

**Pilis Város Önkormányzat Képviselő -testületének
...../2021. (.....) határozata
Pilis Város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló
115/2005. (IX. 28.) Kt. határozat módosításáról**

TERVEZET

KIVONAT

Készült: Pilis Város Önkormányzat Képviselő-testületének-én
(.....) órakor kezdődött üléséről.

A gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása 020/16, 020/18 hrsz-ú, valamint a 020/10, 020/10/A, 020/8, 017/42 és a 017/43 020/12, 020/13, 020/15, 020/17 hrsz-ú területre vonatkozóan. A településszerkezeti tervet módosító határozat és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet elfogadása.

...../2021.(...). KT. határozat

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy – a 115/2005. (IX.28.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) a helyi önkormányzatokról szóló, 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6.-án hatályos állapota alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) 4 Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdés figyelembevételével a jelen határozat 1. mellékletét képező, módosított Településszerkezeti Tervben (a továbbiakban: TSZT) foglaltaknak megfelelően módosítja.

1. Pilis Város Képviselő testülete jóváhagyja és elfogadja a határozat 1. mellékletében szereplő, településszerkezeti terv módosításáról szóló leírást, és tudomásul veszi, hogy a TSZT-t érintő, területfelhasználás változással érintett terület az előterjesztés 1. mellékletében lévő leírás 2. fejezete szerint módosul.
2. Jelen határozat mellékletét képezi: a) Településszerkezeti Tervi leírásának módosítása Pilis Város településszerkezeti tervének módosításáról (1. melléklet)
b) "TSZT-M1"jelű (M= 1:4.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervlap Pilis Város településszerkezeti tervének módosításáról (2. melléklet)
3. Képviselő testülete Képviselő testülete a biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében - Településszerkezeti tervi leírásban bemutatott számításoknak megfelelően - megállapítja, hogy a kiszámított BAÉ egyenleg a gazdasági beépítésre szánt területek méretének növelésére figyelemmel és az erdőterületek terület kijelölése alapján pozitív (+0,31 pont) értéket mutat, ezért az érték a törvényi előírásnak megfelel, további kompenzáció nem szükséges. A BAÉ többlet értéke a TSZT további módosításának BAÉ-egyenleg számítása során felhasználható.
4. Pilis Város Polgármestere megállapítja, hogy a módosított TSZT összhangban van a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, és a 10/2020. (VI.30.) rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési tervében meghatározott térségi területi mérleg nem változik az 1 melléklet 5 pontjában igazoltan.
5. Pilis Város Képviselő testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2021. évben végrehajtott módosítás keretében települési területi mérleg a határozat 1. mellékletében lévő leírás 3. fejezete szerint módosul.
6. A határozat 1. mellékletét képező leírás a TSZT elfogadásáról szóló 115/2005. (IX.28.) számú Képviselő-testületi határozattal együttesen alkalmazható.
7. A 115/2005. (IX.28.) KT. határozattal elfogadott „TSZT' jelű Településszerkezeti Tervlap megállapításai, a módosítással érintett területen hatályukat veszítik, és helyébe a jelen határozattal elfogadott „TSZT-M1" jelű tervlap szerinti megállapítások lépnek.
8. Jelen határozat a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Felelős: Hajnal Csilla

Határidő: azonnal

Kelt: Pilis, 2021. évhónap

Hajnal Csilla
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

.....határozat 1. melléklete

1. melléklet Településszerkezeti tervi leírás

Pilis Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület a 115/2005. (IX. 28.) Kt. számú határozattal fogadta el. A határozat 2. mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT leírás 1.1.a. és 1.1.b. pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT jelű tervmellékletén ábrázolt- beépítésre szánt gazdasági célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

