

TERVEZET**KIVONAT**

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

A gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása a 025/33 hrsz-ú, és 031/8 hrsz -ú, valamint a 1025/75-82 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 3. fejezete szerint módosul.
2. Pilis Város Képviselő testülete megállapítja továbbá, hogy a TSZT-t érintő 2021. évben végrehajtott módosítás keretében a települési területi mérleg a határozat 1. mellékletében lévő leírás 4. fejezete szerint módosul.
3. Jelen határozat mellékletét képezi: a) Településszerkezeti Tervi leírásának módosítása Pilis Város településszerkezeti tervének módosításáról (1. melléklet)
b) "TSZT-M2"jelű (M= 1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervlap Pilis Város településszerkezeti tervének módosításáról (2. melléklet)
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. Képviselő testülete Képviselő testülete a biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg szinten tartására vonatkozó kötelezettség tekintetében – az 1. melléklet 6. fejezetében bemutatott számításoknak megfelelően - megállapítja, hogy a kiszámított BAé egyenleg a gazdasági beépítésre szánt területek méretének növelésére figyelemmel és az erdőterületek terület kijelölése alapján pozitív (+9,93 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. E tervmódosítás során keletkezett többlet értéket a hatályos településszerkezeti tervben szereplő biológiai aktivitásérték egyenleggel összesíteni kell.
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-M2” jelű tervlap szerinti megállapítások lépnek.

Felelős: Hajnal Csilla

Határidő: azonnal

Kelt: Pilis, 2021. évhónap

Hajnal Csilla
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

.....**határozat 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 termellékletén ábrázolt- beépítésre szánt gazdasági és lakó 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/aa: Az Önkormányzat tulajdonában lévő 025/33 hrsz-ú bányatelek barnamazós terület Kkb területből Gip ipari gazdasági területbe sorolása mintegy 20,62 ha-on.
- 1/ab: KÖu jelű közút terület 030 hrsz-ú területének KÖu területből Gip ipari gazdasági területbe sorolása mintegy 0,4 ha-on
- 1/ba: Az Önkormányzat tulajdonában lévő jelenlegi Má jelű 031/8 hrsz-ú mezőgazdasági területen Gip ipari gazdasági területbe sorolása mintegy 4,47 ha-on.
- 1/bb: Az Önkormányzat tulajdonában lévő jelenlegi Ev jelű 031/8 hrsz-ú erdő területen Gip ipari gazdasági területbe sorolása mintegy 1,25 ha-on.
- 2: Az Önkormányzat tulajdonában lévő 1025/75-82 hrsz-ú Lf jelű beépítetlen falusias lakóterület Lk jelű kisvárosias lakóterület kijelölése mintegy 0,65 ha-on

1.1.b. Beépítésre nem szánt területek

- 3/a: Az Önkormányzat tulajdonában lévő 025/33 hrsz-ú bányateleken BIA kompenzációs célú erdőterület kijelölése tervezett Ev jelű védelmi erdőterület kijelölése mintegy 1,37 ha-on
- 3/b: BIA kompenzációs célú erdőterület kijelölése a 025/44 hrsz-ú jelenlegi Má mezőgazdasági területen mintegy 3,77 ha-on.

Az 1./a-b módosítási terület vonatkozásában: A gazdasági funkciójú fejlesztésére tervezett különleges beépítésre nem szánt, bánya művelésből kivonat bánya övezetbe tartozó ingatlan és szomszédos mezőgazdasági és erdő területfelhasználásba és övezetbe sorolt legelő művelési ágú területek Pilis külterületének nyugati részén a 3123 jelű elkerülő út M4 és 4. számú főút közötti szakasza mellett található összesen mintegy 27,62 ha-on. A kialakult 025/33 hrsz-ú bányatelek (1/a terület) bővítési területeként a kapcsolódó szomszédos 1 db 031/8 hrsz-ú telek (1/b terület) gazdasági területbe sorolása tervezett.

Jelen termódosítással a tervezett gazdasági terület Gip ipari gazdasági területbe kerül, amelynek rendeltetészerű használata környezetre jelentős hatást gyakorló területhasználati funkciók irányába mozdul el. A fejlesztési területen belül a belterület irányába védelmi erdőterületet, továbbá a BAÉ kompenzáció céljából Monorierdő határában további erdőterületet jelöl ki a terv.

