

# PILISVÖRÖSVÁR

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



**Településrendezési eszközök módosítása**  
Véleményezési anyag  
Általános eljárás  
2023. július

# PILISVÖRÖSVÁR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

Pilisvörösvár



**Megbízó:**  
Pilisvörösvár Város Önkormányzata  
Dr. Fetter Ádámpolgármester  
2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

**Tervező:**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. július  
VZM1783/23  
Pilisvörösvár\_mod\_230720\_vegl



Aláírólap

|   |  |   |
|---|--|---|
| Településrendezés                           | <b>Ferik Tünde</b><br>vezető településrendező tervező<br>TT/1 13-1259  |    |
|   | <b>Bérczi Szabolcs</b><br>okl. településmérnök TT 13-1411<br>okl. környezetgazdálkodási agrármérnök                                |    |
|   | <b>Pernyész-Ovádi Noémi</b><br>okl. építésmérnök,<br>urbanisztikai szakmérnök  |    |
|   | <b>Havrilla József</b><br>okl. tájépítésmérnök   |    |
| Tájrendezés zöldfelület<br>környezetvédelem | <b>Kéthelyi Márton</b><br>okl. tájépítésmérnök TK 01-5282<br>tájvédelmi szakértő   |   |
|   | <b>Marján Melinda</b><br>okl. tájépítésmérnök<br>okl. természetvédelmi mérnök  |  |
| Energiaközművek,<br>távközlés               | <b>Hanczár Zsoltné</b><br>okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)<br>okl. városépítési-városüzemeltetési<br>szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.) |  |
| Vízi közművek                               | <b>Bíró Attila</b><br>okl. építőmérnök (MK 01-2456)<br>(InfraPlan Kft.)  |  |



## TARTALOMJEGYZÉK

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Bevezető</b> .....   | <b>7</b>  |
| 1.1. A terv célja, a megbízás ismertetése .....  | 7         |
| 1.2. A településrendezési eszközök módosításának célja, a módosítással érintett területek lehatárolása .....   | 7         |
| 1.3. A módosítással érintett településrendezési eszközök .....   | 8         |
| 1.4. A tervezési folyamat .....  | 9         |
| <b>I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....  | <b>16</b> |
| <b>2. Az 1. számú módosítással érintett terület bemutatása, településrendezési javaslatok</b> .....  | <b>17</b> |
| 2.1. Alállomás létesítése a 054/9 hrsz-ú ingatlanon.....   | 17        |
| 2.1.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....  | 17        |
| 2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök .....  | 17        |
| 2.1.3. Védelmi és korlátozó elemek.....  | 18        |
| 2.1.4. A módosítás céljának ismertetése .....  | 19        |
| 2.1.5. Szabályozási koncepció .....  | 20        |
| 2.2. Tájrendezési javaslat .....   | 21        |
| 2.2.1. Tájrendezés, tájkép- és természetvédelem .....  | 21        |
| 2.2.2. Biológiai aktivitásérték változása.....   | 21        |
| <b>3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása az 1. módosítással érintett területen</b> .....           | <b>22</b> |
| 3.1. Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok.....   | 22        |
| 3.2. Országos övezetek ismertetése.....  | 23        |
| 3.3. Megyei övezetek ismertetése .....   | 25        |
| <b>A 2. és 3. számú módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslatok</b> .....  | <b>27</b> |
| 3.4. Meglévő transzformátor állomás cseréje a 1246/2 és 4203 hrsz-ú ingatlanokon .....   | 27        |
| 3.4.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....  | 27        |
| 3.4.2. Hatályos településrendezési eszközök .....  | 28        |
| 3.4.3. Védelmi és korlátozó elemek.....  | 29        |
| 3.4.4. A módosítás céljának ismertetése .....  | 30        |
| 3.4.5. Szabályozási koncepció .....  | 30        |
| 3.5. Tájrendezési javaslat .....   | 32        |
| 3.5.1. Tájrendezés, tájkép- és természetvédelem .....  | 32        |
| 3.5.2. Biológiai aktivitásérték változása.....   | 32        |
| <b>4. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása a 2. és 3. számú módosítással érintett területeken</b> .. | <b>32</b> |
| 4.1. Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok.....   | 32        |
| 4.2. Országos övezetek ismertetése.....  | 33        |
| 4.3. Megyei övezetek ismertetése .....   | 33        |
| <b>5. Közművizsgálat</b> .....   | <b>34</b> |
| 5.1. Közműellátás és elektronikus hírközlés .....  | 34        |
| 5.1.1. A település jelenlegi közműellátottságáról .....  | 34        |
| 5.2. A közműrendszerek vizsgálata közművenként .....   | 35        |
| 5.2.1. Vízellátás.....   | 35        |
| 5.3. Szennyvízelvezetés .....  | 36        |
| 5.3.1. Szennyvízelvezetés .....  | 36        |
| 5.3.2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés .....   | 36        |
| 5.4. Energiaellátás.....   | 36        |
| 5.4.1. Villamosenergia ellátás .....   | 36        |

|                          |   |           |
|--------------------------|---|-----------|
| 5.4.2.                   | Földgázellátás .....  | 37        |
| 5.5.                     | Elektronikus hírközlés .....                                    | 37        |
| 5.5.1.                   | Vezetékes hírközlési létesítmények .....                        | 37        |
| 5.5.2.                   | Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....                  | 37        |
| <b>6.</b>                | <b>Közműfejlesztés.....</b>                                     | <b>38</b> |
| 6.1.                     | Közműellátás és elektronikus hírközlés .....                    | 38        |
| 6.1.1.                   | Közműfejlesztés.....  | 38        |
| 6.2.                     | A közműfejlesztés közművenként.....                             | 38        |
| 6.2.1.                   | Vízellátás.....   | 38        |
| 6.3.                     | Szennyvízelvezetés .....  | 38        |
| 6.3.1.                   | Szennyvízelvezetés .....  | 38        |
| 6.3.2.                   | Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés .....               | 39        |
| 6.4.                     | Energiaellátás.....   | 39        |
| 6.4.1.                   | Villamosenergia ellátás .....                                   | 39        |
| 6.4.2.                   | Földgázellátás .....  | 39        |
| 6.5.                     | Elektronikus hírközlés .....                                    | 40        |
| 6.5.1.                   | Vezetékes hírközlési létesítmények .....                        | 40        |
| 6.5.2.                   | Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....                  | 40        |
| <b>7.</b>                | <b>Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem .....</b> | <b>40</b> |
| 7.1.                     | Talajvédelem, termőföldek .....                                 | 40        |
| <b>8.</b>                | <b>Környezeti értékelés .....</b>                               | <b>41</b> |
| <b>MELLÉKLETEK .....</b> | <b>.....</b>  | <b>42</b> |

## 1. BEVEZETŐ

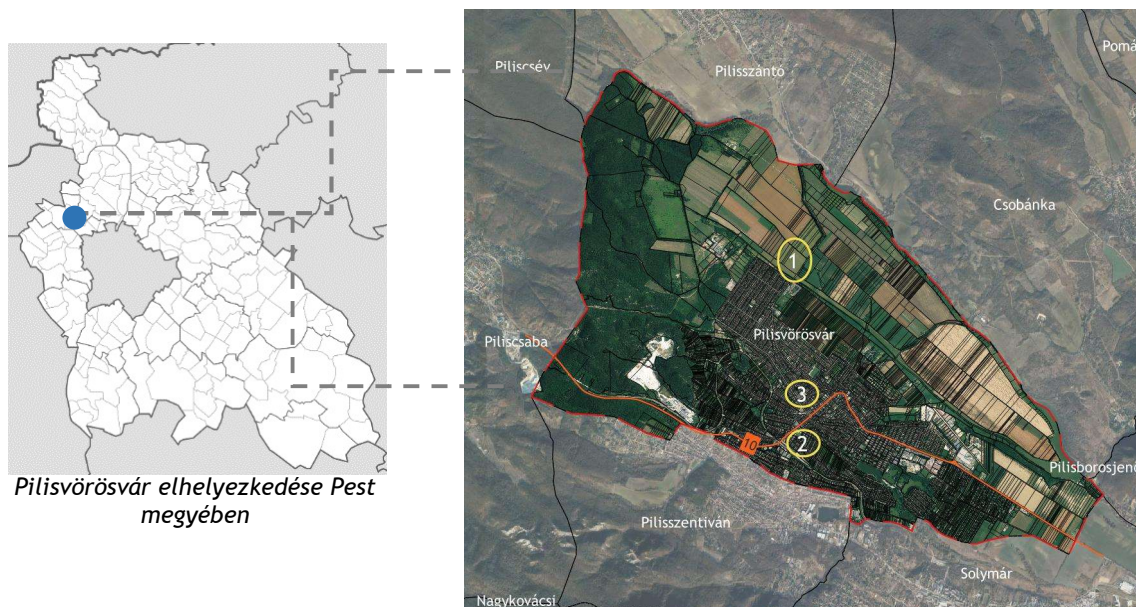
### 1.1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Az E.ON Hungária Zrt. tájékoztatása alapján, Pilisvörösváron és térségében a közepesfeszültségű villamos energia hálózat kapacitásának határán üzemel. A vállalközi szektor közepes méretű energiaigényeit egyáltalán nem, a lakossági igényeket pedig csak korlátozott mértékben képes fogadni. A hálózati elemek kapacitáshatáron történő működtetése megnöveli az üzemzavarok kialakulásának kockázatát és a legkritikusabb téli, illetve nyári időszakokban jelentősen rontja a feszültségminőséget. Az E.ON szerint egy új, 132/22 kV-os alállomás létesítésével nagymértékben csökkenne a hálózati elemek kiterheltsége, így az üzemzavarok kockázata is, továbbá egy-egy üzemzavari esemény nagyságrendileg fele akkora fogyasztói kört érintene, mint jelenleg. E mellett 2023 - 2028 között további fejlesztéseket is tervez az E.ON, mint kiefeszültségű oszlopsoros hálózat helyett 360 méter hosszán földkábel fektetése, csupasz szabadvezetékek szigeteltre való cserélése 7 500 méter hosszán, vagy meglévő transzformátorállomások cseréje kompakt épített házas transzformátorállomásokra hét helyszínen. A település bel- és külterületén átfogó elosztóhálózati fejlesztés készül, mely során 16 400 méter közepesfeszültségű kábelhálózat létesítése tervezett, e mellett pedig a Szabadság utcában és a Csobánkai úton 4 400 méter közepesfeszültségű szabadvezeték hálózat elbontásra kerül.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Pilisvörösvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

### 1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A módosítással érintett területek a település három pontján, elszörtan helyezkednek el. A módosítással érintett területek sorszámot és elnevezést kaptak az áttekinthetőség és a beazonosíthatóság érdekében.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Pilisvörösváron belül

A módosítások célját és az érintett telkek helyrajzi számát röviden a következő táblázat mutatja be:

| Módosítással érintett terület |                              |                   | Módosítás fő célja                  |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| SSZ.                          | elnevezése                   | lehatárolás (hrs) |                                     |
| 1.                            | TSZT, SZT és HÉSZ módosítása | 054/9             | Alállomás létesítésének biztosítása |



| Módosítással érintett terület |                                |                    | Módosítás fő célja                        |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|---|
| ssz.                          | elnevezése                     | lehatárolás (hrsz) |   |
| 2.                            | Szabályozási Tervlap módosítás | 4203               | Épített házas transzformátor szabályozása |
| 3.                            | Szabályozási Tervlap módosítás | 1246/2             | Épített házas transzformátor szabályozása |

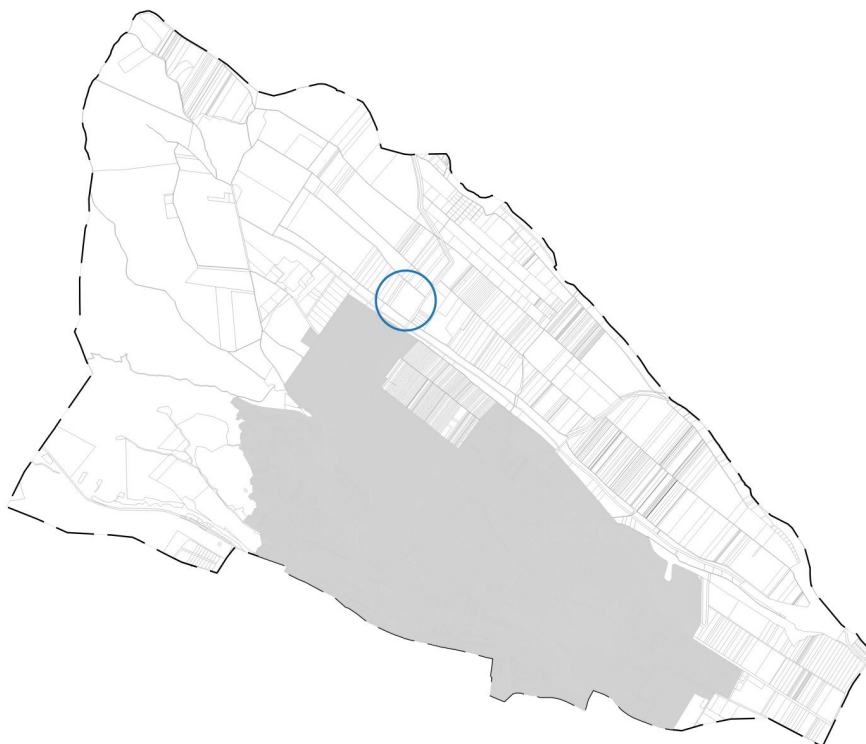
### 1.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Pilisvörösvár Város településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban pedig több alkalommal módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Pilisvörösvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2014. (V.29.) számú határozata Pilisvörösvár Város településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT),
- Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (HÉSZ).