1.1.a. Beépítésre szánt területek

- 1/a: A Földfém Kft. tulajdonában lévő 020/12, 020/13, 020/15 hrsz-ú beépült telephely terület (Vasanfer Kft., Schöck Hungária Kft) Gip területből Gksz gazdasági területbe sorolása mintegy 7,52 ha-on.
- 1/b: A meglévő kialakult Gip jelű gazdasági terület 020/10, 020/10/A, 020/8, 017/42 és a 017/43 hrsz-ú telephely területek Gip területből Gksz gazdasági területbe sorolása mintegy 1,14 ha-on
- 2/a: jelenlegi Má mezőgazdasági területen tervezett 020/16 hrsz-ú gazdasági telephely (kivett parkoló terület) Gksz gazdasági területbe sorolása mintegy 3,47 ha-on.
- 2/b: jelenlegi Má mezőgazdasági területen tervezett 020/18 hrsz-ú gazdasági telephely (kivett parkoló terület) Gksz gazdasági területbe sorolása mintegy 0,79 ha-on.
- 3/a: A meglévő 020/13 hrsz-ú Gip gazdasági telephelyen Ev jelű védelmi erdőterület kijelölése mintegy 0,26 ha-on
- 3/b: A jelenlegi Má mezőgazdasági területen tervezett 020/18 hrsz-ú gazdasági telephelyen Ev jelű védelmi erdőterület kijelölése mintegy 0,095 ha-on
- 3/c: BIA kompenzációs célú erdőterület kijelölése a szomszédos 020/17 hrsz-ú jelenlegi Má mezőgazdasági területen mintegy 2,2 ha-on.

1.1.b. Beépítésre nem szánt területek

- 3/a: A meglévő 020/13 hrsz-ú Gip gazdasági telephelyen Ev jelű védelmi erdőterület kijelölése mintegy 0,26 ha-on
- 3/b: A jelenlegi Má mezőgazdasági területen tervezett 020/18 hrsz-ú gazdasági telephelyen Ev jelű védelmi erdőterület kijelölése mintegy 0,095 ha-on
- 3/c: BIA kompenzációs célú erdőterület kijelölése a szomszédos 020/17 hrsz-ú jelenlegi Má mezőgazdasági területen mintegy 2,2 ha-on.

A gazdasági funkciójú fejlesztésére tervezett már ipari gazdasági építési övezetbe tartozó ingatlanok Pilis külterületének nyugati határában a 4. számú főút mentén jelenlegi Gip-1 és Gip-3 ipari gazdasági övezeti besorolású területen (8,6 ha) található. A kialakult telephely bővítési területeként a kapcsolódó szomszédos 2 db 020/16, 020/18 hrsz-ú összesen mintegy 4,36 ha-os telek gazdasági területbe sorolása tervezett.

Jelen tervmódosítással a kialakult és a tervezett gazdasági terület Gksz gazdasági területbe kerül, amelynek rendeltetészerű használata környezetre jelentős hatást nem gyakorló területhasználati funkciók irányába mozdul el. Monorierdő üdülőterületei irányába védelmi erdőterületet és gazdasági erdőterületet jelöl ki a terv.

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

2.1. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítás során a településre jellemző tájhasználatok alapvetően nem változnak. A módosítással érintett területeken, illetve azok közvetlen szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület, vagy országos ökológiai hálózat nem található.

A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket, valamint a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok megfogalmazása nem vált szükségessé.

2.2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezett módosítás a település kialakult zöldfelületi rendszerében alapvető változást nem hoz. Az MATrT vonatkozó előírásainak megfelelően az új beépítésre szánt területek mellett erdőterületek kerülnek kijelölésre.

2.3. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

2.3.1. A település védendő épített értékei

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

A további részterületekre vonatkozó változtatási szándékok a település védett, vagy védendő épített értékeit nem érintik, azokra nincsenek hatással.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek, melyek a hatályos jogszabályi környezet figyelembevételével a településképi rendeletbe került át.

2.3.2. A település védendő régészeti értékei

A területen régészeti lelőhely nem ismert.

Nem kizárt viszont, hogy ha a változtatási területen földmunkákra kerül sor, régészeti leletek kerülhetnek elő. Amennyiben a földmunkák során régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a földmunkát abba kell hagyni és a lelet előkerülését vagy a helyi jegyzőnek vagy az illetékes múzeumnak kell bejelenteni.

Az esetlegesen előkerülő régészeti értékek a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendőek.

