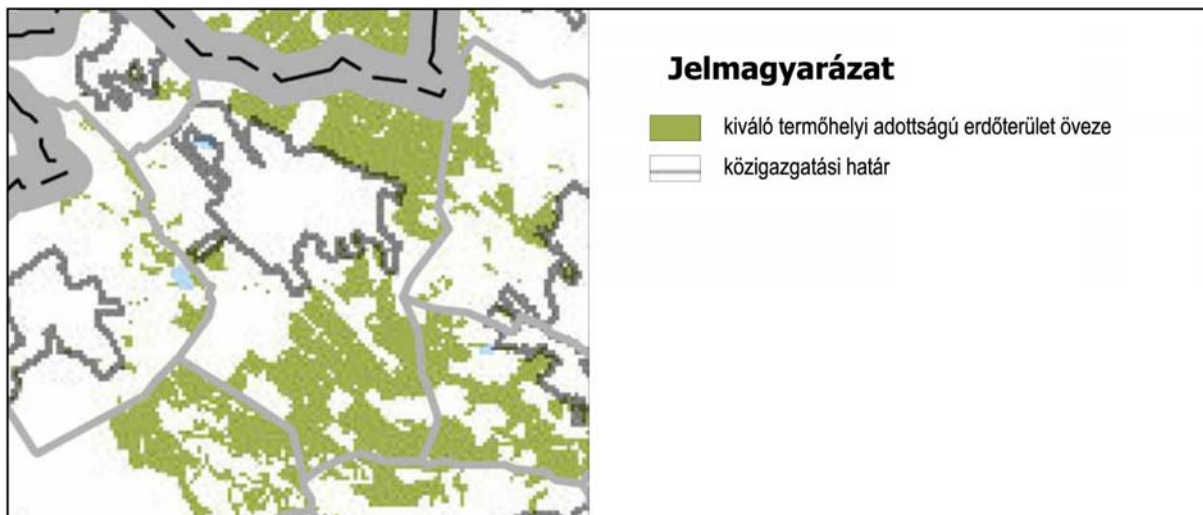
- 3/1. sz. melléklet – Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/3. sz. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/4. sz. melléklet – Országos jelentőségű tájképvédelmi övezete
- 3/7. sz. melléklet – Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Országos Területrendezési Terv 3/1. sz. melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete

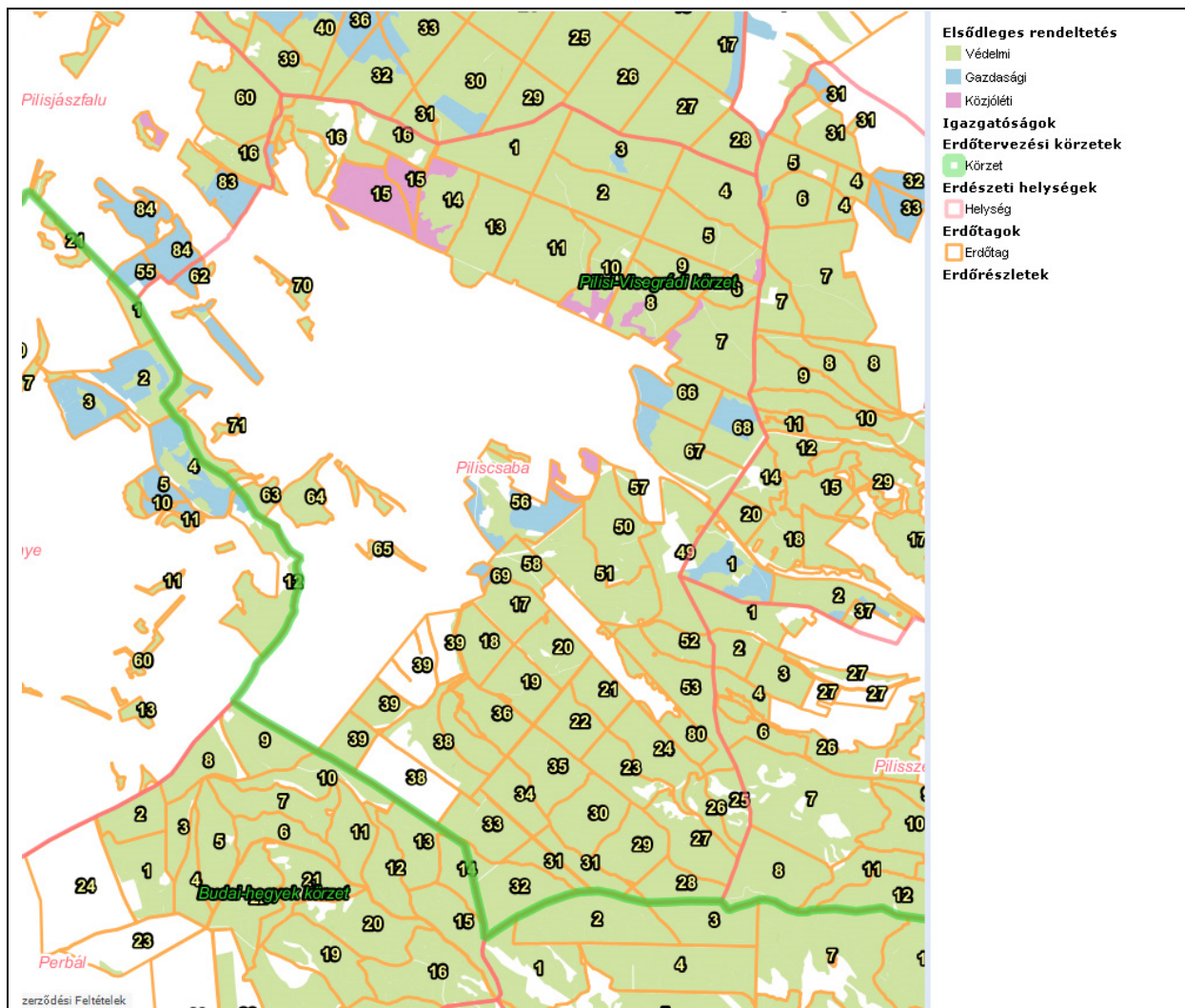
Az OTrT által kijelölt Országos ökológiai hálózat övezete a jelen tervhez a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása szerinti hálózatot tartalmazza, amely Piliscsaba Város jelen felülvizsgálat során tervezett Településszerkezeti tervébe beillesztésre kerül, tehát a TSZT 100%-ban tartalmazza az OTrT szerinti országos ökológiai hálózat övezetét. A mellékelt térképen az OTrT – Országos ökológiai hálózat övezete, és a Nemzeti Park adatszolgáltatása szerinti (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület), valamint a település földhivatali alaptérképe került egymásra illesztésre, amely jól mutatja, hogy ezen adatok illeszkednek egymásra, tehát a tervezett Településszerkezeti terven történő ábrázolás 100%-ban tartalmazza a hálózatot, és annak elemeit.