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközöket a következő táblázat mutatja be.

|    |                           | TSZT   |                    | HÉSZ     |                   |                  |
|----|---------------------------|--------|--------------------|----------|-------------------|------------------|
|    |                           | Leírás | Szerkezeti tervlap | Rendelet | Szabályozási terv | érintett tervlap |
| 1. | TSZT, SZT, HÉSZ módosítás | +      | +                  | +        | +                 | külterületi SZT  |
| 2. | SZT módosítás             | -      | -                  | -        | +                 | belterületi SZT  |
| 3. | SZT módosítás             | -      | -                  | -        | +                 | belterületi SZT  |



A módosítással érintett 1. számú terület a külterületi szabályozási terven



*A módosítással érintett 2. és 3. számú terület a belterületi szabályozási terven*

Jelen módosítás a bel- és külterületi szabályozási tervlapokat is érinti, jelölve a módosítással érintett területeket. A módosítással érintett területeken kívül a szelvényeken érdemi, tartalmi változás nem történik.

#### **1.4. A TERVEZÉSI FOLYAMAT**

Pilisvörösvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Jelen módosítás általános egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait, továbbá a megalapozó vizsgálat releváns részeit tartalmazzák.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén.

Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

**ZÁRÓ SZAKASZ**

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
  - vagy 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
  - vagy 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga, melyet az államigazgatási és partnerségi egyeztetést megelőzően Pilisvörösvár Város Önkormányzata előzetesen elfogadott.

## I.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

### PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2023. (...) SZ. HATÁROZATA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 75/2014. (V.29.) HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pilisvörösvár Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 75/2014. (V.29.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Közműterület kijelölése a 054/9 ingatlanon
- 3) Jelen módosítás során Pilisvörösvár területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

| Módosítási feladat | Terület mérete (ha) | TSZT módosítás                              |                                |
|--------------------|---------------------|---|--------------------------------|
|                    |                     | Hatályos terv szerinti terület-felhasználás | Tervezett terület-felhasználás |
| Közműterület       | 4,73                | Má-sz                                       | Km                             |
| <b>Összesen</b>    | <b>4,73</b>         |   |                                |

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv III. bekezdése szerinti területi mérlege<sup>1</sup> az alábbiak szerint változik:

| Területfelhasználás                              |       | méret  | változás (ha) | tervezett (ha) |
|--|-------|--------|---------------|----------------|
| Kisvárosias lakóterület                          | Lk    | 2,88   | 0             | 2,88           |
| Kertvárosias lakóterület                         | Lke   | 346,04 | 0             | 346,04         |
| Településközpont terület                         | Vt    | 38,4   | 0             | 38,4           |
| Intézményterület                                 | Vi    | 13,64  | 0             | 13,64          |
| Hétfélig házas terület                           | Üh    | 9,73   | 0             | 9,73           |
| Kereskedelmi szolgáltató terület                 | Gksz  | 53,86  | 0             | 53,86          |
| Ipari gazdasági terület                          | Gip   | 41,56  | 0             | 41,56          |
| Általános gazdasági terület                      | Gált  | 19,42  | 0             | 19,42          |
| Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület | Kmü   | 8,31   | 0             | 8,31           |
| Különleges terület - turisztikai terület         | K-tur | 2,34   | 0             | 2,34           |
| Különleges terület - sportterület                | K-sp  | 12,94  | 0             | 12,94          |
| Különleges terület - szennyvíztisztító terület   | K-szt | 0,59   | 0             | 0,59           |
| Különleges terület - városüzemeltetési terület   | Kvü   | 0,95   | 0             | 0,95           |
| Kertés mezőgazdasági terület                     | Mk    | 109,63 | 0             | 109,63         |
| Általános mezőgazdasági terület - szántó         | Má-sz | 653,51 | -4,73         | 648,81         |
| Általános mezőgazdasági terület - gyepek         | Má-gy | 166,36 | 0             | 166,36         |

<sup>1</sup> az Önkormányzattól kapott hatályos Településszerkezeti tervet tartalmazó Mapinfo állomány adatai alapján

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

| Területfelhasználás  |         | méret          | változás<br>(ha) | tervezett<br>(ha) |
|--|---------|----------------|------------------|-------------------|
| Zöldterület  | Z       | 29,83          | 0                | 29,83             |
| Vízgazdálkodási terület  | V       | 38,03          | 0                | 38,03             |
| Gazdasági erdőterület  | Eg      | 32,99          | 0                | 32,99             |
| Védelmi erdőterület  | Ev      | 584,56         | 0                | 584,56            |
| Természetközeli terület  | Tk      | 36,28          | 0                | 36,28             |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>temető                    | Kb-t    | 12,96          | 0                | 12,96             |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>sportterület              | Kb-sp   | 34,68          | 0                | 34,68             |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>lovasturisztikai terület  | Kb-ltur | 2,80           | 0                | 2,80              |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>turisztikai terület       | Kb-tur  | 1,22           | 0                | 1,22              |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>szennyvíztisztító terület | Kb-szt  | 0,47           | 0                | 0,47              |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>bánya                     | Kb-b    | 16,17          | 0                | 16,17             |
| Különleges beépítésre nem szánt terület -<br>hulladékkezelési terület  | Kb-hull | 0              | 0                | 0                 |
| Közlekedési terület  | Köu     | 158,35         | 0                | 158,35            |
| Közműterület   | Km      | 0              | +4,73            | 4,73              |
| <b>Összesen:</b>   |         | <b>2428,49</b> |                  | <b>2428,49</b>    |

- 5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének (továbbiakban: MATrT) 8. melléklete alapján Pilisvörösvár települési térsége 738,31 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik. A MATrT 40.5 (1) bekezdés alapján meghatározott beépítésre szánt terület nem nő.

A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték nem változik.

- 6) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M4 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Dr. Fetter Ádám  
polgármester

Gergelyné Csurilla Erika  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M4)

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA****PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK****.../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE****A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 16/2014. (VI.02.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETMÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** Pilisvörösvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletében szereplő belterületi és a külterületi szelvények jelen rendelet 1. és 2. melléklete szerinti normatartalommal módosulnak a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

**2.§ (1)** A HÉSZ 59.§ az alábbi h) ponttal egészül ki:

*h) Közműterület*

**3.§ (1)** A HÉSZ az alábbi 76/A.§-al egészül ki:

**KÖZMŰTERÜLET (Km)**

*„76/A § (1) Km jelű övezet telkein az elektromos hálózat műszaki létesítményei és kapcsolódó alállomás, továbbá naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények valamint szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.*

*(2) Km övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.”*

*(3) A Km jelű övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:*

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettsége | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Km                   | SZ             | 6 000   | 80   | 5%                                    | 5,0  | -                                 | -   |

SZ = szabadonálló beépítés

**4. §** A HÉSZ 2. melléklet 2.1. Elővásárlási jog című táblázata az alábbi sorral egészül ki:

| Ssz | Helyrajzi szám | Fekvés | Településrendezési cél                                   |
|-----|----------------|--------|--|
| 17. | 054/9          |        | Alállomás és naperőmű létesítésének biztosítása céljából |

**5. §** Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

**Dr. Fetter Ádám**  
polgármester

**Gergelyné Csurilla Erika**  
jegyző

Kihirdetve:  
Pilisvörösvár, 2023.

**Gergelyné Csurilla Erika**  
jegyző

**1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez**  
Belterületi szabályozási terv módosítása

**2. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez**  
Külterületi szabályozási terv módosítása



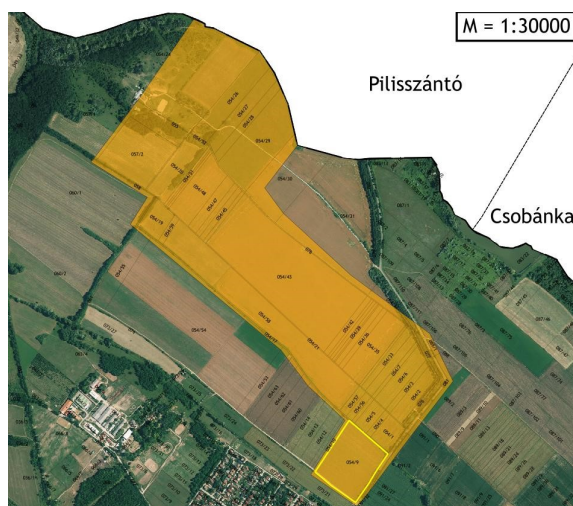
## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 2. AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 2.1. ALÁLLOMÁS LÉTESÍTÉSE A 054/9 HRSZ-Ú INGATLANON

#### 2.1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az 1. számú módosítással érintett terület a 11108. j. út mellett található, a Tél utcától északra, attól nagyjából 125 méterre, a 054/9 hrsz-ú telken. A telket általános mezőgazdasági területek (szántók) veszik körbe, területe összesen 54 772,5 m<sup>2</sup>. A 054/9 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen.



Az 1. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



Az 1. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fénykép)

Az E-TÉR rendszerében a fent jelölnél nagyobb tervezési terület került lehatárolásra, azonban a módosítással érintett terület annál jóval kisebb, az ábrának megfelelő.

#### 2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

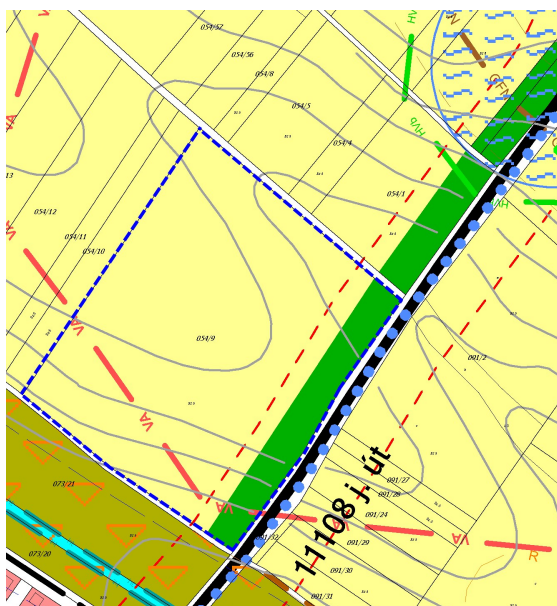
A hatályos településrendezési eszközök az 1. számú módosítással érintett területet általános mezőgazdasági terület (szántó) területfelhasználási egységbe, továbbá Má-sz övezetbe és védelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe, Ev övezetbe sorolják.

A terület esetén az Má-sz beépítésre nem szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 63. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az övezet elsődlegesen szántóföldi mezőgazdálkodásra, kertészeti kultúrák termesztésére, gyümölcsös és ültetvény művelésére kijelölt terület. Az övezetben közlekedés és közművek vonalas létesítményei, illetve műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.

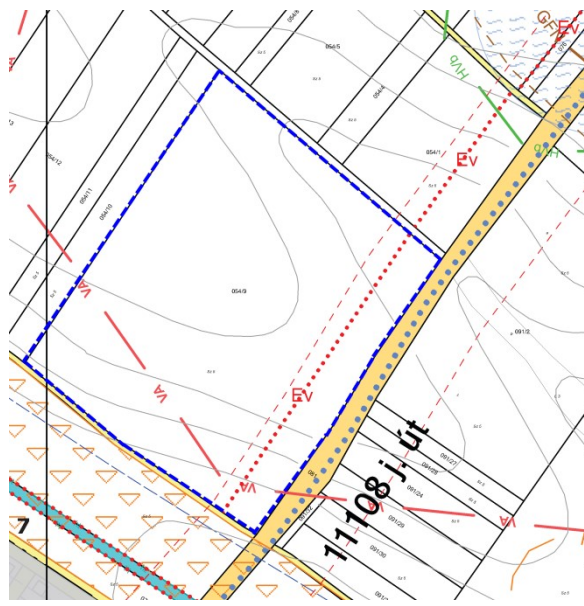
Az Ev beépítésre nem szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 61. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az övezet elsősorban a természeti környezet, és a környezeti elemek valamint a település védelmére, illetőleg a környezet elemeinek a különböző létesítmények hatásától való védelmére

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

szolgál. Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, de elhelyezhetők erdei bútorok, illetve a település és a természeti értékek bemutatását szolgáló ismeretterjesztő műtárgyak.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (1. számú módosítással érintett terület)



Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 8 külterület) (1. számú módosítással érintett terület)

A villamosenergia ellátás előírásait a HÉSZ 35.S-a tartalmazza:

35.§ (1)52 Területgazdálkodási okokból felszín feletti villamos energia átviteli (400 kV-os) hálózat Pilisvörösvár területén nem helyezhető el.