KÖZLEKEDÉS:

A terület megközelítésére az M4 gyorsforgalmi út és annak Pilis – Monorierdő – Káva csomópontjától a 4. számú főútig elkészült új összekötő út (3123 j.) jó megközelítést biztosít. Az M4 átadása hatására a 4. számú főút forgalma csökkent (becslés szerint a KIRA rendszer szerinti 19614 Ej/nap forgalomnak kevesebb mint 50 %-ára)

A területen a 4. sz. főút két meglévő útcsatlakozása biztosítja a kapcsolatokat:

-A Vasanfer Kft. telephely közötti kapcsolata

-A terület keleti határán a Fenyves vendéglő megközelítését is biztosító közút

A két közúti kapcsolat távolsága mintegy 300 méter, nem felel meg a 4. sz. főút külterületi szakaszán, az útügyi előírások szerinti csomóponttávolságnak.

Ennek megfelelően a területen új csomópont nem létesíthető, a fejlesztések megközelítését a meglévő kapcsolatokról kell biztosítani.

A 020/10 hrsz-ú terület a 4. sz. főút mellett fekszik, de a főútról közvetlen megközelítési lehetőségét a 018 hrsz-ú jelenlegi saját használatú út biztosítja. A megközelítés a szervízútként használható 020/8 hrsz-ú saját használatú

út és 017/42 kivett út is. A020/10 hrsz-ú területen 3 db telek kialakítása várható telekújraosztással, ahol figyelembe kell venni a szabályozási terven ábrázolt 18 méter széles szabályozási vonalat a 018 hrsz-ú jelenlegi saját használatú út mentén.

A 020/13 hrsz kialakult telephely közúti kapcsolata kiépült.

A kialakult szomszédos gazdasági területek (020/12) további feltárására szervizút alakítható ki.

A 4. út külterületi jellegű szakasza miatt a területen az út tengelyétől mért 100 m védőtávolságon belül beépítés 50 méterre létesíthető.

A közútkezelő Magyar Közút Zrt. előírásainak megfelelően az út tengelyétől kerítés 30 méterre, beépítés 50 méterre létesíthető.

A terület utasforgalmát a 4. sz. főúton közlekedő Volánbusz helyközi járatok bonyolítják le. Megállójuk a terület nyugati határán Monorierdő Fenyő utcánál van.

A kialakult közterület használat és közlekedési kapcsolat a közeljövőben nem változik, a telken belül parkoló terület kialakításával oldható meg a gépjárművek elhelyezése.

KÖZMŰELLÁTÁS:

A jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű telephely vízi-, és a gáz-közműszolgáltatását Monorierdő település vezetékeiről kapja. Pilis külterületének nyugati határában a 4. számú főút mentén jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági övezeti besorolású területen a közműellátás össz-közművesnek tekinthető.

VÍZELLÁTÁS

A Pilis *Gksz-9 gazdasági* fejlesztési területen üzemelő gazdasági társaságok közműellátása a már említett szomszédos Monorierdő település hálózatairól kapja. A hálózat üzemeltetője, mint azt az előzőekben jeleztük a DAKÖV Kft. Monori Üzemélnöksége.

Pilis Városban fejlesztési területhez a legközelebb elérhető vízellátási közcsőhálózat a Nagy Sándor utca, Sándor utca nyomvonalon épült ki körvezetékes formában.

Vízellátó hálózat Monorierdő településen a 4. számú főközlekedési út szerviz-útja, Fenyő utca nyomvonalon épült ki körvezetékes formában. Az említett vízellátó közcső hálózat a Fenyő utcában DN 100 m m-es átmérővel épült ki.

Jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági övezeti besorolású területen - Földfém Kft - már rendelkezik Monorierdő közvezetékéhez csatlakozó vízbekötéssel, mely egyben ellátja a Schöck Hunária Kft, a Vasanfer Kft. és a területen üzemelő egyéb fogyasztókat vízfogyasztását vízmérőnkön (vízórakon) keresztül.