Tehát a tervezett Településszerkezeti terv megfelel az OTrT országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírásoknak.



Országos Területrendezési Terv 3/4. sz. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Piliscsaba Város jelen felülvizsgálat során tervezett Településszerkezeti tervébe az alábbiakban bemutatott Erdőtérkép – Magyarország Erdészeti webtérképéről (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>) kerültek átvételre, az elsődleges rendeltetés szerinti erdőterületek, valamint az ezeken kívüli, de a hatályos Településszerkezeti terven erdőterületbe sorolt területek.



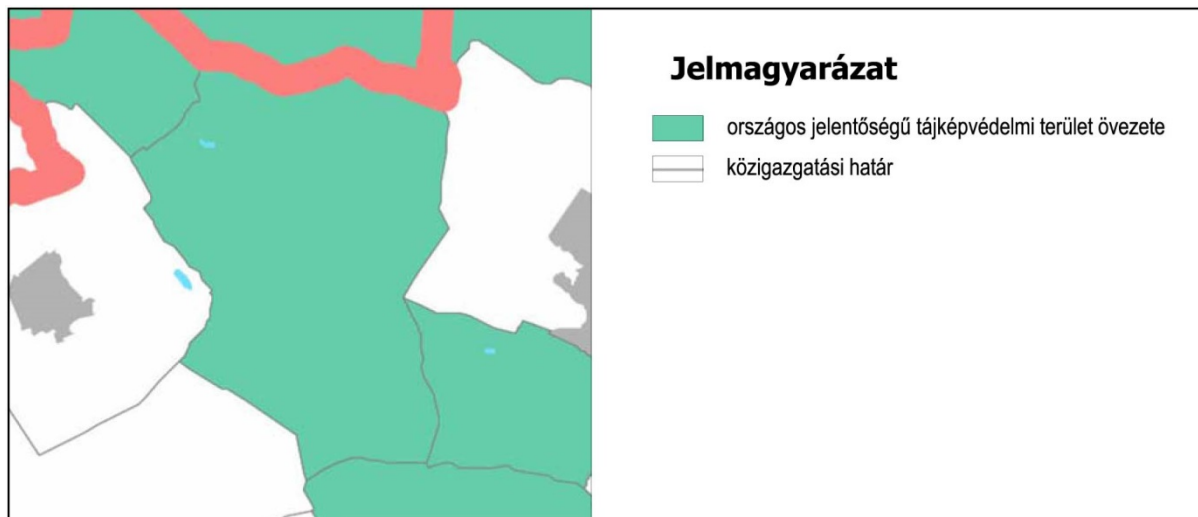
A mellékelt térképen az erdészeti nyilvántartás szerinti üzemtervezett erdők, valamint a jelen TSZT-ben nem szerepeltetett erdőterületek kerültek feltüntetésre.

A tervezett TSZT az OTrT 7.§ (1) bek. szerinti: „Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületnek minősülő terület a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterületfelhasználási egységbe kell sorolni.” előírásnak az alábbi táblázat szerint megfelel.

Erdészeti nyilvántartás szerinti üzemtervezett erdőterületek a település területén	tervezett TSZT-ben erdőként nem jelölt, az erdészeti nyilvántartás szerinti üzemtervezett erdőterületek	tervezett TSZT-n nem jelölt (kivett), az erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterületek
1544,3 ha	69,5 ha	9,5 ha
1544,3 ha	$1544,3 - 69,5 - 9,5 = 1465,3$ ha	
100%	95 %	

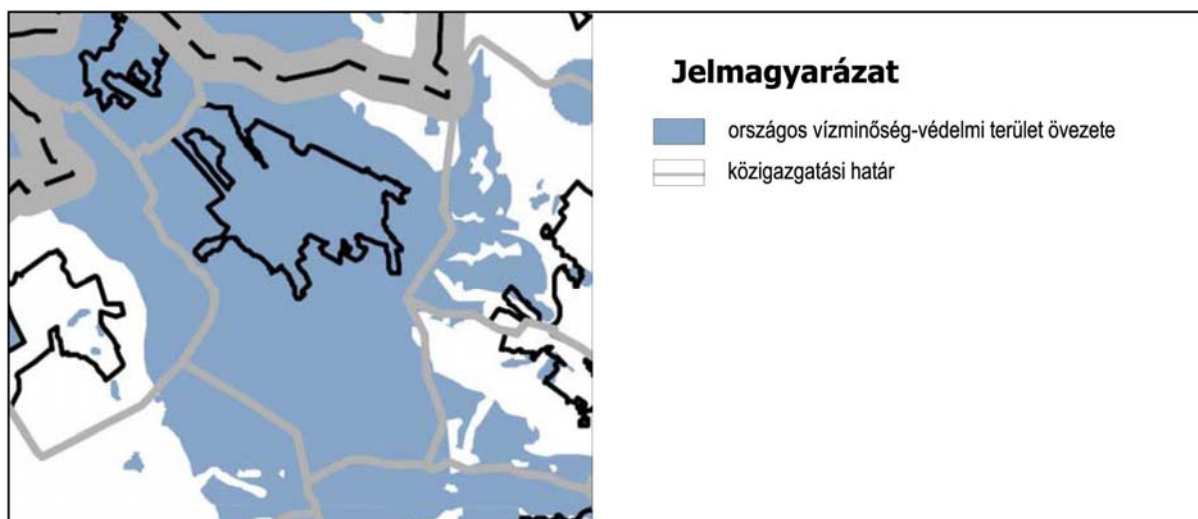
Az erdőnyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetésű üzemtervezett erdőterületeket a tervezett TSZT néhány területrész kivételével erdőterületként jelöli. E részterületekre megállapítható, hogy ezeket a melléklet OTrT „Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete” nem érinti, mindemellett elmondható, hogy az OTrT „Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete” által kijelölt erdőterületek részei az Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésű erdőterületnek.