(2) Klímaváltozás okozta hatáskompenzálás érdekében, területgazdálkodási okokból a villamos energia hálózat építményeit az (3)-(6) bekezdés szerint kell telepíteni.

(3) A villamos energia föld feletti hálózatának rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, a településképi rendeletben jelölt nem alkalmas területen csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.

(4) Külterület beépítésre nem szánt területén - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia-szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő (köz-, vagy tér-) világítási igény esetén, a világítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(5) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(6) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(7) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad. Ha közterületi útburkolatbontásra lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a föld alatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

### 2.1.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján a tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken meg kell határozni a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, illetve településképi követelményeket. A településképi rendelet 15-40. §-a (III. fejezet) tartalmazza a településképi követelményeket, a HÉSZ IV. fejezete tartalmazza a táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat. Az 1. számú módosítás, melynek területe tájképvédelmi területbe esik, a tájkép sérelmét nem okozza, a

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

megvalósításkor a tájkép védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani. Tájképvédelmi területet jelöli a település Szabályozási Terve.

Kulturális örökségvédelmi elemek

Az 1. számú módosítással érintett terület nem esik a hatályos településrendezési eszközök által lehatárolt helyi értékvédelmi területbe.

Védőtávolságok

A védőterületekre, védőtávolságokra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 24. §-a fogalmazza meg. Az 1. számú módosítással érintett terület nyugati oldalán húzódik a 11108 j. közút, vele párhuzamosan pedig annak védőtávolsága. A HÉSZ 76. § (5) bekezdése a 11108. jelű Pilisszántó bekötőút külterületi védőtávolságát mindkét irányban 50 méterre határozza meg. Jelen módosításra a közlekedési elem védőtávolsága nincsen hatással.

Az 1. számú módosítással érintett terület hidrológiai védőidom „A” zónájába esik. A hidrológiai védőterületek szabályait a HÉSZ 29. § (1) és (2) bekezdése fogalmazza meg. Jelen módosításra a hidrológiai védőidom területe nincsen hatással.

### 2.1.4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ISMERTETÉSE

Az 1. számú módosítással érintett területen, a 054/9 hrsz-ú telken az E.ON új 132/22 kV-os elektromos alállomás elhelyezését tervezi. Az E.ON szerint új alállomás létesítésével biztosítható Pilisvörösvár és környékének energiabiztonsága, illetve az elősegíti a megújuló termelők felvételét és az új csatlakozási igények kiszolgálását. Az 1. számú módosítással érintett terület alállomáson kívüli részére a későbbiekben napelemek telepítése is tervezett. A módosítással érintett terület nagysága 47 257 m<sup>2</sup>.

A védőerdő sávban a 11108 j. út mellett fasor és háromszintes növényállomány tervezett az alállomás esztétikai takarása és településképi megjelenése folytán.



A tervezett 132/22 kV-os elektromos alállomás rajza

### 2.1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás során az 1. számú módosítással érintett területen elsősorban az új középvezettségű elektromos állomás és a később tervezett napelemek elhelyezésére szolgáló területfelhasználás és szabályozás megalkotása volt a cél. Pilisvörösvár hatályos helyi építési szabályzata nem tartalmaz olyan különleges beépítésre nem szánt övezetet, ahol elektromos állomás és/vagy napelemek elhelyezhetők lennének. Ezért a megalapozó vizsgálat alapján az 1. számú módosítással érintett területen Km jelű beépítésre nem szánt közműterület övezet kerül kijelölésre. Az M4-sz beépítésre nem szánt övezetből Km övezetbe történő átsorolást követően biztosítható az elektromos állomás és a tervezett naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények elhelyezése.

Az övezetre az OTÉK az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„26/B. § A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető épület a közműellátás céljára szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

Az övezetre az OTÉK alapján az alábbi előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ tervezete:

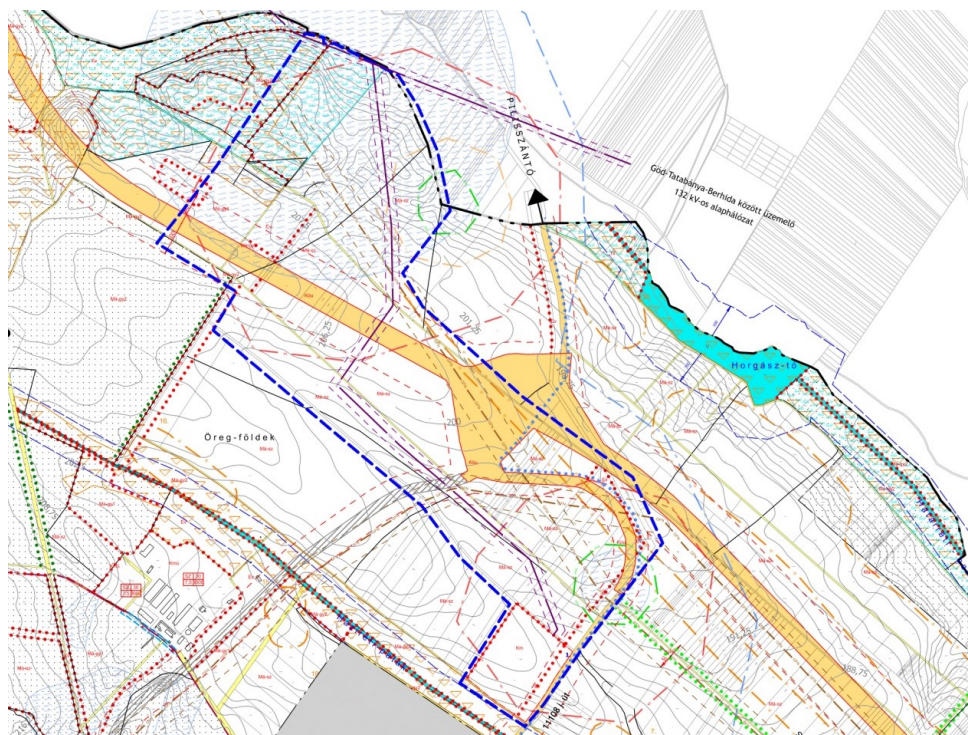
„§ (1) Km jelű övezet telkein az elektromos hálózat műszaki létesítményei és kapcsolódó állomás, továbbá naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények valamint szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Km övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.”

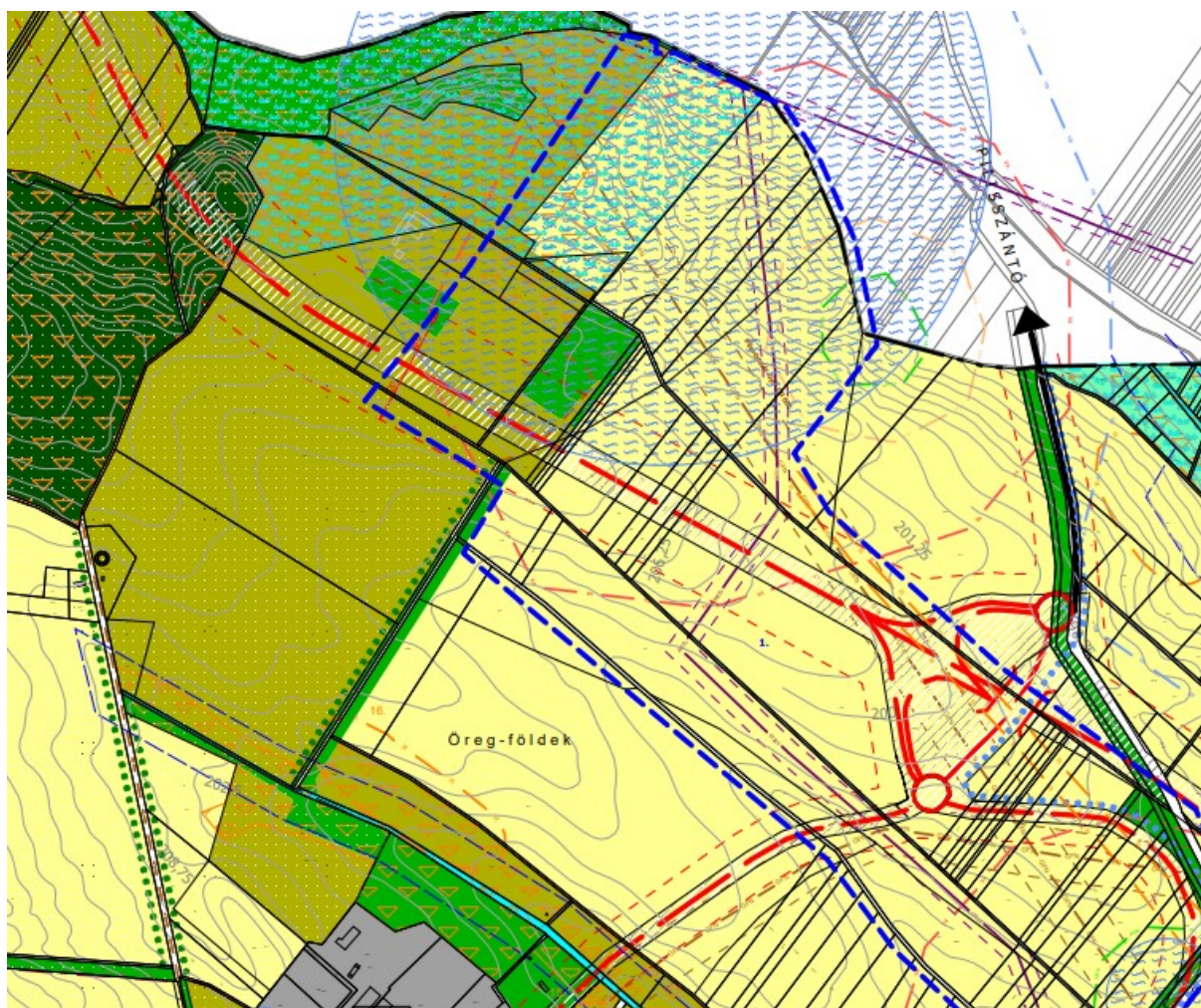
(3) A Km jelű övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettsége | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Km                   | SZ             | 6 000   | 80   | 5%                                    | 5,0  | -                                 | -   |

SZ = szabadonálló beépítés



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (1. számú módosítással érintett terület)



A településszerkezeti terv módosítási javaslata

Emellett mind a településszerkezeti terven, mind a szabályozási terven feltüntetésre kerül a 132 kV-főelosztó hálózat nyomvonala.

Elővásárlási jog kerül megállapításra továbbá a 054/9 hrsz-ú telek egészére vonatkozóan az Önkormányzat részére. Azokat a helyrajzi számú ingatlanokat, melyekre az Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik, a HÉSZ 2. mellékletének 2.1. Elővásárlási jog című táblázata tartalmazza, mely a 054/9 hrsz-ú telekkel egészül ki az alábbiak szerint:

| Ssz | Helyrajzi szám | Fekvés | Településrendezési cél                                   |
|-----|----------------|--------|--|
| 17. | 054/9          |        | Alállomás és naperőmű létesítésének biztosítása céljából |

## 2.2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 2.2.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉP- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem eredményez. Táji- és természetvédelmi szempontú negatív hatásokkal szintén nem számolunk.

### 2.2.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

### 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA AZ 1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEN

A településrendezési eszközökben meghatározottan túl - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Pilisvörösvár területére. A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: Magyarország területrendezési tervét, a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervét egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervét (továbbiakban: BATrT), a MATrT 7. melléklete tartalmazza, övezeti tervét a 3/1.-3/5. mellékletek rögzítik.