Vízfogyasztások, vízigények:

Vízfogyasztások: 1440 m³/év, 120 m³/hó, 5,0 -6,0 m³/d

Várható becsült többlet vízigény beépítés-fejlesztés esetén: 2,5 – 4,0 m³/d

A fejlesztési terület várható átlagos napi vízigénye: 7,5 – 10,0 m³/d

Napi csúcs vízigénye: 15,0 – 20 m³/d

Lekötött ivóvízkontingens. 10 m³/h, 120 m³/d

A jelenlegi és a várható vízigények jóval a lekötött kontingens alatti.

Tűzi-vízigény: A jelenlegi beépítés tűzi-vízigénye a közcsőről és a DN 80 mm-es bekötővezetékéről és tűzi-víztározóból került megoldásra.

Az új épületek nagysága – tűzszakasza – amennyiben nagyobb, mint a meglévő épületek tűzszakasza úgy a kommunális és tűzi-vízigényt az engedélyezési tervben kell meghatározni és a közműnyilatkozatokat megkérni, amely alapján az üzemeltető, illetve a Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a szükséges fejlesztéseket előírja.

Új közterület esetén előközművesítéssel ki kell építeni a szükséges vízi-, és energiaközműveket.

Az új beépítés vízellátása önálló helyrajzi számú ingatlan esetén új bekötéssel, illetve szolgalmi jog biztosításával oldható meg. Az oltóvíz igények kielégítéséhez, és amennyiben szükséges a tűzcsapok helyének meghatározásához, a Tűzoltó parancsnoksággal és a DAKÖV Kft.-vel kell egyeztetni.

Pilis *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési területen várható 6,0 – 10,0 m³/d vízigényt Monorierdő Fenyő utcai DN 100 mm-es közcsőről és a rendelkezésre álló DN 80 mm-es bekötővezetésekről biztosítható.

Tűzi-víz biztosítása kérdésében, amennyiben a *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési területen az új létesítményeknél az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból és tűzi-víztározóból kivehető vízmennyiséget, úgy helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell a többlet oltó-vízigényt biztosítani.

Szennyvízcsatornázás

Pilis nyugati 4. főközlekedési út menti *gazdasági* fejlesztési területen, jelenleg üzemelő gazdasági társaságok közműellátása, nagyrészt Monorierdő település rendszeréről, ennek megfelelően a közüzemi szennyvízcsatornázása - a vízellátáshoz hasonlóan - szintén a szomszédos Monorierdő település vákuumos szennyvízelvezető hálózatán keresztül történik.

A hálózat üzemeltetője, szennyvízelvezetésnél is a DAKÖV Kft. Monori Üzemmérnöksége.

A vákuumos szennyvízelvezető hálózat Monorierdő településen a 4. számú főközlekedési út szerviz-útja, Fenyő utca nyomvonalon épült ki, melyre a fejlesztési területen szennyvize D 160 mm-es bekötőcsatornával csatlakozik. Itt meg kell említeni, hogy Pilis városban a fejlesztési területhez legközelebb elérhető vákuumos szennyvízelvezető hálózat a Nagy Sándor utca, Sándor utca nyomvonalon épült ki, mint ahogy a vízellátás.

A fejlesztési területet határoló Monorierdő Fenyő utcai közterületén a szennyvízcsatorna vákuumos rendszerben épült ki. A jelenlegi beépítés szennyvízelvezetéssel rendelkezik.

Szennyvízmennyiségek:

A vízfogyasztások figyelembevételével a jelenlegi szennyvízmennyiség a következő: 1440 m³/év, 120 m³/hó, 5,0 -6,0 m³/d

Várható becsült többlet szennyvíz beépítés-fejlesztés esetén: 2,5 – 4,0 m³/d

A fejlesztési terület várható szennyvíz-mennyiség: 7,5 – 10,0 m³/d

Leköthető szennyvíz-kontingens. 10 m³/h, 120 m³/d

A várható szennyvízmennyiség jóval kisebb, mint a lekötött kontingens.

A településrendezési eszközök módosítása során az új Pilis *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési terület szennyvízelvezetése továbbra is a meglévő rendszerrel javasoljuk a többlet szennyvizet elvezetni. Ennek megfelelően Monorierdő Fenyő utcai vákuumos szennyvízelvezető hálózata a meglévő bekötővezetéken keresztül fogadni tudja a fejlesztési területen keletkező többlet becsült szennyvízhozamot.