Fentiek értelmében jelen tervezett TSZT teljes mértékben (100%) tartalmazza az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével érintett erdőterületeket, valamint egyaránt megfelel az OTRT területfelhasználásra vonatkozó általános - az erdőállomány adattárra vonatkozó (7.§(1) bek. szerinti – min.95%-os erdőterületi megfelelés előírásoknak.



Országos Területrendezési Terv 3/5. sz. melléklet - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Országos jelentőségű tájképvédelmi övezete Piliscsaba teljes közigazgatási területét lefedi. A Helyi Építési Szabályzat - Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelete tartalmaz előírást a tájképvédelemmel kapcsolatban, **tehát a tervezett Településrendezési eszközök megfelel az OTrT-nek.**



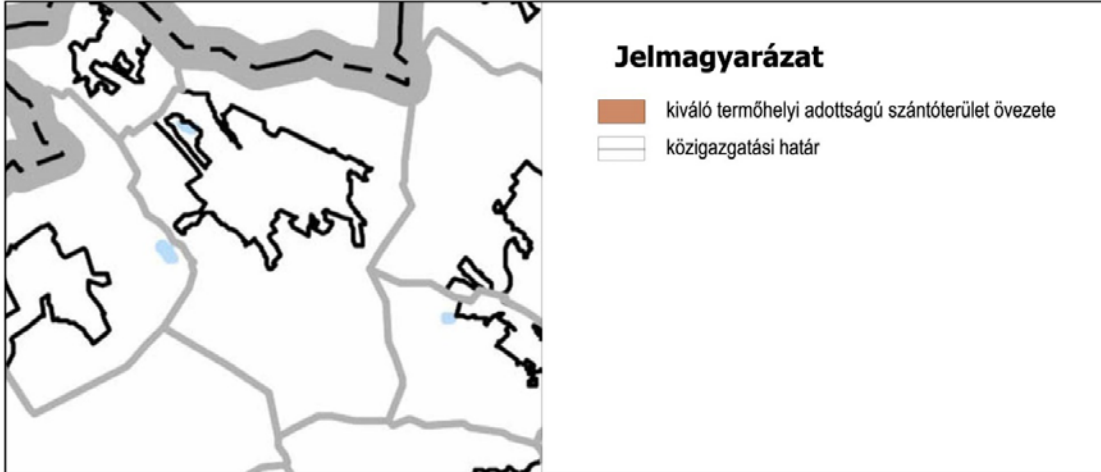
Országos Területrendezési Terv 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Országos vízminőség-védelmi terület övezete, az északkeleti közigazgatási határ menti településrész kivételével, majdnem egészében lefedi Piliscsabai közigazgatási területét. Jelen felülvizsgálat során a szabályozási előírások rögzítik a csatornahálózattal nem rendelkező területeken a szennyvíztárolás- és kezelés módját, valamint a csapadék hálózat meglévő és tervezett elemeit.

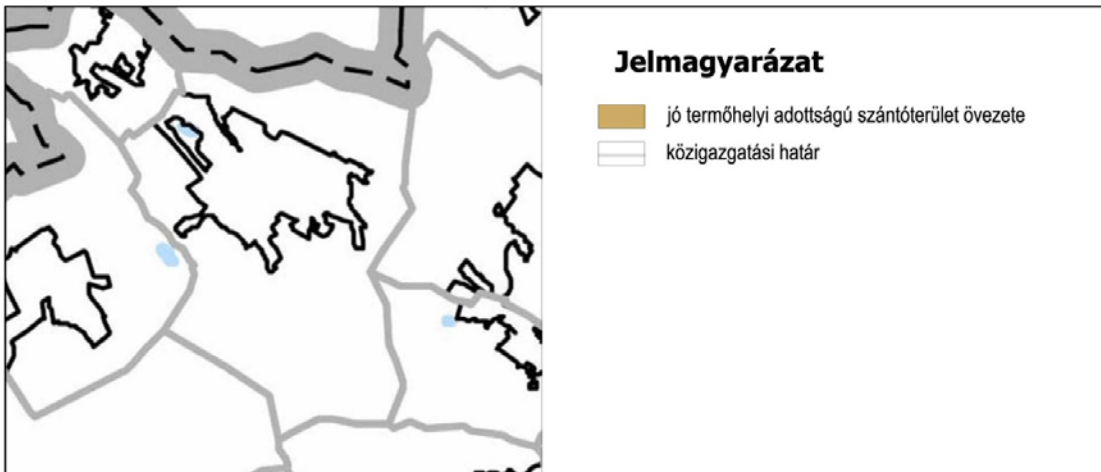
Tehát a tervezett Településrendezési eszközök megfelel az OTrT-nek, mivel a Helyi Építési Szabályzat tartalmaz előírást az OTrT országos vízminőség-védelmi terület övezete védelmének biztosítása érdekében.