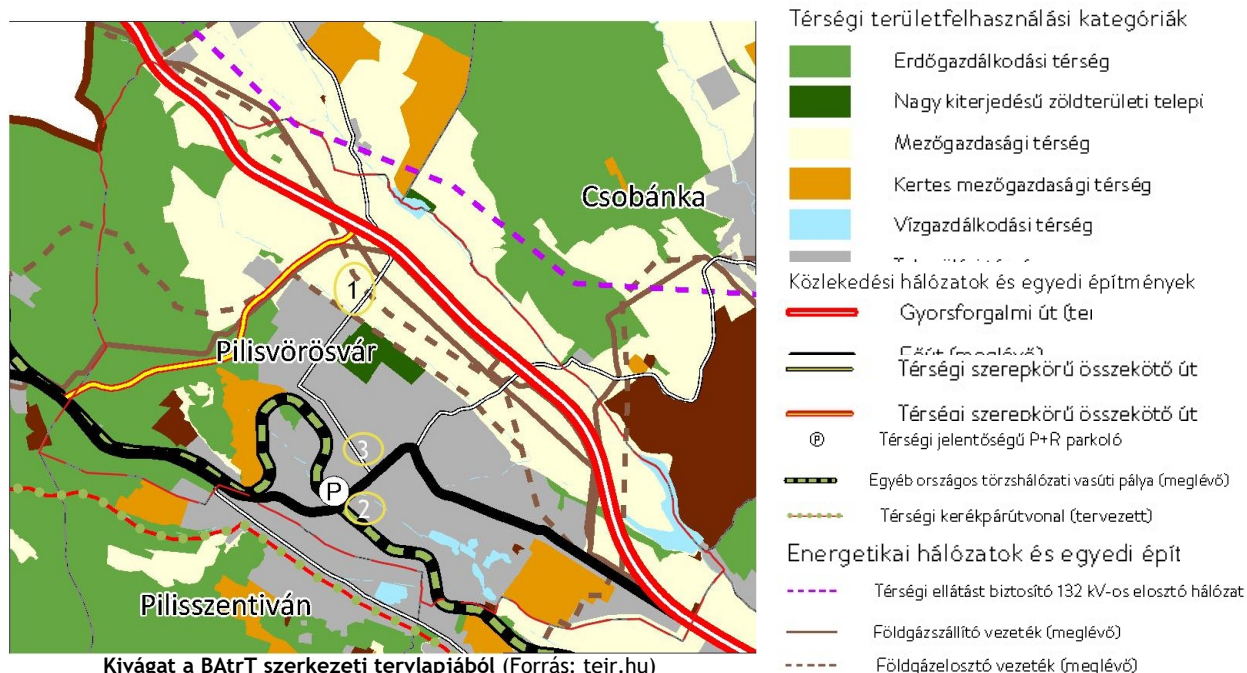
További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Pilisvörösvár esetében a fentiekén túl, az egyedileg meghatározott övezetek tekintetében Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020.(VI.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: PMTrT) is alkalmazni kell.

A területrendezési tervekkel való összefüggés vizsgálata az 1. módosítással érintett terület esetében releváns, hiszen településszerkezeti terv változása kizárólag itt történik.

#### 3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT térségi szerkezeti tervlapján erdőgazdálkodási, nagy kiterjedésű zöldterületi települési, mezőgazdasági, kertés mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési és sajátos területfelhasználási térségeket ábrázol. Az 1. számú módosítással érintett terület mezőgazdasági térségbe esik.



A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11. § rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- Mezőgazdasági térség

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

Az 1. módosítással érintett terület egésze mezőgazdasági térségbe esik. A BATrT 8. melléklete alapján a mezőgazdasági térség területe 934 ha (75%-a 700,5 ha). A településszerkezeti terv alapján Má területfelhasználási egység területe 819,87 ha. A tervezett módosítás érintett terület nagysága 4,73 ha, tehát a módosítást követően is a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.



Térségi területfelhasználás az 1. számú módosítással érintett területen

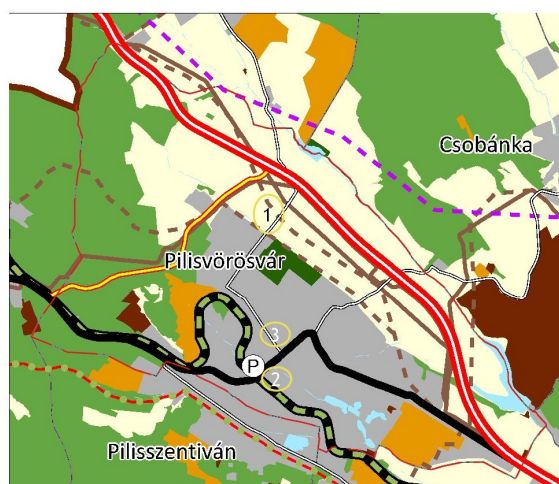
A térségekre vonatkozó szabályok értelmezésekor figyelembe kell venni a MATrT 90. § (2) bekezdését is:

„(2) A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni”



Szerkezeti tervlap - részlet (Forrás: MATrT)



Szerkezeti tervlap - részlet (Forrás: PMTrT)

A MATrT és a PMTrT szerkezeti tervlapjain az 1. számú módosítással érintett terület térségi besorolása megegyezik.

### 3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett 1. számú terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:



| Országos övezet   | Érintettség   | Előírás             |
|---|---------------|---------------------|
| ökológiai hálózat magterületének övezete                    | nem érinti    |                     |
| ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete            | nem érinti    |                     |
| ökológiai hálózat puffterületének övezete                   | nem érinti    |                     |
| kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 | nem érinti    |                     |
| jó termőhelyi adottságú szántók övezete                     | nem érinti    |                     |
| erdők övezete   | nem érinti    |                     |
| erdőtelepítésre javasolt terület övezete                    | nem érinti    |                     |
| <b>tájképvédelmi terület övezete</b>                        | <b>érinti</b> | <b>MvM rendelet</b> |
| világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem érinti    |                     |
| vízminőség-védelmi terület övezete                          | nem érinti    |                     |
| nagyvízi meder övezete                                      | nem érinti    |                     |
| VTT-tározók övezete   | nem érinti    |                     |
| honvédelmi és katonai célú terület övezete                  | nem érinti    |                     |

### Tájképvédelmi terület övezete

**MvM rendelet 4. §,(1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együttseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

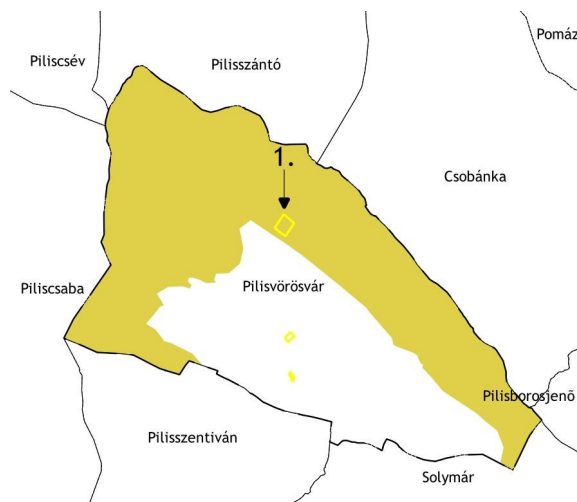
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”



Tájképvédelmi terület övezete (Forrás: MvM rendelet)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Az 1. számú módosítás teljes területe tájképvédelmi terület övezetébe esik. A hatályos településrendezési eszközök a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint

## TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

a tájba illesztés biztosítása érdekében meghatározzák a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait (HÉSZ 23.§ (2)). A módosítás a HÉSZ-ben foglalt előírásokkal nem ellentétes. A településképi rendelet tartalmazza a vonatkozó településképi követelményeket.

### 3.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a PMTrT határol le. A módosítással érintett területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

| Megyei övezet  | Érintettség |
|--|-------------|
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                     | érinti      |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete                             | nem érinti  |
| Tanyás területek övezete   | nem érinti  |
| Földtani veszélyforrás terület övezete                               | érinti      |
| <b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>                       |             |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | nem érinti  |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | nem érinti  |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | nem érinti  |
| Kertes mezőgazdasági területek övezete                               | nem érinti  |
| Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete                 | nem érinti  |

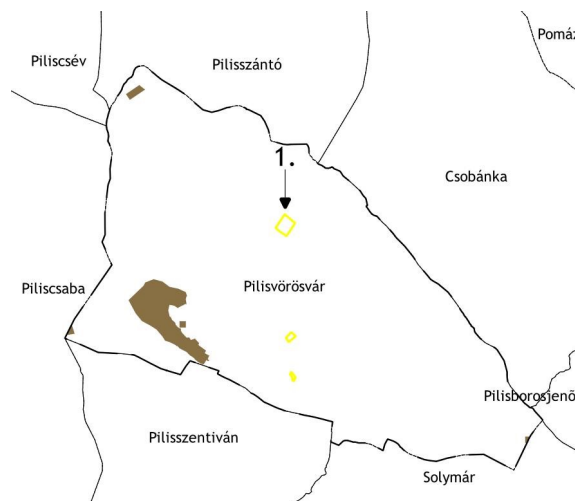
#### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**MvM rendelet 8. §** „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: PMTrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Ásványi nyersanyagvagyon övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy ásványi nyersanyag terület (lelőhely) az 1. számú módosítással érintett területen nincs.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik.

#### Földtani veszélyforrás terület övezete

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**MvM rendelet 11. §,,(1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

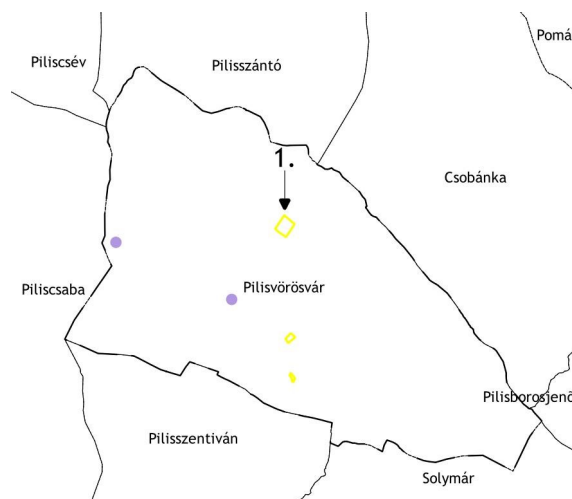
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”



Földtani veszélyforrás övezete (Forrás: PMTrT)

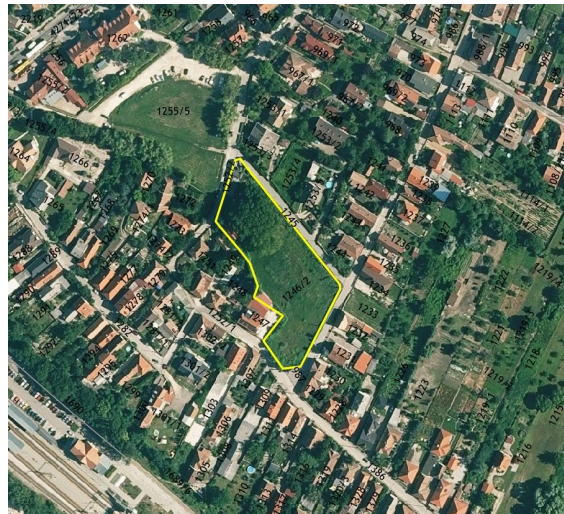


E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Földtani veszélyforrás övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy földtani veszélyforrás (alábányászottság) az 1. számú módosítással érintett területen nincs.

**A 2. ÉS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK****3.4. MEGLÉVŐ TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS CSSERÉJE A 1246/2 ÉS 4203 HRSZ-Ú INGATLANOKON****3.4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT**

A 2. számú módosítással érintett terület, a 1246/2 hrsz-ú telek a település belterületén található, családi házas környezetben. A telket a Fürdő és Nagyvárad utca, illetve a Vasút és Fürdő köz határolja. Területe 5 311 m<sup>2</sup>, jelenleg beépítetlen.



A 2. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 2. számú módosítással érintett terület (Forrás: saját fénykép + Google StreetView)

A 3. számú módosítással érintett terület, a 4203 hrsz-ú telek szintén a település belterületén található, családi házas környezetben. A telek a Friedrich Schiller Gimnázium és Kollégium területe, a Szabadság, a Major és a Petőfi Sándor utca közt fekszik. Területe 11 547,5 m<sup>2</sup>.



A 3. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)



A 3. számú módosítással érintett terület (Forrás: Google StreetView)

### 3.4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a 2. számú módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe és Lke-2 övezetbe sorolják.