A 2.módosítási terület vonatkozásában: A város megfelelő intézményellátási igényeit figyelembe véve a területen a tervezett Lk kisvárosias lakó területen oktatási (tanuszoda) megvalósítását tervezi a Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program III. ütemének keretében.

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

2.1. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítás során a településre jellemző tájhasználatok alapvetően nem változnak. Az új beépítésre szánt területek nagyobb részt barnamezős beruházásként, művelésből már rég kivett bányaterületen, kisebb részt mezőgazdasági területen, míg a biológiai aktivitásérték kompenzációt szolgáló új erdőterület kijelölések a módosítás jellegéből adódóan főként a mezőgazdasági besorolású területek rovására történnek.

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:

1. számú terület

Közúti közlekedés

A terület az M4 gyorsforgalmi út felől a Pilis – Monorierdő – Káva csomóponttól, a 3123 jelű Káva – Pilis összekötő úton közelíthető meg.

A 3123 jelű út M4 és 4. számú főút közötti szakasza Pilis belterületét északról kerüli el, külterületi jellegű, forgalma 2060 Ejármű/nap.

A területet kelet felől határoló Nagy Sándor utca települési gyűjtőút kategóriájú, a belterület felé megfelelő, kiépített kapcsolatot biztosít.

A terület megközelítését elsődlegesen a Bényei tanyák felé vezető út kiépített útsatlakozásától javasoljuk a 3123 jelű út felől kialakítani, amely a települési úthálózattal is jó kapcsolatot hoz létre. A csomópont esetleges fejlesztési igénye a területen létesítendő telephelyek várható forgalmától függően válhat szükségessé.

Közösségi közlekedés

A terület környezetét autóbusz vonal nem érinti. A telephelyek utasforgalmi kiszolgálására várhatóan céljázat létesítése lesz szükséges.

Parkolás

A terület telephelyeinek parkolási igényét az OTÉK elővárosainak megfelelően telken belül kell kielégíteni.

2. számú terület (tervezett tanuszoda)

A terület főúthálózati kapcsolata a 4. számú főút belterületi szakasza a Kossuth Lajos út. A közvetlen megközelítést a Gubányi Károly utca biztosítja, amelynek a 4. számú főúttal, a várható forgalom lebonyolítására is alkalmas csomópontja épült.

A területet dél felől határoló Wass Albert utca, helyi kiszolgáló utca, tervezési osztálya B.VI.d.B.

Közösségi közlekedés

A 4. számú főúton közlekedő helyközi autóbuszjáratoknak a terület környezetében nincs megállója. Az intézményterület fejlesztésével indokolt lehet a Gubányi Károly utcai csomópont térségében megálló létesítése.

Parkolás

A tanuszoda telkén a tervezett létszámtól függő parkolási igényt telken belül kell biztosítani.

KÖZMŰELLÁTÁS:

VÍZELLÁTÁS

1.-es számú (1/a, 1/b) módosítási terület vízellátása

A fejlesztési területhez a legközelebb elérhető vízellátási közcsőhálózat körvezetékes formában egyrészt déli határa alatt a Nagy Sándor utca /Bazsami utca/, Sándor utca, József utca, illetve észak- keletre az Erdő utca, Nagy Lajos utca nyomvonalon épült ki.

A Nagy Sándor, Sándor /Bazsami/ utca, József utcákban D90 mm-es KPE körvezetékes hálózat üzemel, míg az Erdő utcában D110 mm-es KPE, a Nagy Lajos utcában D90 mm-es KPE vízvezeték épült ki.

Vízigények:

Várható becsült többlet vízigény beépítés-fejlesztés esetén:

5,0 – 10,0 m³/d

Napi csúcs vízigénye: 10,0 – 20 m³/d

Tűzi-vízigény:

Javasolt - hálózat által kiadható – tűz-vízigény: 2100 l/min, 35 l/s

A tűzi-vízigényhez tartozó tűzszakasz: 1201 – 1600 m²

A javasolt, becsült kommunális és tűzvízvíz igény biztosítására a Nagy Sándor utca József utca csomópontjától, a körvezetékű D 160 mm-es KPE vízvezeték kiépítését javasoljuk a Nagy Sándor utcában a tervezési terület 1/a, 1/b részterületek határáig, melynek hossza közel 600 m.