PILISCSABA VÁROS TERÜLETÉT NEM ÉRINTŐ OTRT ÖVEZETEK (TÉRPORT.HU-RÓL):

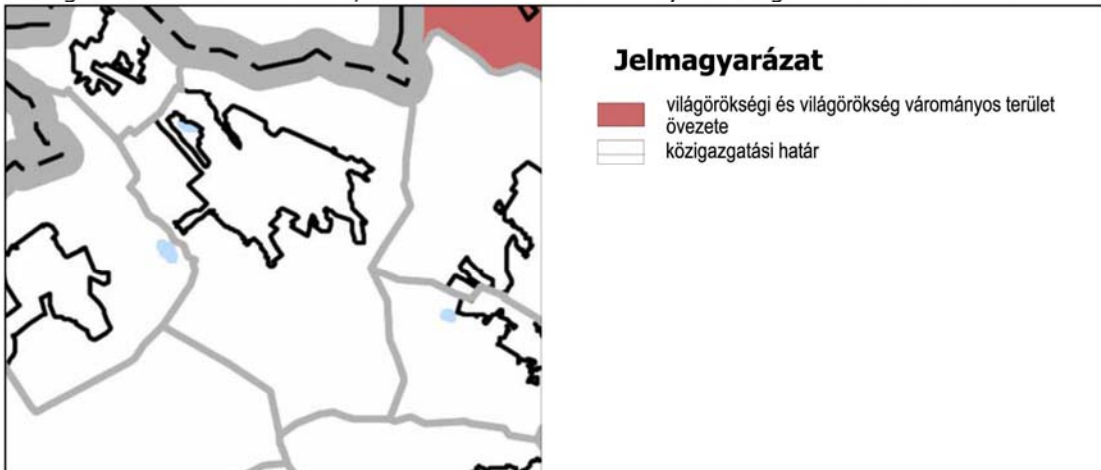
- 3/2. sz. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. sz. melléklet - Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/6. sz. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3/8. sz. melléklet - Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete
- 3/9. sz. melléklet - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



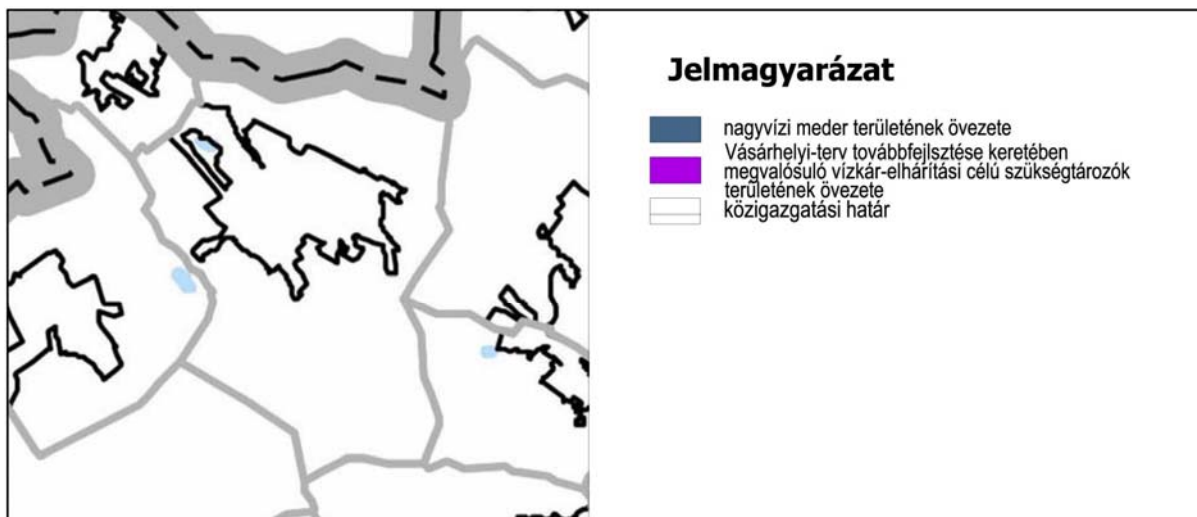
Országos Területrendezési Terv 3/2. sz. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



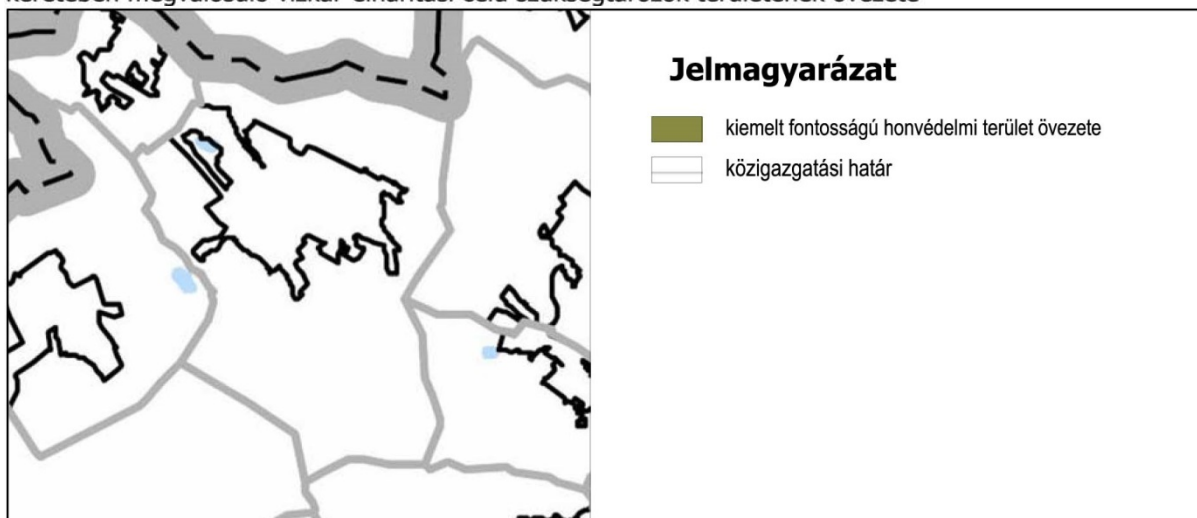
Országos Területrendezési Terv 3/3. sz. melléklet - Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Országos Területrendezési Terv 3/6. sz. melléklet - Világörökségi és világörökség várományos terület övezete



Országos Területrendezési Terv 3/8. sz. melléklet - Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete



Országos Területrendezési Terv 3/9. sz. melléklet - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

Pest Megye Területrendezési Terve

Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Közgyűlésének 21/2006. (IX.8.) Pm. sz. rendelete 1.§ (2) bek. úgy rendelkezik, hogy a megyei terv hatálya Pest megye területéből azoknak a településeknek a közigazgatási területére terjed ki, amelyek nem tartoznak a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló törvény hatálya alá.