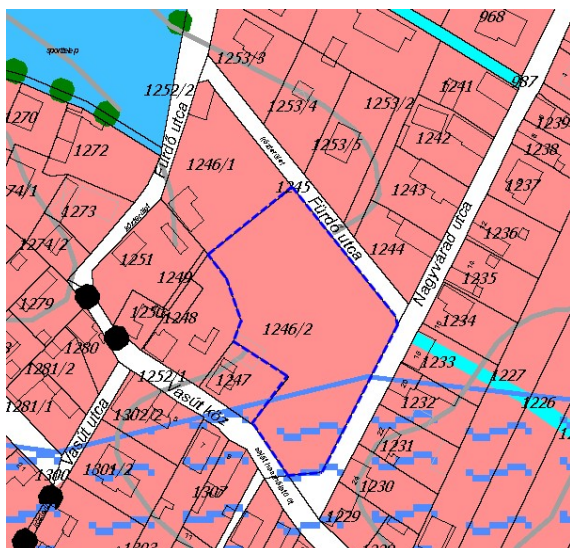
A 2. számú módosítással érintett terület esetén az Lke-2 beépítésre szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 48. § (1)-(11) és (14)-(17a) bekezdése rendelkezik. Az övezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Az Lke-2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

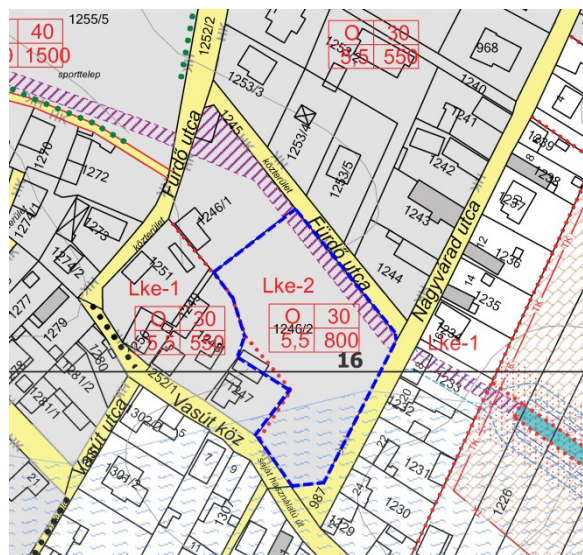
| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedett beépítettség (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|---|--|-----------------------------------|---|
| Lke-2                | 0              | 800   | 14   | 30                                      | 5,5  | 50                                | 30  |

0 - oldalhatáron álló beépítés

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (2. számú módosítással érintett terület)

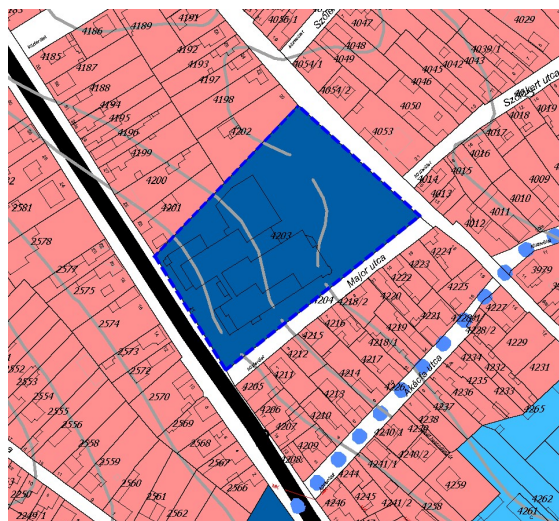


Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 16 és 21) (2. számú módosítással érintett terület)

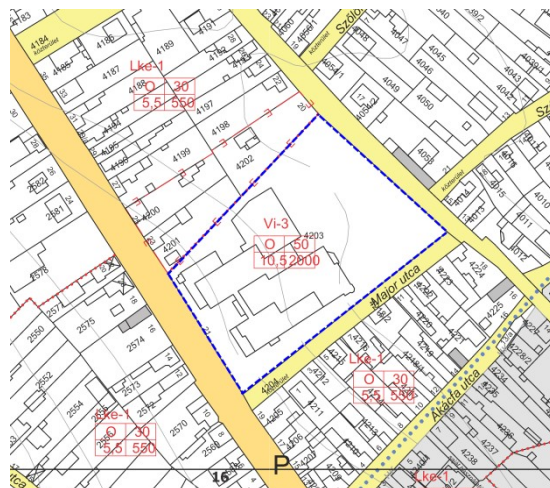
A 3. számú módosítással érintett terület esetén a Vi-3 beépítésre szánt övezet általános előírásairól a HÉSZ 50. § (1)-(9) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
|----------------------|----------------|---|--|---|--|-----------------------------------|---|
| Vi-3                 | O              | 2000  | 30   | 50  | 10,5                                       | 20                                | 60  |

O - oldalhatáron álló beépítés



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat (3. számú módosítással érintett terület)



Hatályos szabályozási tervlap kivágat (Szelvény: SZT 11) (3. számú módosítással érintett terület)

### 3.4.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

#### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet rendelkezik a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról. A rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a vízminőségvédelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A HÉSZ tartalmazza a lehatárolást, a 2. számú módosítással érintett területet érinti. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

egyedi szabályokat a helyi építési szabályzat 28. § (7) és 31. § (5) bekezdése tartalmazza. Jelen módosítás a HÉSZ vonatkozó előírásaira nincsen hatással.

Kulturális örökségvédelmi elemek

A hatályos településrendezési eszközök - a településképi rendelet tartalmával azonosan - bemutatják a helyi értékvédelmi terület lehatárolását. A 2. számú módosítással érintett terület a lehatárolással érintett. A településképi rendelet tartalmazza a vonatkozó településképi követelményeket, így jelen módosítás a helyi értékvédelmi terület sérelmét nem okozza, a megvalósításakor a településképi védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani.

Védőtávolságok

A védőterületekre, védőtávolságokra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 24. §-a fogalmazza meg. A 2. számú módosítással érintett területen közműsáv halad át. A HÉSZ 3. §-a szerint a közműsáv nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

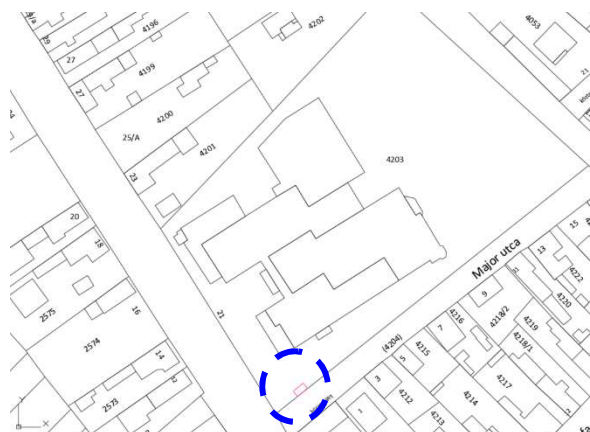
A 3. számú módosítással érintett területet nem érinti semmilyen korlátozó vagy védelmi elem.

### 3.4.4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ISMERTETÉSE

A 2. és 3. számú módosítással érintett területeken, az 1246/2 és 4203 hrsz-ú telkeken az E.ON a meglévő transzformátor állomások cseréjét tervezi csökkentett méretű, épített házas, kompakt transzformátor állomásokra. Az E.ON szerint az átépítés az új transzformátor állomások környezetbe illeszthetősége és teljes zártsága miatt a településképi és az elektromosellátás-biztonság javulását eredményezi.



A 2. módosítással érintett terület helyszínrajza

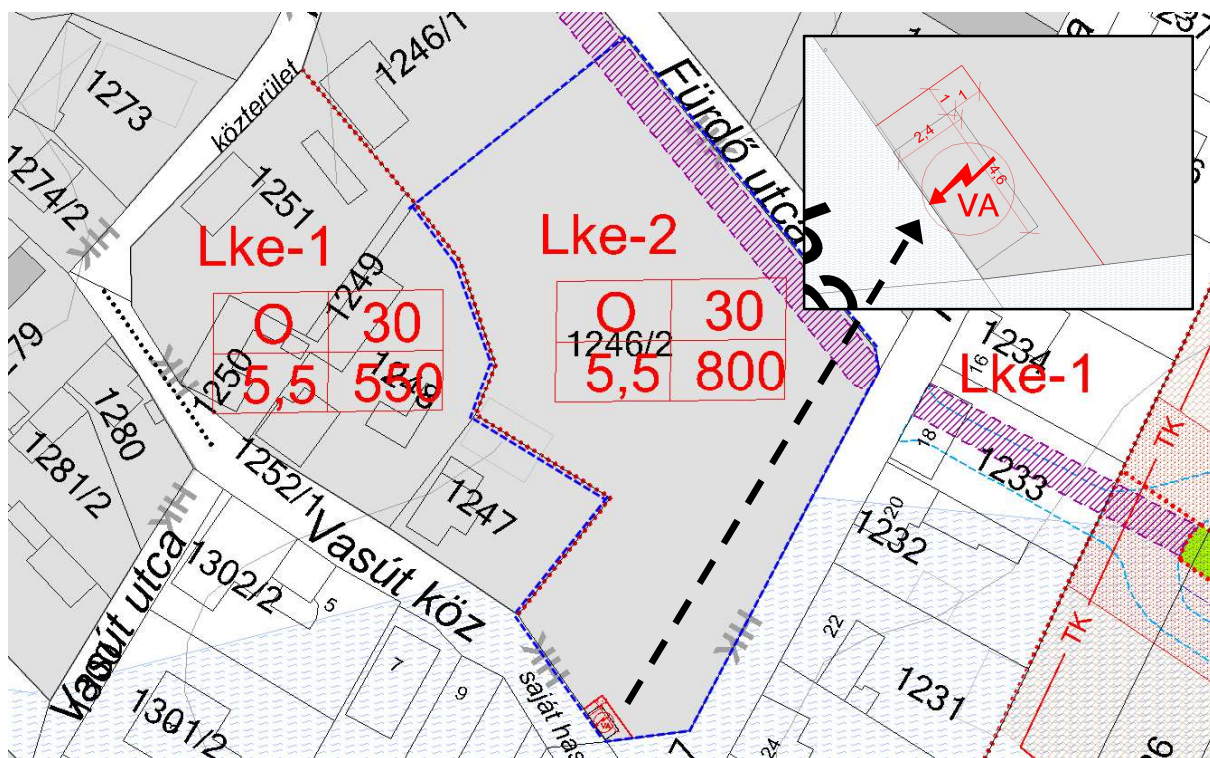


A 3. módosítással érintett terület helyszínrajza

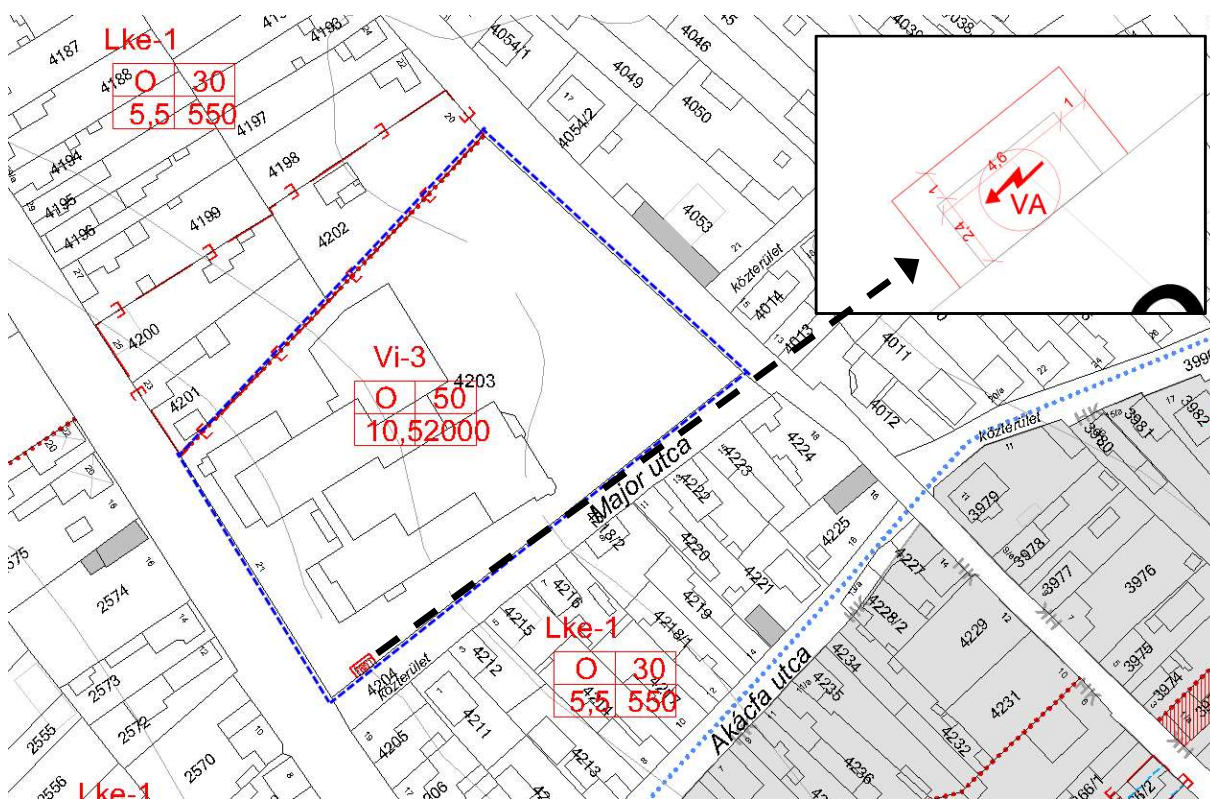
### 3.4.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 2. számú módosítással érintett területen, a 1246/2 hrsz.-ú telken, a transzformátor állomás körül két irányban, egy-egy méter távolságban szabályozási vonalakkal történik a telek szükséges részének közterületté alakítása. A 1246/2 hrsz.-ú telekből így 23,5 m<sup>2</sup> kerül kiszabályozásra, az ábrán látható módon. A 1246/2 hrsz.-ú telek jelenlegi területe 3769 m<sup>2</sup>. A telken az övezethatár módosítása is történik, az övezethatár ezt követően illeszkedni fog a 1246/2 hrsz.-ú telek határához.

A 3. számú módosítással érintett területen, a 4203 hrsz.-ú telken, a transzformátor állomás körül három irányban, szintén egy-egy méter távolságban szabályozási vonalakkal történik a telek szükséges részének közterületté alakítása. A 4203 hrsz.-ú telekből így 22,4 m<sup>2</sup> kerül kiszabályozásra, az ábrán látható módon. A 4203 hrsz.-ú telek jelenlegi területe 11 547 m<sup>2</sup>.



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (2. számú módosítással érintett terület)



A szabályozási tervlap módosítási javaslata (3. számú módosítással érintett terület)



### 3.5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 3.5.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉP- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem eredményez. Táji- és természetvédelmi szempontú negatív hatásokkal szintén nem számolunk.

