

PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 41. § (1) bekezdése szerinti

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2017. ÁPRILIS

MEGBÍZÓ
PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ: KÜLLER JÁNOS POLGÁRMESTER
2097 PILISBOROSJENŐ, FŐ UTCA 16. - TEL: 36-26336028

TERVEZŐ:
POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A. TEL: +36204272745, pomsart@enternet.hu

TELEPÜLÉSRENDEZÉS
VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSÉPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320
CZEIZ ZSUZSANNA OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK
HAMBOK ZOLTÁN OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÖZLEKEDÉS:
TP-TERV MÉRNÖKI IRODA KFT.
1139 BP. TEVE UTCA 9C II.11.
TÓTH ATTILA VEZETŐ TERVEZŐ TKÖ 01-10559
OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK, TELEPÜLÉSMÉRNÖK

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELME:
DROBNI ÉS MORVAY KFT.
DROBNI MÁRIA OKL. TÁJ-, ÉS KERTÉPÍTÉSZ MÉRNÖK
K-1 01-5106/05; TK-1 01-5106/12 1021 BP. HÜVÖSVÖLGYI ÚT 86.

KÖZMŰVEK
VIZIKÖZMŰVEK - ROMÁN PÉTER ATTILA
OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK TV, VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG 01-13717
1131 BP. GYÖNGYÖSI UTCA 13. IV. 13.
HAZAI ANDRÁS FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK - MMK 01-2447
ENERGIA KÖZMŰVEK BÍRÓ ATTILA OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK, 01-2556 TE
1123 BUDAPEST, TÁLTOS UTCA 4.
HÍRKÖZLÉS
OROSZ ISTVÁN PÉTER - OKL. VILLAMOSMÉRNÖK, TE, TH, V - 05-1585
1212 BP. II. RÁKÓCZI FERENC ÚT 146. 1/106

Román Péter
Bíró Attila
LU

HATÁROZATTERVEZET

Pilisborosjenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2017. (.....) Kt sz. határozata
Pilisborosjenő Község településszerkezeti tervéről

Pilisborosjenő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pilisborosjenő Község közigazgatási területére készült településszerkezeti tervet az alábbiak szerint állapítja meg.

1. Pilisborosjenő Község Képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat 1. mellékletét képező Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve leírását.
2. Pilisborosjenő Község Képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat 2. mellékletét képező „Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve – Területfelhasználás” című TSZT-1 jelű tervlapot.
3. Pilisborosjenő Község Képviselő-testülete elfogadja a jelen határozat 3. mellékletét képező „Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve – Korlátozások, védelmek” című TSZT-2 jelű tervlapot.
4. Jelen határozat hatályba lépésével a 29/2002. (III.27.) Kt számú határozat hatályát veszti.
5. Jelen határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv a közlését követő 15. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

Határidő: 2017.

Felelős: Polgármester

Küller János sk.
polgármester

Dr. Szabó József Zoltán sk.
jegyző

A kiadvány hitelül:

Pilisborosjenő, 2017.

1. melléklet a kt határozathoz
Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve – Leírás

PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - LEÍRÁS

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG

(a betűjelek az Alátámasztó Javaslat
Övezetváltoztatási fejezetével összhangban szolgálnak a beazonosításra)

	A.	B.	C.	D.	E.
	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	közmű- vesztés	beép. sűrűs.	terület ha
2.	BÉEPÍTETT ÉS BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
3.	Lakóterületek				244,42
4.	Kertvárosias lakóterületek (L-)				0,6
5.	Ófalu (-f-)				
6.	Mária és Fenyő utcák környéke Széchenyi és Hunyadi utcák környéke (b)	XX. század közepén beépült kistelkes, beállt terület	R+CS		29,17
7.	Papi földek (c)	XXI. század elején beépült, beállt terület	R+CS		6,73
8.	Ezüsthegy és előtere (c)	XX. század második felétől beépülő, beállt terület, a zártkerti előélet terheivel	R(CS)		42,38
9.	Lazarét (d) Úróm és a faluközpont között	beépülőben lévő déli domboldal korábbi szőlődomb helyén	R+CS		19,70
10.	Társasház (f, g) Fő út mellett a falu kapujában	beépülőben lévő kistelkes hatlakásos terület	R+CS		2,55
11.	Újfal („moderndorf”) (e) Budai út mellett a falu kapujában	fejlesztési terület hagyományos fésűs beépítéssel	R+CS		4,26
12.	Bécsi út feletti terület (-b-)				
13.	Erdőalja – 018-as tábla (b)	fejlesztési terület	R+CS		4,23
14.	Lejtő – 027-es tábla (c, d)	fejlesztési terület	R+CS		6,96
15.	Tücsök utca (e)	fejlesztési terület	R+CS		1,99
16.	Tücsök utcai társasház (g)	fejlesztési terület	R+CS		1,36
17.	Domboldal – 024-es tábla (f)	fejlesztési terület	R+CS		5,62
18.	Malomdűlő (-m-)				
19.	Villakertes (d)	fejlesztési terület – nagytelkes egy lakásos	R(CS)		29,71
20.	Nagytelkes (e, i)	fejlesztési terület – nagytelkes kétlakásos	R(CS)		20,41
21.	Kistelkes (m)	kialakult osztású, beépülőben lévő, kistelkes kétlakásos terület	R(CS)		3,45
22.	Kistelkes (l)	átalakuló zártkert – kistelkes kétlakásos terület	R(CS)		5,99
23.	Társasház (c, h)	fejlesztési terület – többalakásos	R+CS		4,78
24.	Falusias lakóterületek (F-)				0,5
25.	Ófalu (-f-)				
	(a)	történelmi mag, oldalhatáros beépítésű, beállt terület	R(CS)		33,64
26.	(e)	oldalhatáros beépítésű fejl. terület	R(CS)		4,26
27.	Bécsi út feletti terület (-b-)				
	(a)	XX. század közepén beépült keskenytelkes, beállt terület	R(CS)		10,87
28.	Malomdűlő (-m-)				
	(a, b, n)	beépülőben lévő, keskenytelkes, patakparti teleksor	R(CS)		6,66