Tűzi-víz biztosítása kérdésében, amennyiben a fejlesztési területen az épületek az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivethető vízmennyiséget, úgy helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell a többlet oltó-mennyiséget biztosítani.

Az 1-es számú (1/a, 1/b) módosítási terület oltóvíz igények kielégítéséhez, és a tűzcsapok helyének meghatározásához, a Katasztrófavédelmi Főigazgatósággal /Tűzoltó parancsnoksággal/ és a DAKÖV Kft.-vel kell egyeztetni.

- 2.-es számú módosítási terület (tervezett tanuszoda) vízellátása

A 2.-es számú módosítási terület, Pilis város belterületén a 4. számú főút fölötti területen helyezkedik el, Gubányi Károly és Wass Albert utcák sarkán található 1025/75-82 hrsz-ú ingatlanokon.

A tömböt, így a módosítási területet határoló utcákban a vízellátó hálózat körvezetékes formában kiépült.

A Wass Albert és a Pongrácz Gergely utcákban D 90 mm-es KPE, míg a Gubányi Károly utcában D 110 mm-es vízvezeték üzemel.

A kiépült vízellátó hálózat megfelelő a tervezett tanuszoda vízigényeinek biztosítására. A konkrét igények - a kommunális és tűzi-vízigények – meghatározása az engedélyezési tervek során lehetséges. Akkor kell az esetleges háttérfejlesztéseket megadni, melyre a többlet igények függvényében az üzemeltető a DAKÖV Kft. adja meg a szükséges fejlesztéseket.

Szennyvízcsatornázás

- 1.-es számú (1/a, 1/b) módosítási terület szennyvízelvezetése

Az 1. számú módosítási területet határoló utak mentén hasonlóan a vízellátáshoz, nem épültek ki a terület szennyvízelvezetését biztosító szennyvízcsatornák. Pilis városban a fejlesztési területhez legközelebb elérhető

vákuumos szennyvízelvezető hálózat a Nagy Sándor utca, József utca nyomvonalon épült ki, mint ahogy a vízellátásnál.

A szennyvízcsatorna-hálózat üzemeltetője a vízellátáshoz hasonlóan a DAKÖV Kft. Monori Üzem-mérnöksége.

Szennyvízmennyiségek:

Várható becsült többlet szennyvízmennyiség a vízigény alapján:

4,0 – 8,0 m³/d

A Nagy Sándor utcában /észak-déli szakasz/ vákuumos szennyvízelvezető hálózat üzemel. A fejlesztési terület szennyvízeinek elvezetésére a Nagy Sándor u, József u. csomópontjáiig javasoljuk kiépíteni a vízellátáshoz hasonlóan a szennyvízcsatornát. Az ingatlanokon belül gravitációs szennyvízcsatorna kialakítása javasolható.

- 2.-es számú módosítási terület (tervezett tanuszoda) szennyvízelvezetése

A 2.-es számú módosítási terület s tanuszoda, Gubányi Károly és Wass Albert utcák sarkán található 1025/75-82 hrsz-ú ingatlanokon kerül megépítésre.

A tömböt, így a módosítási területet határoló utcákban a szennyvízcsatorna hálózat vákuumos formában valósult az e-közmű adatai alapján. A Wass Albert utcában D125 mm-es vákuumos szennyvízcsatorna épült ki, mely a kommunális szennyvizek elvezetésére alkalmas.

A szennyvízmennyiségeket a vízellátáshoz hasonlóan az engedélyezési terv során kell meghatározni, és azok alapján lehet a háttérfejlesztéseket megadni. A tanuszoda szennyvízmennyisége befolyásolja a szennyvíztisztító-telep intenzifikálását, rekonstrukcióját is. A szennyvíztisztító-telep tanulmánytervéneél számításba kell venni a tanuszoda többlet szennyvízmennyiségét.

Csapadékvíz-vezetés

- 1.-es számú (1/a, 1/b) módosítási terület csapadékvíz-elvezetése

A város új beépítéseinél, beleértve a gazdasági fejlesztési területein, így az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási területen is, az ingatlanokon épületeinek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadékvíztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A településrendezési eszközök módosítása során az új Pilis 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási területen kell oldani a csapadékvíz-elvezetést.