#### 3.5.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

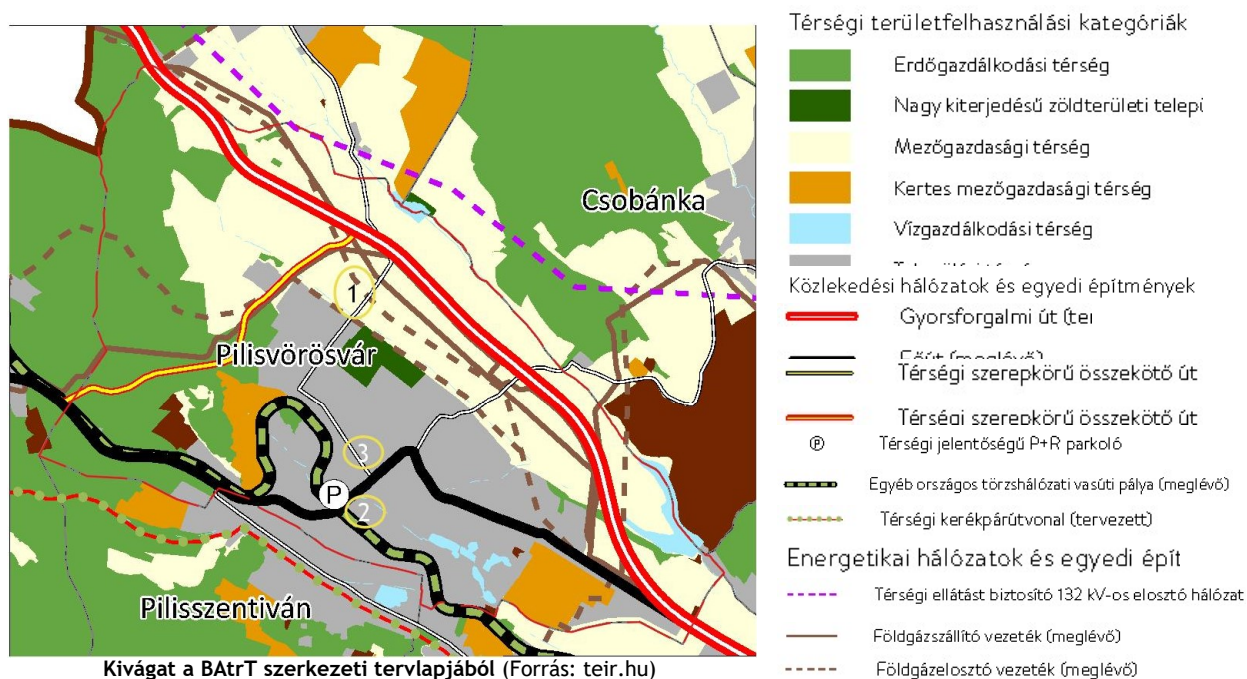
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

## 4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA A 2. ÉS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKEN

### 4.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BATrT térségi szerkezeti tervlapján a 2. és 3. számú módosítással érintett területek **települési térségbe** esnek. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11. § rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:



- **Települési térség**  
„a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”

## 4.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett 2. és 3. számú területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

| Országos övezet   | Érintettség | Előírás |
|---|-------------|---------|
| ökológiai hálózat magterületének övezete                    | nem érinti  |         |
| ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete            | nem érinti  |         |
| ökológiai hálózat pufferterületének övezete                 | nem érinti  |         |
| kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 | nem érinti  |         |
| jó termőhelyi adottságú szántók övezete                     | nem érinti  |         |
| erdők övezete   | nem érinti  |         |
| erdőtelepítésre javasolt terület övezete                    | nem érinti  |         |
| tájképvédelmi terület övezete                               | nem érinti  |         |
| világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem érinti  |         |
| vízminőség-védelmi terület övezete                          | nem érinti  |         |
| nagyvízi meder övezete                                      | nem érinti  |         |
| VTT-tározók övezete   | nem érinti  |         |
| honvédelmi és katonai célú terület övezete                  | nem érinti  |         |

## 4.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

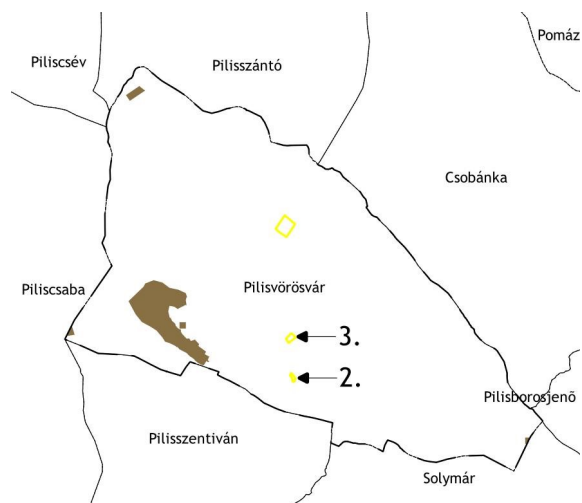
A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a PMTrT határol le. A módosítással érintett 2. és 3. számú területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

| Megyei övezet  | Érintettség |
|--|-------------|
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                                     | érinti      |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete                             | nem érinti  |
| Tanyás területek övezete   | nem érinti  |
| Földtani veszélyforrás terület övezete                               | érinti      |
| Egyedileg meghatározott megyei övezetek                              |             |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | nem érinti  |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | nem érinti  |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | nem érinti  |
| Kertes mezőgazdasági területek övezete                               | nem érinti  |
| Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete                 | nem érinti  |

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: PMTrT)

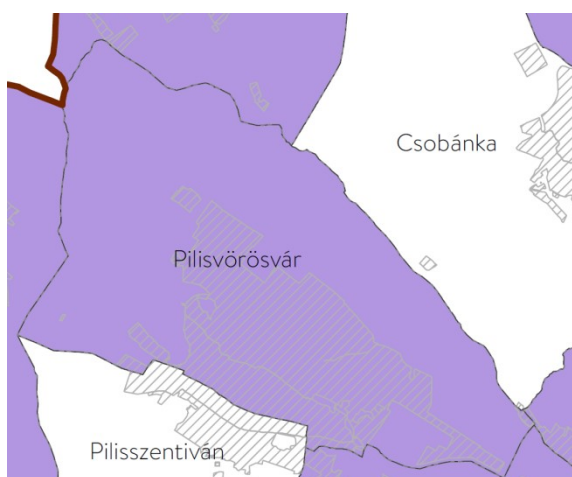


E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

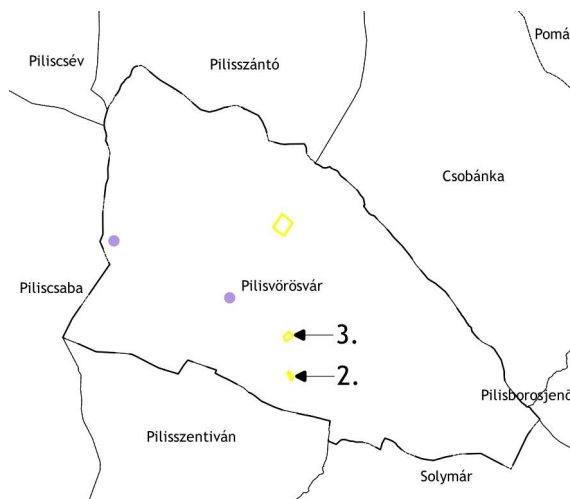
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Ásványi nyersanyagvagyon övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy ásványi nyersanyag terület (lelőhely) a 2. és 3. számú módosítással érintett területeken nincs.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik.

**Földtani veszélyforrás terület övezete**

Földtani veszélyforrás övezete (Forrás: PMTrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Földtani veszélyforrás övezete a PMTrT lehatárolása szerint érinti Pilisvörösvárt, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása alapján kiderül, hogy földtani veszélyforrás (alábányászottság) a 2. és 3. számú módosítással érintett területeken nincs.

**5. KÖZMŰVIZSGÁLAT****5.1. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS****5.1.1. A TELEPÜLÉS JELENLEGI KÖZMŰELLÁTOTSÁGÁRÓL**

Pilisvörösvár közműellátását a múlt század második felében építették ki. Korábban csak a villamosenergia ellátás állt rendelkezésre, majd a közüzemi vízellátást építették ki, ezt követően, a földgázellátás, majd a közcatornás szennyvízelvezetés és a vezetékes telefon érkezett meg a településre. A 2000-es év után a vezetékes műsorelosztás kiépítésével vált teljessé a település közmű-infrastruktúra ellátása.

Jelenleg a település belterületének döntő hányadán a teljes közműellátás áll rendelkezésre. A belterület teljes közműellátással nem rendelkező ingatlanjai számára és a belterülethez közvetlen kapcsolódó külterületi ingatlanok egy része részleges közműellátására a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás és a földgázellátás biztosított. A belterületől távolabbra eső külterületen fekvő ingatlanok számára jellemzően a közüzemi közműszolgáltatásból csak a villamosenergia ellátást építették ki. A bel- és külterületen jelentkező további közműigényt egyedi közműpótló megoldással biztosítják.

A település közműellátottságának értékelésére pontos számszerű adatok a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2021-es, amely közműellátottság vonatkozásában a 2022. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy azóta érdemi változás nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának majdnem 100 %-a (illetve számszerűen több mint 100 %-a) rendelkezik villamosenergia ellátással. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes területi fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

**TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a beépített, belterület utcáiban 85,9 km hosszban épült ki, a vízvezeték kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 4564 volt, ez a település lakásállományának 2022. január 1.-én 89,9 %-a volt. Ez azt mutatja, hogy a lakosság vezetékes ivóvíz ellátása megoldott. A közüzemi ivóvízhálózaton 13 közkifolyó üzemel. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen a közcsonnás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 35,1 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 62,9 km kiépített közcsonnna hálózatra 4028 lakás, a lakásállomány 79,3 %-a csatlakozik. A szennyvíz-közcsonnával összegyűjtött szennyvizet a település saját szennyvíztisztító telephén kezelik.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés, a városközpont területén viszont zárt csapadékvízelvezetést építettek ki. A csapadékvizek elvezetését a település mélyvonalain haladó jelentősebb árkok, patakok biztosítják, amelyeknek befogadója a település dél-keleti szélén áthaladó Aranyhegyi patak. Az Aranyhegyi patak vezet tovább a vizeket a végbefogadónak tekinthető Dunába.

A település nagyon változatos topográfiai adottságú, a mélyvonalakon több természet alakította árok, vízfolyáson túl tavak is alakultak ki, amelyek a felszíni vizek befogadásában is fontos szerepet töltenek be.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A város belterületén 96 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2022. január 1.-én 4696 lakás, a lakásállomány 86,6 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

## **5.2. A KÖZMŰRENDSZEREK VIZSGÁLATA KÖZMŰVENKÉNT**

### **5.2.1. VÍZELLÁTÁS**

Pilisvörösváron a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában, s kiskertes terület néhány utcájában is megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott.

A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kútjaiból termel ki ivóvizet, alpbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető. A DMRV Jobb-parti Regionális Rendszere 17 település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna jobbpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Erről a Duna menti NÁ 500-as gerincvezetékéről Szentendre déli határában csatlakozik le az az NÁ 400-as vezeték, amely Pomáz, Csobánka, Pilisvörösvár, Pilisszentiván, Piliscsaba, Jászfalu és Tinnye települések ellátását szolgálja. A regionális rendszer felől két fő vezeték szállítja a vizet a Pilisvörösvár területén a Fenyves utcai, a Fehér hegyen lévő 2x 400 m<sup>3</sup>-es tározó medencékbe, ez a Csobánka felőli dn 400-as ac vezeték, illetve a Solymár felőli dn 300-as vezeték. A vízellátó hálózatban ennek a 2x400 m<sup>3</sup>-es tározó medencékben lévő víz szintje határozza meg a víznyomást, ami az alaphálózatban így megfelelő. Egy magasabban fekvő nyomott zóna üzemel a hálózaton, ebben a Fenyves utcai nyomásfokozó gépház biztosítja a víznyomást.

A Pilisvörösvári hálózaton több nagyobb átmérőjű vezeték is üzemel, ezek dn 300-as, 250-es, 200-as és 150-es méretű vezeték, ezek a hálózaton a kedvező körvezetékes rendszerű ellátást tudják biztosítani.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad a Pilisszántó felől beérkező dn 200-as regionális vízvezeték. A 2. és 3. számú területeken a Nagyváradi és a Pozsonyi utcában dn 100-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén dn 100-as KPE vezeték üzemel.

### 5.3. SZENNYVÍZELVEZETÉS

#### 5.3.1. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisvörösváron elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település délkeleti részén, a Cigány tó melletti városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A telepet és a szennyvízcsatorna hálózatot 1992-ben kezdték meg kiépíteni. A telepet 1997-ben, majd 2015-ben nagyobb kapacitásúra átépítették. A jelenleg is üzemelő szennyvíztisztító telep anaerob anoxikus technológiájú, mechanikai, biológiai és a P eltávolítására kémiai harmadik fokozattal rendelkezik. A tisztított szennyvizet befogadja az Aranyhegyi patak.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat 100%-os szintre épült ki, a rákötési arány 79,3%-os. A hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A hálózat döntő része dn 200-as, csak a főgyűjtő csatorna mérete dn 400-as, illetve dn 300-as.