Bekötőcsatorna és közcsatorna fejlesztés a jelen adatok alapján nem várható.

Csapadékvízvezetés

A város új beépítéseinél, beleértve a gazdasági fejlesztési – de a régi beépítéseknél is alkalmazható –területein is, az ingatlanokon épülteinek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

Ez érvényes az új Pilis nyugati határában, a 4. főközlekedési út melletti *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési területénél is.

A településrendezési eszközök módosítása során az új Pilis *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési területen meg kell oldani a csapadékvíz-elvezetést.

A közterületeken nem áll rendelkezésre megfelelő befogadó. Ezért az ingatlanon belül kell megoldani a csapadékvizek elvezetését.

Pilis *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési terület az új beépítésnél épültek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket külön csatornarendszerrel csapadék-víztározókba, mint befogadókba javasoljuk elvezetni. A tározott víz újrafelhasználása javasolható.

A fejlesztési területen új burkolt út, illetve parkolók kialakítása csak a vízvezetéssel építhető.

A gazdasági területeknél, így Pilis nyugati határában, a 4. főközlekedési út melletti *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési területen zárt felszínközeli csatornarendszer kialakítását javasoljuk, ahol a nagyobb parkoló felületek csapadékvizét olaj-, és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

ENERGIA ELLÁTÁS

Villamosenergia-ellátás

Pilis nyugati határában, a 4. főközlekedési út melletti *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési terület villamos energia-ellátásának fejlesztése már településrendezési eszközök módosítása előtt, a jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági területhez megtörtént. A telephely középvezetésen keresztül kapja a villamos energia-ellátást. A jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági terület fogyasztása: 130.708 kW/év, 10.892 kW/hó, 495 KW/nap. Az elektromos áram a területen lévő trafóóról 1 MW teljesítmény biztosított, szolgáltató az MVM Démász Áramhálózati Kft.

Elektromos áram leköthető kontingense: 3,0 MW

A településrendezési eszközök módosítása után Pilis *Gksz-8 és Gksz-9 gazdasági* fejlesztési terület villamos energia-ellátására megfelelő a rendelkezésre álló 3,0 MW nagyságú közműkontingens.

Gázellátás

Pilis nyugati határában található 4. főközlekedési út melletti jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági terület gázellátása, - a vízi-közművekhez hasonlóan - Monorierdő település középnyomású gázhálózatáról történik.

Az adatszolgáltatás alapján a Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági terület gázfogyasztása: 7472 m³/hó, 10,4 m³/h

A Fenyő utcai középnyomású 3 baros gázvezetékéről, 1"-os csatlakozó vezetéken keresztül kapja az üzem a szükséges gázmennyiséget.

A gázellátó hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Zrt.

A gazdasági terület lekötött gázigénye: 100 m³/h

A várható többlet becsült gázigény: 5,0-6,0 m³/h

A településrendezési eszközök módosítása után Pilis *Gksz-8 gazdasági* fejlesztési terület gázigényét a lekötött 100 m³/h biztosítani lehet.

HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület Pilis nyugati határában található 4. főközlekedési út melletti jelenlegi Gip-1 és Gip-3 jelű ipari gazdasági terület környezetében légvezeték hálózat kialakítás a jellemző.

A hírközlés vezeték hálózatai

A tervezési területen a fejlesztési igényeknek megfelelő fővonal igény, mint kialakult állapot a 4. sz. főút felől biztosított. Telefon-hálózat szükséges fejlesztésével biztosítani kell az INTERNETES elérhetőséget.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A távközlési ellátottságot a tervezési területen lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A KÖRNYEZETVÉDELME

A tervezett módosítások a meglévő termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási állapotokhoz képest számottevő változást nem okoznak. A meglévő környezetállapot fenntartása, illetve javítása érdekében a tervben már előírt intézkedések megtartása és betartatása szükséges.