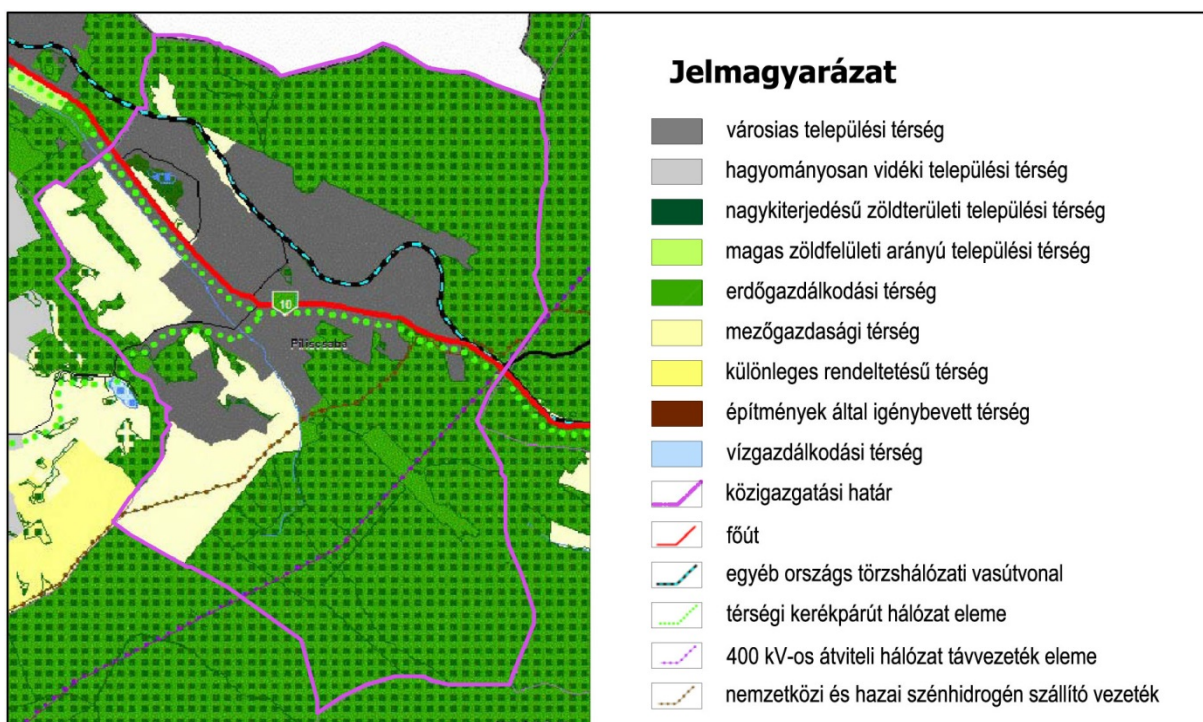
Piliscsaba vonatkozásában - miután a település a Budapesti Agglomeráció része - a vonatkozó területrendezési tervek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről** szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a 2011. évi LXXXVIII. törvény módosította. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Piliscsaba Város közigazgatási területére vonatkozóan kötelezően betartandó elemeket és előírásokat tartalmaz, melyekhez a Településrendezési terv megalkotásakor igazodni kell.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A BATrT térségi szerkezeti terve a település térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg. A BATrT térségi szerkezeti terv Piliscsaba Város közigazgatási területére vonatkozó kivonatát a 2. számú melléklet tartalmazza. A Szerkezeti terv Piliscsaba Város közigazgatási területét az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja:



BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 2. sz. melléklet - Szerkezeti terv

A térségi szerkezeti terv alapján Piliscsaba területe az BATrT szerkezeti terve szerint városi települési-, mezőgazdasági-erdőgazdálkodási- és vízgazdálkodási térségekbe sorolt. Területén főút és vasúti pálya halad keresztül.

Piliscsaba belterülete, szigetszerű lakóparkjaival és gazdasági területeivel együtt „városias települési térség”-be sorolt.

A BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó 5-7.§ előírásai szerint az alábbiakat szükséges betartani:

A Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció

ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg BATrT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség 2%-át.

A **nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség**ben csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.

Az **erdőgazdálkodási térséget** legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet. Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.

A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkent a területfelhasználás- változások során. Piliscsaba hatályos Településszerkezeti terv nem differenciálja az erdőterületeket, ennek értelmében nem jelöl védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületet. Nem jelöl továbbá természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységeket sem. Ennek értelmében tehát jelen terv megfelel a BATrT előírásának.

A **mezőgazdasági térség** legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

Fentiekben részletezett BATrT 5-7.§ szabályozza, hogy az adott területfelhasználási kategóriák méretétől milyen mértékben lehet eltérni. A BATrT 1/3. melléklete meghatározza a településen belül az előforduló területfelhasználási kategóriák területi kiterjedését. Az Agglomerációs tervben jelölt egyes térségek, illetve a hatályos Településszerkezeti terv területi mérlegét az alábbi táblázat mutatja be.

Területfelhasználási kategóriák:	BATrT 1/3 sz. melléklet szerint terület (ha)	BATrT előírásai szerint kötelezően betartandó terület (ha)	jelen tervezett TSZT szerint (ha)
Városias települési térség (max + 2%)	628,7	max 641,27	631,15 (+0,39%)
Nagykiterjedésű zöldterületi települési térség	12,23	min 12,23	12,36 (100%)
Erdőgazdálkodási térség (min 85 %)	1577,9	min 1341,21	1495,3 (95%)
Mezőgazdasági térség (min 90%)	336,31	min 302,68	415,2 (123%)
Közigazgatási terület	2555,14	-	2555,14

Fenti táblázat szerint, jelen tervezett TSZT szerinti területfelhasználás megfelel a BATrT területfelhasználási kategóriáira vonatkozó előírásaiban rögzített területi kiterjedéseknek. Azaz fentiek

alapján a BATrT szerinti térségi övezetek előírásai által meghatározott határértékeknek jelen TSZT megfelel. Az alábbiakban mellékeljük a BATrT 2.sz. melléklet Szerkezeti tervét, amelyen a változással érintett területek feltüntetésre kerültek. Az alábbi táblázat pedig bemutatja, hogy a változással érintett területek a mely térségi területfelhasználási kategóriát érinti, és azt, hogy a TSZT annak megfelelően mely területfelhasználásba sorolja be, illetve amennyiben attól eltérően jelöli-e ki.