A szennyvízcsatorna hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője 2013 óta a DMRV Zrt.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt nem üzemel szennyvízcsatorna. A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában dn 200-as KGPVC szennyvízcsatorna, míg a Major utcában szintén dn 200-as KPE szennyvízcsatorna üzemel.

#### 5.3.2. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Pilisvörösváron a csapadékvíz elvezetésére zömmel nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, csak a városközponti részeken épült ki zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és annak mellékágai. A patak Pilisvörösváron, a település délnyugati részén lévő Őr hegy keleti oldalán ered és Pilisvörösvár déli határa mentés kelet-nyugat irányban halad végig. A patak medrén a település délkeleti részén több tó található, ezek a Nagy tó, a Kacska tó, a Pálya tó, a Kornél tó és a Cigány tó.

A településen az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az 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 településen az árkok döntő hányada burkolatlan, ezek a csapadékvizeket jól-rosszul elvezetik, vagy pedig bennük a vizek elszikkadnak. Burkolt árok csak a meredekebb esésű részeken található.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt kétoldali nyílt árok épült ki. A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában kétoldali burkolt folyóka, míg a Major utcában egyoldali folyóka, a Szabadság utcában kétoldali burkolt nyílt árok üzemel.

### 5.4. ENERGIAELLÁTÁS

#### 5.4.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Zrt. A város villamosenergia ellátásának bázisa a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os közép feszültségű hálózati rendszerről történik jelenleg a város ellátása. A 22 kV-os hálózat legnagyobb részben oszlopokra szerelve halad és fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat.

A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A közép-, és kiefeszültségű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágítást a főutcán már közvilágítási lámpatestek biztosítják, de általánosan a városban a közvilágítást a kiefeszültségű villamoselosztó hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel oldották meg.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

A település közigazgatási területén áthalad a Göd-Tatabánya-Bánhida között üzemelő 132 kV-os főelosztó alaphálózat, amelyről a pomázi alállomás betáplálása is történik. A nagyfeszültségű alaphálózat oszlopokra fektetve halad keresztül a település északi területén.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában egy 22 kV-os szabadvezeték halad. A 2. és 3. számú területeken a Pozsonyi utcában halad egy 22kV-os légvezeték, amelyről leágazik a Nagyvárad utcai vezeték, ez táplálja be az ottani oszloptranzformátort. A Major utca, Pozsonyi utca kereszteződésében lévő oszloptranzformátort a Pozsonyi utcai 22 kV-os légvezeték táplálja be.

**5.4.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS**

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

Pilisvörösvár földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A település már kiépült gázelosztó hálózata szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

Pilisvörösvár fontos csomópontja a földgázellátásnak. A területén országos jelentőségű nagynyomású földgázszállító vezetékek nyomvonala halad keresztül. A település közigazgatási területén végighalad a MOL Földgázszállító Zrt kezelésében levő nagynyomású szállítóvezetékek között a Budapest-Pilisvörösvár és Pilisvörösvár-Győr között üzemelő hálózat nyomvonala.

Pilisvörösvár és térségének gázellátását biztosító bázis, az ún. pilisvörösvári gázátadó állomás, Pilisvörösvár keleti szélén üzemel. A gázátadó állomástól nagy-középnomású vezetékek indulnak a környező települések ellátására.

A város területén üzemelő körzeti nyomáscsökkentőtől a település fogyasztóinak ellátására középnomású elosztóhálózat épült, erről az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad ÉNY-DK irányban a Piliscsabát ellátó dn 200-as 6 bar-os vezeték, erről ágazik le a Szent Erzsébet utcai dn 110 6 bar-os, Pilisszántót ellátó vezeték. A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában d 63-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén d 63-as KPE vezeték üzemel.

**5.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS****5.5.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

Pilisvörösvár vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpont-hoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisvörösvár vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

**5.5.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

A vezetékes hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pilisvörösváron üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## 6. KÖZMŰFEJLESZTÉS

### 6.1. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### 6.1.1. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Pilisvörösváron jelentős közműfejlesztést fognak végrehajtani a település északi, külterületi részén felépítendő új, 132/22 kV-os alállomás létrehozásával és az onnan kiinduló 22 kV-os földkábel hálózattal. A 22 kV-os földkábel hálózattal fogják betáplálni a település jelenlegi oszlopra felszerelt transzformátor állomásai helyett építendő épített házas transzformátor állomásokat. A fenti tevékenységek megvalósításával nemcsak új, korszerű villamosenergia ellátást fognak biztosítani, de az oszlopokra felszerelt 22 kV-os légvezetékek megszüntetésével a település esztétikai látványát is jelentősen fogják javítani.

### 6.2. A KÖZMŰFEJLESZTÉS KÖZMŰVENKÉNT

#### 6.2.1. VÍZELLÁTÁS

Pilisvörösváron a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad a Pilisszántó felől beérkező dn 200-as regionális vízvezeték. Az alállomás létesítése következtében vízigények nem lépnek fel, így itt vzhálózati fejlesztésre nincs szükség.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában dn 100-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén dn 100-as KPE vezeték üzemel. Az oszlopra felszerelt meglévő transzformátor állomás helyett építendő épített házas transzformátor állomásokat. Létesítése következtében vízigények nem lépnek fel, így itt vízhálózati fejlesztésre nincs szükség.

A meglévő vízvezetékek védőtávolsága mindkét irányban a palásttól mért 3-3 m, amelyben építményt elhelyezni nem lehet.

### 6.3. SZENNYVÍZELVEZETÉS

#### 6.3.1. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisvörösváron elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A tisztított szennyvizet befogadója az Aranyhegyi patak.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat minden utcában kiépült, a rákötési arány 79,3%-os. A hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A szennyvízcsatorna hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője a DMRV Zrt.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt nem üzemel szennyvízcsatorna. Az alállomás létesítése következtében a területen szennyvizet nem keletkeznek, így itt szennyvízcsatorna fejlesztésre nincs szükség.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában dn 200-as KGPVC szennyvízcsatorna, míg a Major utcában szintén dn 200-as KPE szennyvízcsatorna üzemel. Az oszlop transzformátorok épített házas transzformátorokra való átépítése következtében a területen szennyvizet nem keletkeznek, így itt szennyvízcsatorna fejlesztésre nincs szükség.

A meglévő szennyvízcsatornák védőtávolsága mindkét irányban a palásttól mért 3-3 m, amelyben építményt elhelyezni nem lehet.

### 6.3.2. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Pilisvörösváron a csapadékvizek elvezetésére zömmel nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, csak a városközponti részeken épült ki zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és annak mellékágai.

A településen az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettséűek.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában a telek előtt kétoldali nyílt árok épült ki. Az alállomás létesítése miatt az új burkolatok építése következtében kb 15 l/sec többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni, ami a telek zöldterületén elszikkad.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában kétoldali burkolt folyóka, míg a Major utcában egyoldali folyóka, a Szabadság utcában kétoldali burkolt nyílt árok üzemel. Az oszlop transzformátorok épített házas transzformátorokra való átépítése következtében a területen többlet csapadékvizek nem keletkeznek, így itt csapadékcsatorna fejlesztésre nincs szükség.

## 6.4. ENERGIAELLÁTÁS

### 6.4.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a budapesti ELMŰ Zrt. A város villamosenergia ellátásának bázisa jelenleg a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerről történik jelenleg a város ellátása. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat.

A település közigazgatási területén áthalad a Göd-Tatabánya-Bánhida között üzemelő 132 kV-os főelosztó alaphálózat, amelyről a pomázi alállomás betáplálása is történik. A nagyfeszültségű alaphálózat oszlopokra fektetve halad keresztül a település északi területén.

Erről a 132 kV-os szabadvezetékéről épül ki déli irányban egy leágazó 132 kV-os ágvezeték, amellyel az új alállomást fogják betáplálni.

A tervezett 132/22 kV-os alállomás létesítésével a város villamosenergia ellátásának biztonsága és műszaki színvonala jelentősen javul. Az alállomásról kiindulva 22 kV-os földkábeleket építenek, amelyekkel a város meglévő oszlopokra szerelt transzformátor állomásaiból átépített házas transzformátor állomásokat fogják betáplálni. A feleslegessé váló oszlopokra szerelt légvezeték hálózatot elbontják, ezzel a város látványa jelentősen javul, többek között lehetővé téve az utcafásítást.

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkét határoló Szent Erzsébet utcában egy 22 kV-os szabadvezeték halad. A 2. és 3. számú területeken a Pozsonyi utcában halad egy 22kV-os légvezeték, amelyről leágazik a Nagyvárad utcai vezeték, ez táplálja be az oszloptranszformátort. A Major utca, Pozsonyi utca kereszteződésében lévő oszloptranszformátort a Pozsonyi utcai 22 kV-os légvezetéke táplálja be.

### 6.4.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

Pilisvörösvár földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A település már kiépült gázelosztó hálózata szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

Pilisvörösvár és térségének gázellátását biztosító bázis, az un. pilisvörösvári gázátadó állomás, Pilisvörösvár keleti szélén üzemel. A gázátadó állomástól nagy-középnomású vezetékek indulnak a környező települések ellátására.

A város területén üzemelő körzeti nyomáscsökkentőtől a település fogyasztóinak ellátására középnomású elosztóhálózat épült, erről az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyekről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Az 1. számú területen, a tervezett alállomás telkén halad ÉNY-DK irányban a Piliscsabát ellátó dn 200-as 6 bar-os vezeték, erről ágazik le a Szent Erzsébet utcai dn 110 6 bar-os, Pilisszántót ellátó vezeték. A területen gázigények nem lépnek fel, így itt gázhálózat fejlesztésre nincs szükség.

A 2. és 3. számú területeken a Nagyvárad és a Pozsonyi utcában d 63-as KPE vezeték, míg a Major utcában szintén d 63-as KPE vezeték üzemel. Gázigények itt sem lépnek fel, így itt sincs gázhálózati fejlesztésre szükség.

A meglévő gázvezetékek védőtávolsága mindkét irányban a palásttól mért 2-2 m, amelyben építményt és üreges közművet elhelyezni nem lehet.

## 6.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### 6.5.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Pilisvörösvár vezetékös távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpontozhoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisvörösvár vezetékös távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózatához.

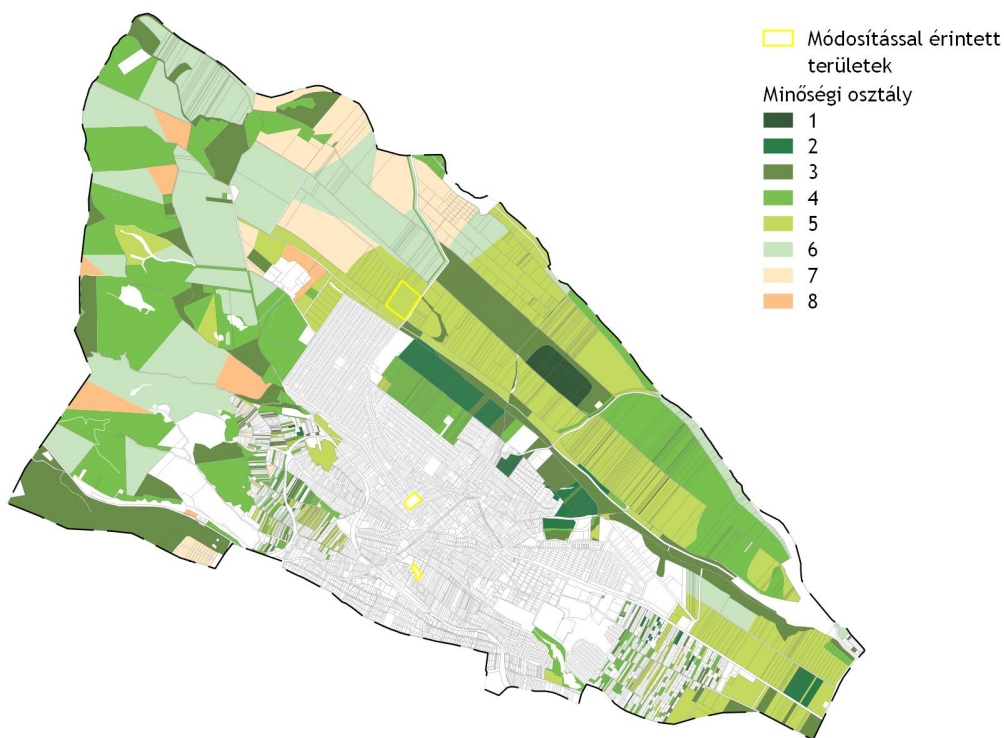
### 6.5.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékös hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pilisvörösváron üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## 7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. Rövidtávon várhatóak a környezetet érintő negatív hatások, ezek a fejlesztések munkálatai során, a munkagépek megjelenésével következhetnek be, viszont ezek befejeztével már nem kell számolni hatásaikkal. Az 1. számú módosítással érintett területen a véderdő sávjában a 11108 j. út mellett fasor és háromszintes növényállomány kialakítása tervezett.