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Helyrajzi szám (hrs.)	Terület (ha.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	2/a	020/16	3,47	Má mezőgazdasági terület	(Gksz) gazdasági terület
	2/b	020/18	0,79	Má mezőgazdasági terület	(Gksz) gazdasági terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/a	020/12 020/13 020/15	7,52 ha	(Gip) ipari gazdasági terület	(Gksz) gazdasági terület
	1/b	020/10, 020/10/A, 020/8, 017/42 és a 017/43	1,14 ha	(Gip) ipari gazdasági terület	(Gksz) gazdasági terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	3/a	020/13	0,26 ha	(Gip) ipari gazdasági terület	(Ev) védelmi erdőterület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	3/b	020/18	0,0956 ha	Má mezőgazdasági terület	(Ev) védelmi erdőterület
	3/c	020/17	2,2 ha	Má mezőgazdasági terület	(Eg) gazdasági erdőterület
4. Összesen:			15,48 ha		

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért biológiai aktivitásérték pótlása szükséges!

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

Terfelh. jel	Területfelhasználás	2015 évi kiinduló állapot	2016 évi változás mértéke	2016 ha	m2	%	2021 évi változás mértéke	2021 ha
Lk	Kisvárosias lakóterület							
Lke	Kertvárosias lakóterület	10,65		10,65	106.547,39	0,22		10,65
Lf	Falusias lakóterület	496,39		496,39	4.963.942,69	10,48		496,39
Vt	Településközpont vegyes terület	40,25		40,25	402.508,31	0,85		40,25
Vk	Központi vegyes terület	2,06		2,06	20.571,31	0,04		2,06
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	23,71		23,71	237.106,90	0,50	+12,92	36,63
Gip	Ipari gazdasági terület	207,36		207,36	2.073.616,87	4,38	-8,92	198,44
Ksr/Kspr	Sport-rekreációs terület	19,00		19,00	189.981,59	0,40		19,00
Ksp	Sportpálya	2,26		2,26	22.582,24	0,05		2,26
Kt	Temető	10,00		10,00	100.005,96	0,21		10,00
Kp	Dolina pincesor területe	15,84		15,84	158.431,08	0,33		15,84
Kvü	Különleges városüzemeltetési terület	0,51		0,51	5.130,53	0,01		0,51
Km	Közműterület	1,15		1,15	11.529,17	0,02		1,15
Kszt	Szennyvíztisztító területe	0,83		0,83	8.260,12	0,02		0,83
D	Döggút							
Köu	Közúti Közlekedési terület	243,01	+57,6	300,61	3.006.132,53	6,35		300,61
Kök	Kötőpályás közlekedési terület	22,25		22,25	222.473,22	0,47		22,25
Zkp	Zöldterületek (közpark, közkert)	0,12		0,12	1.167,35	0,00		0,12
Zke	Zöldterületek (kegyeleti park)	2,89		2,89	28.868,92	0,06		2,89
E	Erdőterület	790,8	-2,48	788,32	7.883.210,79	16,65	+2,55	790,87
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	329,97		329,97	3.299.683,12	6,97		329,97
Má	Általános mezőgazdasági terület	2356,06	-55,12	2300,94	23.009.359,39	48,49	-6,55	2294,39
V	Vízgazdálkodási terület	2,61		2,61	26.095,37	0,06		2,61
Kbta	Különleges beépítésre nem szánt tanyás terület	103,31		103,31	1.033.089,48	2,18		103,31
KKsr	Térségi szabadidőközpont	32,58		32,58	325.807,71	0,69		32,58
KKb	bánya	21,99		21,99	219.891,99	0,46		21,99
				4.735,60	47.355.994,65	100,00		4.735,60

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. PILIS TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 6. fejezet összevonásra kerül az 1.2. sz. fejezettel. A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete alapján.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

5.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Pest Megye területi mérleg			
	település	Térségi területfelhasználás	ha
287	Pilis	települési térség	974,1
288	Pilis	sajátos területfelhasználású térség	18,6
289	Pilis	erdőgazdálkodási térség	799,9
290	Pilis	mezőgazdasági térség	2938,1
291	Pilis	vízgazdálkodási térség	4,8

PM TrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület, - mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség területén és a mezőgazdasági térség kerülnek kijelölésre. A mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekmény elhelyezése igazolást igényel, de a beépítésre szánt gazdasági célú módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő kidolgozása.