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

Az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási területen új burkolt út, illetve parkolók kialakítása csak a vízvezetéssel építhető, ahol zárt felszín-közeli csatornarendszer kialakítását javasoljuk. A nagyobb parkoló felületek csapadékvizét olaj-, és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

- 2.-es számú módosítási terület (tervezett tanuszoda) csapadékvíz-elvezetése

A 2.-es számú módosítási terület a tanuszoda, Gubányi Károly, Wass Albert, Pongrácz Gergely, Toldi Miklós utcák által határolt tömbön belül 1025/75-82 hrsz.-ú ingatlanokon található.

A tanuszoda csapadékvíz-elvezetéséhez, felül kell vizsgálni az említett utcák csapadékvíz elvezető rendszerét, és a befogadó lehetőségét.

Az ingatlanon belül az épület/tanuszoda/ tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadékvíztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni. A belső úthálózat parkoló mentén, javasoljuk felszín-közeli zárt csapadékcatorna kialakítását.

A közterületi csapadékvíz-elvezetést szintén zárt felszín-közeli csapadékcatornák kialakításával javasoljuk megoldani.

ENERGIA ELLÁTÁS

Villamosenergia-ellátás

Az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási terület villamos energiaellátása

Az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási területen nem épült ki a villamos energia-hálózat. A többi közműhöz hasonlóan a városi hálózatok délen Nagy Sándor, József, Nap utca, míg északon Erdő, és Nagy Lajos utcákban üzemel.

Az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási terület villamos energiaellátása szempontjából a Nagy Sándor - E-Közmű térképen Bazsami utca - nyomvonalon húzódó középvezetékű hálózat a meghatározó, illetve szóba jöhet az északon az M4 autó út alatti középvezetékű szabadvezeték. A középvezetékű hálózatokról megfelelő fejlesztésekkel, a gazdasági ipari területek villamos energia-ellátása megoldható.

A középvezetékű hálózat üzemeltetője az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.

A tervezési terület várható becsült villamos energiaigénye: 4,0 - 8,0 MW

A tervezett 1/a Gip, 1/b Gip módosítási területek villamos energiaigényét az engedélyezési tervek során kell meghatározni, melyre a háttérfejlesztéseket az üzemeltető adja meg.

Az 2.-es számú (tervezett tanuszoda) módosítási terület villamos energiaellátása

A 2.-es számú (tervezett tanuszoda) módosítási területet /tömböt/ határoló utcákban a kiefeszültségű és közvilágítási hálózat légvezetékes formában valósult az e-közmű adatai alapján. A Vass Albert, Toldi Miklós, Újerdő utcákban kiefeszültségű és közvilágítási szabadvezetékes hálózat épült ki, mely alkalmas a továbbfejlesztésre, Pongrácz Gergely és a Gubányi Károly utcákban.

A Gubányi Károly utcában középvezetésű hálózat épült ki a Tesco transzformátorig.

A tervezett tanuszoda villamos energia-ellátását a Gubányi Károly utcában a középvezetésű hálózatáról, középvezetésű bekötéssel, és egy 630/22 kV-os transzformátor telepítésével javasoljuk megoldani.

Gázellátás

- Az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási terület gázellátása

Az ismertett gázellátó hálózat a település további gázigényének kiadására is alkalmas, így az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási gazdasági terület kommunális gázellátására is

A Gip gazdasági terület várható többlet becsült gázigénye: 50 gnm³/h

A gázellátó hálózat üzemeltetője a OPUS TIGÁZ Zrt.

A településrendezési eszközök módosítása után Gip gazdasági fejlesztési terület 50 m³/h becsült, kommunális gázigényét a Nagy Sándor /Bazsami/ utca D90 mm-es KPE közénymású vezetéktől D90 mm-es KPE vezeték kiépítésével biztosítani lehet.

- Az 2.-es számú (tervezett tanuszoda) módosítási terület gázellátása

A 2.-es számú (tervezett tanuszoda) módosítási területet /tömböt/ határoló utcákban közénymású gázhálózat valósult meg az e-közmű adatai alapján. A Toldi Miklós, Újerdő utcákban D110 mm-es KPE hálózat épült ki, mely alkalmas a továbbfejlesztésre, a Vass Albert, Pongrácz Gergely és a Gubányi Károly utcákban. A Vass Albert, Pongrácz Gergely és a Gubányi Károly utcákban az E-közmű alapján nem épült ki gázhálózat.