### 7.1. TALAJVÉDELEM, TERMŐFÖLDEK



A termőföldök minőségi osztályai Pilisvörösváron és a módosítással érintett területek

## TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Pilisvörösváron átlagosnál jobb minőségű termőföldek az 1-5-ös minőségi osztályba tartozó területek.<sup>2</sup> A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölése az átlagosnál jobb termőföldeken.

## 8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Pilisvörösvár Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A Korm. rendelet szerinti környezet védelméért felelős szervek közül kizárólag a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság kezdeményezte a környezeti vizsgálat elkészítését. Véleményük szerint a módosítással érintett területek nem részei országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek, országos ökológiai hálózat övezeteinek. Felhívja a figyelmet ugyanakkor, hogy a település területén új 132 kV-os vezeték létesítése tervezett, ami a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység.

Más szakterületet érintően nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, így a természetvédelmi és környezetvédelmi hatósági jogkörben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya sem. A fejlesztés megvalósításához szükséges engedélyek beszerzésére során, a megvalósítás későbbi szakaszaiban természetesen megkeresésre kerülnek a jogszabály által meghatározott hatóságok,

Pilisvörösvár város továbbiakban sem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását az alábbi indokok miatt:

- Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület;
- A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából;
- A tervezési terület nem érint védett területeket;
- A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem várható;
- Az érintett környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság nem kezdeményezte a környezeti vizsgálat lefolytatását;
- Későbbi eljárásokban, amikor az elosztó hálózat nyomvonala véglegesítésre kerül, a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati dokumentáció készül a beuházáshoz, mely a nyomvonal végleges helyének ismeretében részletesebben fel tudja tárni a környezeti hatásokat, védőterületeket stb.

A fentiek miatt Pilisvörösvár város Önkormányzata a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésének megfelelően egyeztetést kezdeményezett az érintett szervekkel.

*5. § (1) Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.*

---

<sup>2</sup> A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 2013-as adatszolgáltatása alapján

**MELLÉKLETEK**

## Előzetes vélemények összefoglalása

| ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK |  | ÉSZREVÉTEL   |
|---|--|--|
| 1.  | Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály | Pilisvörösvár Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel örökségvédelmi szempontból a településfejlesztési eszközök módosítását az örökségvédelmi osztály nem kifogásolja. Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a <i>kulturális örökség védelmérőlszóló</i> 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20/a) pontja szerint nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó - a feltárási projekttervet is magában foglaló - a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-alszerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.   |
| 2.  | Nemzeti Népegészségügyi Központ  | A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2017. április 1. napjától hatályos állapota szerint: „28. § (1) A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyezteteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a 9. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.”<br>A Korm. rendelet 9. mellékletének 25. pontja, természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme szakterület tekintetében, a BFKH-t jelöli ki az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szervként.<br>Megállapítottam, hogy a kérelemmel kapcsolatban az NNK. hatáskörrel és illetékességgel nem rendelkezik. Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és az ügyet további ügyintézés céljából a BFKH-hoz az Ákr. 17. § alapján átteszem. |
| 3.  | Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda   | Az épített környezet védelméről és a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.<br><u>Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.</u><br>Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a <u>környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.</u><br><u>Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.</u>   |
| 4.  | Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága  | A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi véleményt:<br>Pilisvörösvár város település rendezési eszközeinek - a város elektromos energia ellátásának bővítésével kapcsolatos - módosítása kapcsán szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.   |
| 5.  | Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály                          | A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagot megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a jelenlegi termőföldterületet érinti, azonban az az egyeztetési anyagból nem megállapítható, hogy az érintett földrészlet teljes egészét, vagy csak részterületét érinti a tervezett közterületi övezeti átsorolás. Mindezekre, de különösen az érintett termőföldterület átlagosnál jobb minőségére tekintettel termőföldvédelmi szempontból javaslom, hogy kizárólag az állomás számára feltétlenül szükséges terület átsorolására kerüljön sor és egyben elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföldvédelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1) bekezdésében, valamint 11. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltakra. Tájékoztatatom továbbá, hogy termőföldvédelmi szempontból nem látom szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.   |

| ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK  | ÉSZREVÉTEL   |                  |                     |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|--|--|------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------|---|-------|--------|-------|--|--|--|------|---|-------|--------|-------|---|-------|--------|---|-------|--------|--------|---|-------|---------|-------|---|-------|---------|---|-------|---------|---|-------|----------|---|-------|----------|-------|---|-------|--------|-------|---|-------|--------|---------------|---|------|---------|------|------------|---|-------|--------|-------|---|-------|--------|---|-------|--------|---|-------|---------|
|  | <p>Pilisvörösvár Város területe összesen 2429,62 hektár, amelynek 65,5 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 1025,41 hektár (ez a teljes terület 42,2 %-a). Az alábbi táblázat atelepülés viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.</p> |                  |                     |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Művelési ág</th> <th>Minőségi osztály</th> <th>AK érték</th> <th>Területnagyság (ha)</th> <th>Átlagos AK érték</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">gyümölcsös</td> <td>2</td> <td>36,50</td> <td>6,3079</td> <td rowspan="2">26,33</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">kert</td> <td>1</td> <td>45,20</td> <td>0,3339</td> <td rowspan="3">17,57</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>36,50</td> <td>1,6562</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>20,90</td> <td>5,4000</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">szántó</td> <td>1</td> <td>50,40</td> <td>15,1030</td> <td rowspan="5">26,55</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>45,20</td> <td>30,7611</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>41,70</td> <td>52,7233</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>34,80</td> <td>115,3279</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>27,80</td> <td>318,0870</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">szőlő</td> <td>3</td> <td>78,20</td> <td>0,8024</td> <td rowspan="2">40,30</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>46,90</td> <td>6,7231</td> </tr> <tr> <td>gyep (legelő)</td> <td>3</td> <td>5,20</td> <td>12,6310</td> <td>2,13</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">gyep (rét)</td> <td>2</td> <td>43,40</td> <td>2,5189</td> <td rowspan="4">21,13</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>38,20</td> <td>2,5897</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>34,80</td> <td>1,5086</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>26,10</td> <td>22,9536</td> </tr> </tbody> </table> | Művelési ág  | Minőségi osztály | AK érték            | Területnagyság (ha) | Átlagos AK érték | gyümölcsös | 2 | 36,50 | 6,3079 | 26,33 |  |  |  | kert | 1 | 45,20 | 0,3339 | 17,57 | 2 | 36,50 | 1,6562 | 3 | 20,90 | 5,4000 | szántó | 1 | 50,40 | 15,1030 | 26,55 | 2 | 45,20 | 30,7611 | 3 | 41,70 | 52,7233 | 4 | 34,80 | 115,3279 | 5 | 27,80 | 318,0870 | szőlő | 3 | 78,20 | 0,8024 | 40,30 | 4 | 46,90 | 6,7231 | gyep (legelő) | 3 | 5,20 | 12,6310 | 2,13 | gyep (rét) | 2 | 43,40 | 2,5189 | 21,13 | 3 | 38,20 | 2,5897 | 4 | 34,80 | 1,5086 | 5 | 26,10 | 22,9536 |
| Művelési ág  | Minőségi osztály   | AK érték         | Területnagyság (ha) | Átlagos AK érték    |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| gyümölcsös   | 2  | 36,50            | 6,3079              | 26,33               |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  |  |                  |                     |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| kert   | 1  | 45,20            | 0,3339              | 17,57               |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 2  | 36,50            | 1,6562              |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 3  | 20,90            | 5,4000              |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| szántó   | 1  | 50,40            | 15,1030             | 26,55               |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 2  | 45,20            | 30,7611             |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 3  | 41,70            | 52,7233             |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 4  | 34,80            | 115,3279            |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 5  | 27,80            | 318,0870            |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| szőlő  | 3  | 78,20            | 0,8024              | 40,30               |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 4  | 46,90            | 6,7231              |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| gyep (legelő)  | 3  | 5,20             | 12,6310             | 2,13                |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| gyep (rét)   | 2  | 43,40            | 2,5189              | 21,13               |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 3  | 38,20            | 2,5897              |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 4  | 34,80            | 1,5086              |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
|  | 5  | 26,10            | 22,9536             |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |
| <p>A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény(Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.</p> <p><b>Felhívom figyelmét,</b> hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobbminőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.</p> <p>Kérem, hogy tervezésük során <b>legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvényátlagosnál jobb</b> minőségű termőföldterületekre <b>vonatkozó rendelkezéseire,</b> hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is - széleskörű mérlegelési jogköre mellett - e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az</p>  |  |                  |                     |                     |                  |            |   |       |        |       |  |  |  |      |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |        |   |       |         |       |   |       |         |   |       |         |   |       |          |   |       |          |       |   |       |        |       |   |       |        |               |   |      |         |      |            |   |       |        |       |   |       |        |   |       |        |   |       |         |

| ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK   | ÉSZREVÉTEL   |
|---|--|
|   | <p>adott célmegvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy Pilisvörösvár <b>Város belterületén 973 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 85,0792 ha. Mindezeket figyelembe véve újabb termőföldterületek tényleges igénybevétele termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és nem időszerű!</b></p> <p>A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.</p> <p>A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.</p> <p>A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmazásával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart. Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás tovább folytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.</p> <p>Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolnia kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföld terület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.</p> |
| <p>6. Pest Vármegyei Kormányhivatal<br/>Élelmiszerlánc-biztonsági,<br/>Állategészségügyi, Növény- és<br/>Talajvédelmi Főosztály</p> | <p>A talajvédelmi hatósághoz 2023. május 9. napján érkezett megkeresésére, a Pilisvörösvár Várost érintő településrendezési eszközök módosítása során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban a termőföld megbontásával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amennyiben a beruházás során új termőföld területek kerülnek kijelölésre, a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.</li> <li>• A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.</li> <li>• A terület megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.</li> <li>• A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket - a kitermelésre kerülő termékten altalaj vagy egyéb anyagok tárolására -</li> </ul>   |

| ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK |   | ÉSZREVÉTEL  |
|---|---|---|
|   |   | <p>igénybe venni szigorúan tilos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.</li> </ul> <p>A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.)Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.<br/>A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.</p>   |
| 7.  | Pest Vármegyei Kormányhivatal<br>Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és<br>Hulladékgazdálkodási Főosztály | <p>Pilisvörösvár Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a <i>településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának</i> rendjéről, <i>valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a <i>környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek</i> kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.)Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés e) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján részt kíván venni.</p> <p><u>Táj- és természetvédelmi szempontból:</u><br/>Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LII I. törvény (a továbbiakban: Tvt.)23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.<br/>A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.<br/>Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 1612009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.<br/>A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.<br/>Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.<br/>Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.<br/>A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.<br/>Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.<br/>A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.</p> |
| 8.  | Budapest Főváros Kormányhivatala  | Pilisvörösvár - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota   |

| ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓRA VÁLASZT ADÓ VÉLEMÉNYEZŐK |   | ÉSZREVÉTEL   |
|---|---|--|
|   | Népegészségügyi<br>Közegészségügyi Osztály 1. Főosztály                                     | <i>szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról</i> szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - <b>felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.</b><br>A fentiek miatt a módosítások során a településen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.<br>A BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.  |
| 9.  | Budapest Főváros Kormányhivatala<br>Népegészségügyi Főosztály<br>Közegészségügyi Osztály 1. | A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik. Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a <i>településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának</i> rendjéről, valamint <i>egyres településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve <i>programok környezeti vizsgálatáról</i> szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete 11.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.  |
| 10.   | Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság   | A tárgyi területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezet nem érintenek.<br>A 05419 hrsz-ú ingatlan részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelölt tájképvédelmi terület övezetnek.<br>Megkeresésükben szerepel, hogy a 054/9 hrsz-ú ingatlanon 132/22 kv-os alállomás és 132 kVos szabadvezetékes távvezetési csatlakozás létesül.<br>Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint <i>villamos légvezeték 35 kV-tól a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek.</i><br>Igazgatóságunknak ismeretei szerint a 054/9 hrsz-ú ingatlanon vagy annak térségében jelenleg 132 kV-os vezeték nem található. Nincs tudomásunk továbbá Pilisvörösvár területén új 132 kVos vezeték létesítéséről, illetve az erre vonatkozó előzetes környezeti vizsgálat lefolytatásáról.<br>Tekintettel arra, hogy az energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani a tájképvédelmi terület övezetben, valamint figyelembe véve, hogy a 132 kV-os légvezeték nyomvonala nem ismert, <b>szükségesnek tartjuk a környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve a környezeti értékelés elkészítését</b> annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök előírásain keresztül a kedvező tájképi megjelenés, a tájképi egység hosszútávon biztosítható legyen.<br>Meggjegyezzük továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosítása abban az esetben javasolt, amennyiben a 132 kV-os vezetékre a környezetvédelmi hatóság az előzetes vizsgálati eljárást már lefolytatta. |