BATrT 2.SZ. MELLÉKLET - SZERKEZETI TERV		
	a változással érintett területek TSZT szerinti tervezett besorolása	
Területfelhasználási kategóriák:	BATrT szerinti térségi területfel-használási kategóriával megegyező (terület sorszáma)	BATrT térségi kategóriától eltérő (terület sorszáma, módosítás, területnagyság)
Városias települési térség	4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 16., 25.,26.,27.,28.,29.	1. Lke→Má (22,92 ha)
Nagykiterjedésű zöldterületi települési térség	változással nem érintett	
Erdőgazdálkodási térség	17-24.,	14. E→KbB (8,88 ha) 15. E→Mk (0,687 ha)
Mezőgazdasági térség		3.Mk→Lke (9,88 ha)

Erdőterületek (erdőmérleg) - BATrT:

A1.2.1. fejezet Települési mérlegében foglaltak, a tervezett TSZT, valamint fenti táblázatban szereplő 14. (8,88 ha) és 15. (0,687 ha) változással érintett területekkel kapcsolatban megállapítható, hogy a 10,84 ha kerül ki erdőgazdálkodási térségből, ezzel egyidőben a 17-24.sz. területek kerülnek erdőterületfelhasználásba.

A Települési mérlegben foglaltak alapján a korábbi TSZT területfelhasználása szerinti erdőterületek területnagysága 1430,05 ha, a tervezett TSZT területfelhasználása szerinti erdőterületek területnagysága 1495,3 ha. Azaz a tervezett TSZT-ben 65,22 ha területtel nőtt az erdőterületek nagysága.

Tehát a BATrT 6.§ (2) bek.

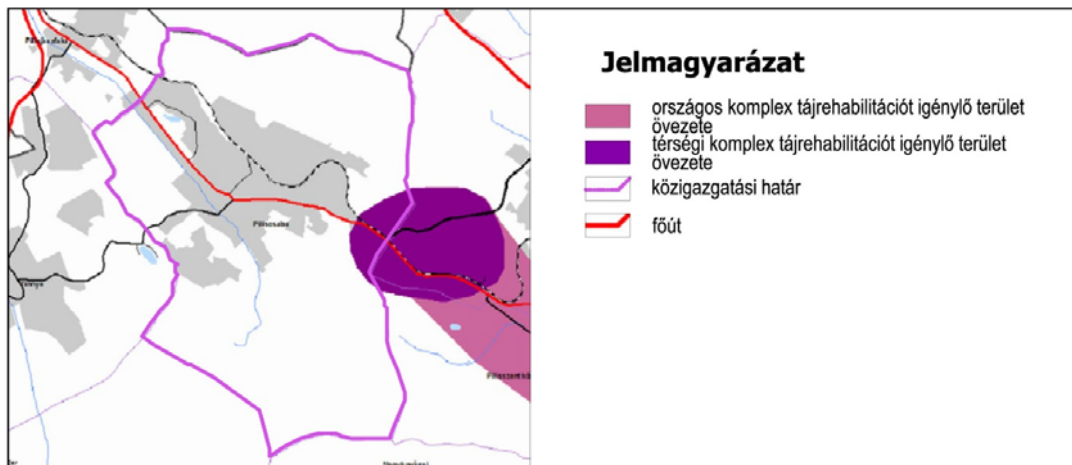
„az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.” előírás is teljesül.

A tervezett TSZT a BATrT 2.sz. melléklete Szerkezeti terve szerint tünteti fel az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok elemeit.

A BATRT VONATKOZÓ ÖVEZETEI

A BATrT Övezeti Terve *Térségi övezetei közül* az alábbiak érintik Piliscsaba közigazgatási területét:

- 3.1.,3.2.,3.3.sz. melléklet: Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Puffer terület övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, ennek értelmében az Mtv. Országos ökológiai hálózat övezetét kell alkalmazni.
- 3.5. és 3.6. sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, ennek értelmében az Mtv. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét kell alkalmazni.
- 3.7 és 3.8. sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Az Mtv. 2014.12.31-ig tartja hatályban.
- 3.9 és 3.10. sz. melléklet: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete.
- 3.13. sz. melléklet Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, ennek értelmében az Mtv. Országos vízminőség-védelmi terület övezete kell alkalmazni.
- 3.14. sz. melléklet Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, ennek értelmében az Mtv. Országos vízminőség-védelmi terület övezetét kell alkalmazni.
- 3.15. sz. melléklet Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.18. sz. melléklet Földtani veszélyforráson területének övezete
- 3.19. sz. melléklet Vízerózióknak kitett terület övezete Az Mtv. törölte a térségi övezetek közül, ennek értelmében nem kell alkalmazni.
- 3.20. sz. melléklet Szélerózióknak kitett terület övezete Az Mtv. törölte a térségi övezetek közül, ennek értelmében nem kell alkalmazni.

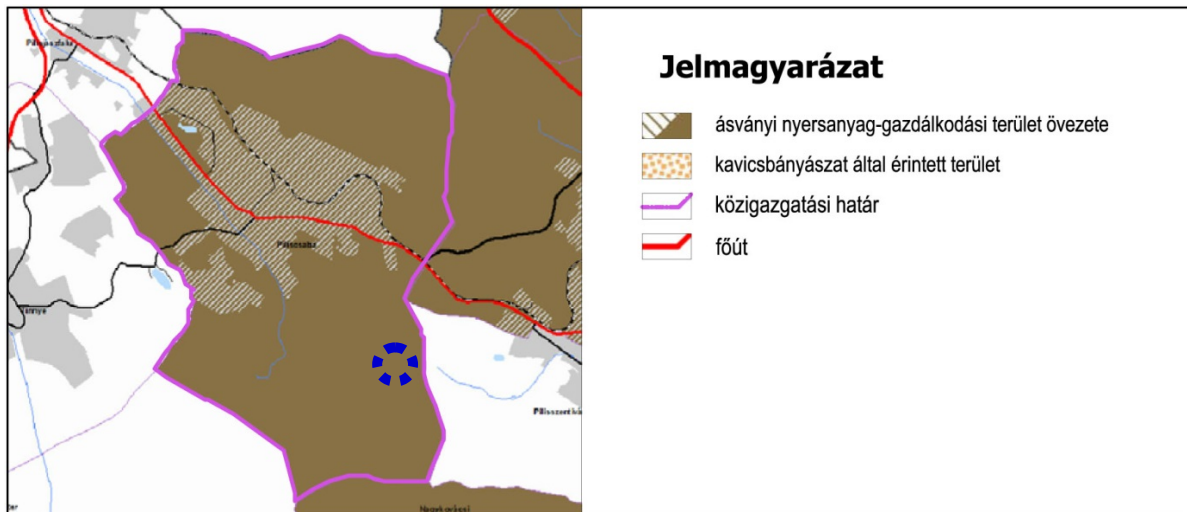


BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 3.7., 3.8. sz. melléklet - Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Piliscsaba közigazgatási területének keleti részén kismértékben érint.

A Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Piliscsaba közigazgatási területének keleti részén kismértékben érint. Piliscsaba területén a jelzett helyen fekszik a Piliscsaba I. – dolomit bányatelek. A BATrT 14. § a alapján a településszerkezeti terv készítése és módosítása során a térségi összefüggéseket, környezetvédelmi és tájvédelmi szempontokat is figyelembe vevő tájrendezési tervet kell készíteni. A meglévő bányatelek területén a murvakitermelés felhagyása esetén a bányavállalkozó köteles a bányanyitáskor engedélyezett bányarekultivációs tájrendezési terv szerint a bányaterületet rendezni. A tájrendezési reaktivációs terv alapján gondoskodni kell a bányaudvar falainak

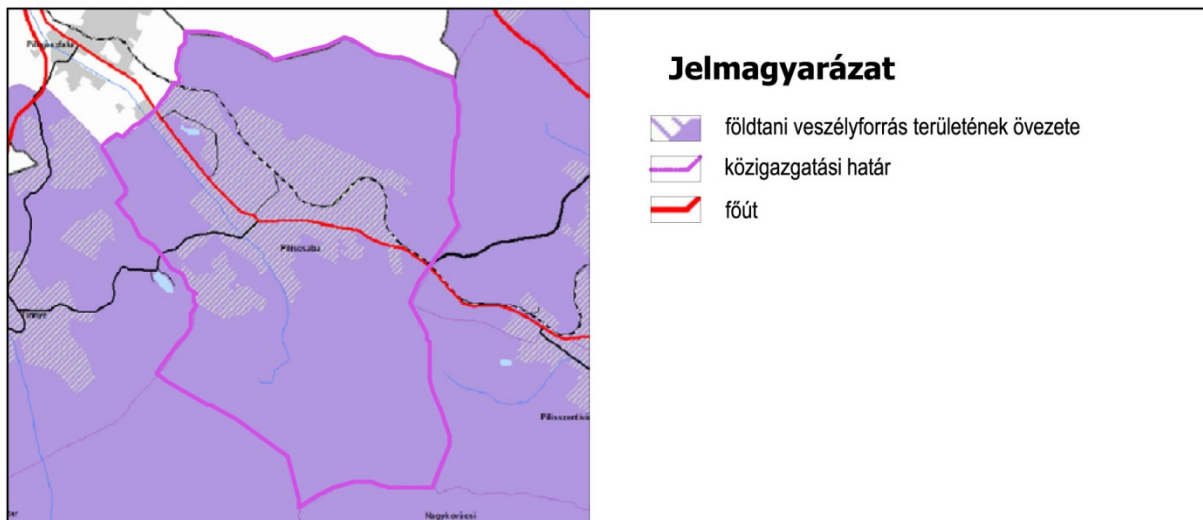
állékonyaságáról, a rekultivációs célként megfogalmazott másodlagos hasznosításának megfelelő felszínalakításról, növényesítésről és balesetvédelemről.



BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 3.15. sz. melléklet - Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Jelen felülvizsgálat során a településrendezési eszközök tervlapjai rögzítik és szabályozzák a település területén működő murvabánya területét. Fent jelölésre került a település keleti közigazgatási határa mentén meglévő murvabánya területe.

Tehát a tervezett Településrendezési eszközök megfelel az BATrT-nek, mivel a tervezett TSZT és SZT jelöli a bányaterületet, a Helyi Építési Szabályzat pedig tartalmaz előírást annak használatára.



BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 3.18. sz. melléklet - Földtani veszélyforrás területének övezete

A település belterületén, ill. a beépítésre szánt területen a TSZT és az SZT tervlapok, tartalmazzák a „csúszás- és omlásveszélyes területek” lehatárolását. E területekre vonatkozóan a HÉSz Geotechnikai jelentés készítését” írja elő. **Tehát a tervezett Településrendezési eszközök megfelel az BATrT-nek.**

A BATrT Övezeti Terve Térségi övezetei közül az alábbiak nem érintik Piliscsaba Város közigazgatási területét:

- 3.4. sz. melléklet - kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete. Az Mtv. módosította e térségi övezetet Az Mtv. ezen övezete sem érinti Piliscsaba Város közigazgatási területét.
- 3.11. sz. melléklet - világörökség és világörökség-várományos terület övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, ennek értelmében az Mtv. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezetet kell alkalmazni. Az Mtv. ezen övezete sem érinti Piliscsaba Város közigazgatási területét.
- 3.12. sz. melléklet - történeti települési terület övezete Az Mtv. törölte a térségi övezetek közül, ennek értelmében nem kell alkalmazni.
- 3.16. sz. melléklet - rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.17. sz. melléklet - nagyvízi meder övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, ennek értelmében az Mtv. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükség tározók területének övezetét kell alkalmazni. Az Mtv. ezen övezete sem érinti Piliscsaba Város közigazgatási területét.
- 3.21., 3.22. sz. melléklet - kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete, honvédelmi terület övezete Az Mtv. módosította e térségi övezetet, Honvédelmi terület övezetére. Az Mtv. ezen övezete sem érinti Piliscsaba Város közigazgatási területét.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (továbbiakban: BIA érték) a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A település területén a biológiai aktivitásérték számítása a jelenlegi, vagyis a hatályos településszerkezeti terv, valamint a módosított településszerkezeti terv egyes területfelhasználási egységeinek az ÖTM rendelet 1. mellékletének 1. táblázatban meghatározott biológiai aktivitásérték mutatók alkalmazásával történt.