A 2.-es számú (tervezett tanuszoda) gázellátására a Vass Albert utcában javasolunk gázvezeték kiépítését, ahol már a víz, szennyvíz, villamos energia vezetékai kiépültek.

HÍRKÖZLÉS

- Az 1.-es számú (1/a Gip, 1/b Gip) módosítási terület nem épült ki vezetékes hírközlő hálózat.

Az 1.-es számú tervezési területen a fejlesztési igényeknek megfelelő fővonal igény alapján kell a hálózatot kiépíteni. Telefon-hálózat szükséges fejlesztésével biztosítani kell, az INTERNETES elérhetőséget is

- A 2.-es számú (tervezett tanuszoda) módosítási területet /tömböt/ határoló utcákban Toldi Miklós, Újerdő utcákban épült ki a szabadvezetékes hírközlő hálózatok. A 2.-es számú (tervezett tanuszoda) hírközlő hálózatfejlesztését a Vass Albert utcában javasolunk, ahol már a víz, szennyvíz, villamos energia vezetékai kiépültek.

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

4. 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	1/aa	025/33	20,62	(Kkb) különleges beépítésre nem szánt bánya terület	(Gip) ipari gazdasági terület
	1/ab	030	0,4 ha	KÖu közút terület	(Gip) ipari gazdasági terület
	1/ba	031/8	4,47 ha	Má mezőgazdasági terület	(Gip) ipari gazdasági terület
	1/bb	031/8	1,25 ha	(Ev) védelmi erdőterület	(Gip) ipari gazdasági terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2.	1025/75-82	0,65 ha	(Lf) falusias lakóterület	(Lk) kisvárosias lakóterület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	3/a BIA	025/33	1,37	(Kkb) különleges beépítésre nem szánt bánya terület	(Ev) védelmi erdőterület
	3/b BIA	025/44	3,77 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Eg) gazdasági erdőterület
4. Összesen:			32,53 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	2021 évi változás mértéke	2021 ha	2021 évi változás mértéke	2021 ha
Lk	Kisvárosias lakóterület						+0,65	0,65
Lke	Kertvárosias lakóterület	10,65		10,65		10,65	--	10,65
Lf	Falusias lakóterület	496,39		496,39		496,39	-0,65	495,74
Vt	Településközpont vegyes terület	40,25		40,25		40,25	--	40,25
Vk	Központi vegyes terület	2,06		2,06		2,06	--	2,06
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	23,71		23,71	+12,92	36,63	--	36,63
Gip	Ipari gazdasági terület	207,36		207,36	-8,92	198,44	+26,74	225,18
Ksr/Kspr	Sport-rekreációs terület	19,00		19,00		19,00	--	19,00
Ksp	Sportpálya	2,26		2,26		2,26	--	2,26
Kt	Temető	10,00		10,00		10,00	--	10,00
Kp	Dolina pincesor területe	15,84		15,84		15,84	--	15,84
Kvü	Különleges városüzemeltetési terület	0,51		0,51		0,51	--	0,51
Km	Közműterület	1,15		1,15		1,15	--	1,15
Kszt	Szennyvíztisztító területe	0,83		0,83		0,83	--	0,83
D	Döggút							
Köu	Közúti Közlekedési terület	243,01	+57,6	300,61		300,61	-0,4	300,21
Kök	Kötőtpályás közlekedési terület	22,25		22,25		22,25	--	22,25
Zkp	Zöldterületek (közpark, közkert)	0,12		0,12		0,12	--	0,12
Zke	Zöldterületek (kegyeleti park)	2,89		2,89		2,89	--	2,89
E	Erdőterület	790,8	-2,48	788,32	+2,55	790,87	-1,25 +3,77 +1,37	794,76
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	329,97		329,97		329,97	--	329,97
Má	Általános mezőgazdasági terület	2356,06	-55,12	2300,94	-6,55	2294,39	-3,77 -4,47	2286,15
V	Vízgazdálkodási terület	2,61		2,61		2,61	--	2,61
Kbta	Különleges beépítésre nem szánt tanyás terület	103,31		103,31		103,31	--	103,31
KKsr	Térségi szabadidőközpont	32,58		32,58		32,58	--	32,58
KKb	bánya	21,99		21,99		21,99	-21,99	0
				4.735,60		4.735,60		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 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

PMTrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség a mezőgazdasági és az erdőgazdálkodási térség területén helyezkednek el. A mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségen belüli beépítésre szánt területi növekmény elhelyezése igazolást igényel, de a beépítésre szánt gazdasági és lakó 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 és mezőgazdasági térségben helyezkednek el. Az MATrT 12.§ (1) c) pontja alól a 12§ (2) pontjának teljesülése esetén ad felmentést.