A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat, továbbá nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő egyéb földrészlet és az infrastruktúra ellátás is biztosított. Az MATrT 12.§ (1) c) pontja alól a 12§ (2) pontjának teljesülése esetén ad felmentést.

Az egyéb még beépítetlen beépítésre szánt övezetbe sorolt, esetlegesen felhasználható területek igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. Jelen területi módosítás és a beruházás költségeit a fejlesztő állja és telephelybővítés révén helyhez kötött beruházásként kezelendő. A tervezett Gksz-8 építési övezetnek megfelelő paraméterű beépíthető terület Pilis közigazgatási területén még nincs kijelölve.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásai alapján a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik az 3/a és 3/b módosítási területen.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot. A 59/2017. (XII. 18.) FM rendelet a szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket.

Megállapítható, hogy Pilis a Kunság borvidékhez tartozik, azonban a módosítási terület nem érintett általa.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető."

A módosítási területek nem érintik a Pilisen fellelhető Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket.

Települési térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– PMTrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek	974,1 ha

Mezőgazdasági térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	
– PMTrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	2938,1 ha
– A mezőgazdasági térség 75%-ának megfelelő területnagyság	2203,5 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt területek nagysága	2483,5 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek aránya	92,59 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

5.1.2. A PMTRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

2018. évi CXXXIX. törvény és a PMTrT 10/2020.(VI.30.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Pilis település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, PMTrT 3.2. melléklet	érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.2. melléklet	érintett	nem érintett
6. erdők övezete, PMTrT 3.3. melléklet	érintett	érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.4. melléklet	érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, PMTrT 3.5. melléklet	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.6. melléklet	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.7. melléklet	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	-----	-----
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, PMTrT 3.8. melléklet	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+	településhatáros lehatárolás
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
tanyás területek övezete	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete	--	--
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	+	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pilis módosítási területeit az MATrT és a PMTrT alapján is három térségi övezet érinti.

- erdők övezete (MATrT lehatárolás alapján)
- vízminőség védelmi terület övezete (MATrT lehatárolás alapján)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (PMTrT lehatárolás alapján)

Országos vízminőség-védelmi terület igazolás:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet: „5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. "Az országos vízminőségvédelmi területet a fejlesztési terület érintik. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Erdők övezete igazolás:

2018. évi CXXXIX. törvény 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Mivel a fejlesztési terület települési térség területén lévő már a kijelölt beépítésre szánt terület, ezért a területet érintő övezeti érintettség figyelmen kívül hagyható. A terv megfelel az előírásoknak.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete igazolás:

Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Pilis módosítási területét az MATrT szerint két térségi övezetet érint, a PMTrT alapján egy térségi övezetet érint közvetve.

A fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége - a Pest megye TrT, illetve a és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival - nem ellentétes.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásérték számításának módjáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
3/a	0,26 ha	Gip ipari gazdasági terület	0,4	Ev erdő terület	9	+2,23
3/b	0,0956 ha	Má mezőgazdasági terület	3,7	Ev erdő terület	9	+0,5
2/b	0,7972 ha	Má mezőgazdasági terület	3,7	Gksz gazdasági terület	0,4	-2,63
2/a	3,47 ha	Má mezőgazdasági terület	3,7	Gksz gazdasági terület	0,4	-11,45
3/c	2,2 ha	Má mezőgazdasági terület	3,7	Eg erdő terület	9	+11,66
1/a+1/b	8,66 ha	Gip ipari gazdasági terület	0,4	Gksz gazdasági terület	0,4	0
összesen:						+0,31

E tervmódosítás során keletkezett többlet értéket a hatályos településszerkezeti tervben szereplő biológiai aktivitásérték egyenleggel összesíteni kell, amennyiben van további többlet BA pont.

..... határozat 2. melléklete