A BIA érték meghatározásánál nem alkalmaztuk az ÖTM rendelet 4. §(2) bekezdésében meghatározott, az 1. melléklet 2. táblázatában a különböző felületminőségekhez tartozó biológiai aktivitásérték mutatókat, nem alkalmaztunk differenciálszámítást.

A biológiai aktivitásérték változást az alábbi táblázatok mutatják be. Az első táblázat a korábbi (jelenleg hatályos) településszerkezeti tervi biológiai aktivitás értéket összesíti, a második a jelen felülvizsgálat során tervezett településszerkezeti terv területfelhasználásához tartozó biológiai aktivitás értékét mutatja be. A táblázatok alapján került kiszámításra a korábbi (hatályos) TSZT és a jelen tervezett TSZT BIA érték különbsége, az alábbiak szerint:

KORÁBBI TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

Területfelhasználási egység – korábbi TSZT	mérete (ha)		BIA érték (pont)	
			BIA egységérték	BIA érték
kisvárosias lakóterület	Lk	5,55	1,2	6,66
kertvárosias lakóterület	Lke	324,39	2,7	875,853
falusias lakóterület	Lf	131,80	2,4	316,32
településközpont vegyes terület	Vt	9,58	0,5	4,79
központi vegyes terület	Vk	28,33	0,5	14,165
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	52,24	0,4	20,896
különleges terület - temető	K-Tem	2,82	3	8,46
különleges terület – oktatási központ	K-Ok	31,94	3	95,82
különleges terület – sport és szabadidő	K-Sp	7,03	3	21,09
különleges terület - folyékony hulladék elh., kez. szolg. terület	K-Hf	1,41	0,1	0,141
közlekedési terület - vasút	KÖk	15,54	0,6	9,324
közlekedési terület – általános közlekedési	KÖu	15,51	0,6	9,306
zöldterület - közkert	Z-Kp/k	1,94	6	11,64
zöldterület - közpark	Z-Kp/p	2,40	6	14,4
egyéb közhasználatra nem szánt zöldterület	Z-Ez	0,19	6	1,14
erdőterület	E	1430,05	9	12870,45
mezőgazdasági – általános mezőgazd.-i terület	Má	10,70	3,7	39,59
mezőgazdasági - egyéni gazdálkodást is kiszolgáló ált. mezőgazd.-i terület	MáL	423,24	3,7	1565,988
mezőgazdasági – kertés mezőgazd.-i terület	Mk	39,70	5	198,5
egyéb terület – vízgazdálkodási terület	V	0,30	6	1,8
egyéb terület – vízfolyás medre és partja	F	7,81	6	46,86
egyéb terület – tófelület	T	2,06	6	12,36
egyéb terület – vízmosás terület	Vm	10,63	6	63,78
A Település közigazgatási területe összesen				16209,33

TERVEZETT TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

Területfelhasználási egység – tervezett TSZT	mérete (ha)		BIA érték (pont)	
			BIA egység-érték	BIA érték
lakóterület - kisvárosias	Lk	5,085	1,2	6,102
lakóterület - kertvárosias	Lke	318,82	2,7	860,81
lakóterület - falusias	Lf	126,08	2,4	302,59
vegyes terület - településközpont	Vt	18,95	0,5	9,475
vegyes terület – intézményterület	Vi	27,45	0,5	13,73
gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	51,92	0,4	20,77
különleges terület beépítésre szánt terület - temető	KT	2,82	3	8,46
különleges terület beépítésre szánt terület - oktatási központ	KOkt	31,9	3	95,7
különleges terület beépítésre szánt terület - sport és szabadidő	KSp	3,3	3	9,9
különleges terület beépítésre szánt terület - folyékony hulladék elh., kez. szolg. terület	KHulf	1,73	0,1	0,173
közlekedési terület - garázssor terület	KKözl/G	0,075	0,5	0,0375
közlekedési terület - vasút	KÖk	15,58	0,6	9,348
közlekedési terület – általános közlekedési	KÖu	14,41	0,6	8,646
zöldterület - közkert	ZKk	1,59	6	9,54
zöldterület - közpark	ZKp	2,74	6	16,44
védelmi erdőterület	Ev	1363,05	9	12267,45
gazdasági erdőterület	Eg	110,92	9	998,28
közművelődési erdőterület	Ek	21,3	9	191,7
mezőgazdasági – kertes mezőgazd.-i terület	Mk	33,98	5	169,9
mezőgazdasági – általános mezőgazd.-i terület	Má	381,07	3,7	1409,96
egyéb terület – vízgazdálkodási terület	V	0,74	6	4,44
egyéb terület – folyóvizek medre és partisávja	Vf	7,37	6	44,22
egyéb terület – állóvizek medre és partisávja	Vtó	2,4	6	14,4
egyéb terület – vízmosás terület	Vm	2,12	6	12,72
különleges terület beépítésre nem szánt terület – fásított köztér	KbKt	0,41	1,2	0,492
különleges terület beépítésre nem szánt terület – bányaterület	KbB	8,88	0,2	1,776
különleges terület beépítésre nem szánt terület – temetőterület	KbTe	0,26	6	1,56
különleges terület beépítésre nem szánt terület - egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület	KbEz	0,19	6	1,14
A Település közigazgatási területe összesen				16490

A korábbi Településszerkezeti Terv biológiai aktivitásértéke összesen 16209,3 BIA érték. A területfelhasználás-változás utáni számított BIA értéke 16490.

A BIA érték változás, az egyenleg tehát + 280,7 BIA érték.

A jelentős BIA érték növekményt a később jelentkező fejlesztési igények (pl. a gazdaság és a lakosság pénzügyi lehetőségeinek konszolidálásával jelentkező lakóterületfejlesztési igények) kielégíthetősége érdekében „deponálni” szükséges. Így új beépítésre szánt terület kijelölésének igénye esetén a csökkenő BIA érték ebből a tartalékból fedezhető.