Jelen területi módosítás költségeit az Önkormányzat állja és a bánya gazdasági célú hasznosítása barnamezős beruházásként kezelendő. A szomszédos mezőgazdasági terület telephelybővítés révén helyhez kötött beruházásnak tekinthető. A tervezett Gép-3 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 a fejlesztési területen belül.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi 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 érinti.

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi 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 Termőhelyi 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	2585,59 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek aránya	87,99 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Erdőgazdálkodási térség-Erdők övezete	
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.”	
– PMTrT Övezeti tervében erdők övezetébe tartozó területek	799,9 ha
– Az erdők övezete 95%-ának megfelelő területnagyság	759,9 ha
– A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek nagysága	755,92 ha
– 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.	9,32 ha
– 755,92+9,32	765,24 ha
– A TSZT-ben az erdők övezetébe eső erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya	95,66 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 95%-ot meghaladó az erdők övezetébe eső erdőterületek 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 és megyei övezetek		
	Pilis település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,		
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	érintett	nem érintett
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,		
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 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	+	érintett
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 és PMTrT lehatárolás alapján)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (PMTrT lehatárolás alapján)
- vízminőség védelmi terület övezete (MATrT és PMTrT lehatárolás alapján)

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.

A módosítás két kisebb terület vonatkozásában érinti az erdők övezetét. Az erdők övezete által érintett, a település egész területén vizsgálendő erdőterület besorolás megfelel a térségi övezeti előírásoknak.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete igazolás:

A település érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezete által. Az érintett területeket a településrendezési terv készítése során kell lehatárolni. Jelen módosítás során érintett homokbánya terület más irányú hasznosításához, más területhefelhasználásba történő átsoroláshoz a bányászati hatóság előzetesen megadta a támogatását.

Vízminőség védelmi terület övezete igazolás.

A biológiai aktivitásérték pótlásra a közigazgatási határ mentén kijelölt tervezett erdőterület érinti a vízminőségvédelmi területet. E kijelölés nem ellentétes a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal.

A fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a PMTrT 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel, illetve Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van .

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A területek biológiai aktivitásérték számításának mutatóiról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete rendelkezik. 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. Mivel új beépítésre szánt területeket is jelöl ki a terv, ezért BAÉ kompenzáció szükséges.

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1./aa	20,62	Kkb - Különleges bánya terület	0,2	Gip – Ipari gazdasági terület	0,4	4,124
1/ab	0,4	KÖu - közút terület	0,6	Gip – Ipari gazdasági terület	0,4	-0,08
1/ab	4,47	Má - mezőgazdasági terület	3,7	Gip – Ipari gazdasági terület	0,4	-14,751
1/bb	1,25	Ev - védelmi erdőterület	9	Gip – Ipari gazdasági terület	0,4	-10,75
2.	0,65	Lf falusias lakó	2,4	Lk - kisvárosias lakóterület	1,4	-0,65
3/a	1,37	Kkb - Különleges bánya terület	0,2	Ev - védelmi erdőterület	9	12,056
3/b	3,77	Má - mezőgazdasági terület	3,7	Eg - gazdasági erdőterület	9	19,981
összesen:	32,53					+9,93

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért biológiai aktivitásérték pótlása szükséges! E célból kerültek kijelölésre a 3/a és 3/b jelű területek.

E tervmódosítás során keletkezett többlet értéket a hatályos településszerkezeti tervben szereplő biológiai aktivitásérték egyenleggel összesíteni kell.

A 2015 évi 303/2015(XI.26.) KT. határozattal elfogadott TSZT tervmódosítás során keletkezett többlet BAÉ pont 5,62.

Vagyis összesen 15,55 BAÉ pont többletet tartalmaz a TSZT.

..... **határozat 2. melléklete**