	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	közmű- sítés	beépítési sűrűség	terület ha
29.	Vegyes területek				27,53
30.	Településközponti területek			1,2	17,77
31.	Ófalu (-f-) (i)	hagyományos faluközpont több zárt sorú beépítéssel, beállt terület	R+CS		4,60
32.					
33.	Bécsi út feletti terület (-b-) (h, i)	fejlesztési terület helyi ellátás, lakások	R+CS		5,04
34.	Malomdűlő (-m-)				
35.	Patakpart (r)	fejlesztési terület promenád, lakások	R+CS		4,45
36.	Központ (f, j)	fejlesztési terület helyi ellátás, lakások	R+CS		1,60
37.	Tér (s)	fejlesztési terület helyi ellátás, lakások	R+CS		1,34
38.	0137-es (x)	barnamezős terület	R		0,74
39.	Intézményi területek			1,2	9,76
40.	Ófalu (-f-)				
41.	(l)	kialakult: óvoda, bölcsőde	R+CS		1,73
42.	(j)	fejlesztési: 02/1	R+CS		1,68
43.	(k)	barnamezős: korábbi oktatási intézm.	R+CS		1,84
44.	Malomdűlő (-m-)				
45.	(g)	fejlesztési terület: egészségügy	R+CS		1,03
46.	(g)	fejlesztési terület: egyház	R+CS		0,46
47.	(k, t)	fejlesztési terület: oktatás	R+CS		3,02
48.	Gazdasági területek			1,2	25,50
49.	Kereskedelmi szolgáltató területek				
50.	Ófalu (-f-)				
51.	Lakóterületek közé ékelve (o)	beállt területek	R+CS		1,50
52.	Fő út mellett (h, m, n)	beépülőben lévő területek	R+CS		6,88
53.	Budai út mellett (m)	fejlesztési területek	R+CS		6,81
54.	Malomdűlő (-m-)				
55.	Téglagyár és M0 környezete (u, v, w)	barnamezős területek	R+CS		10,31
56.	Különleges beépítésre szánt területek			0,5	10,35
57.	Idegenforgalmi területek (malomd: p, q, bécsi út: k)	tanyasi turizmus, vendéglátás, fejlesztési területek	R(CS)		1,82
58.	Temető (Ófalu, Budai út) (p)	kialakult és fejlesztési terület	R		2,24
59.	Sportterület (Budai út q, Téglagyári út y)	fejlesztési terület	R+CS		6,29
60.	Beépítésre szánt terület összesen:				307,06

Közművesítettség jelmagyarázata:

R+CS részleges közművesítettség és közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés
R(CS) részleges közművesítettség és — amennyiben a közterület ingatlanl határos részén
rendelkezésre áll - a közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés.
R részleges közművesítettség

	A.	B.	C.
1.	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	terület ha
2.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
3.	Közeledési és közmű területek		14,20
4.	Kiemelt fontosságú utak		
5.	11105 – Fő út	kialakult elemek	
6.	11101 – Budai út		
7.	M0 autópálya (terepszint alatt vezetve)	fejlesztési elemek	
8.	Széchenyi utca/árok - gyűjtőút		
9.	Összekötő út (Fő utca, Bécsi út) gyűjtőút		
10.	Téglagyári út – gyűjtőút		
11.	Zöldterületek		2,30
12.	Közparkok - meglévő	Faló, Fő utca	
13.	Közparkok - fejlesztési	Lazarét, Újfalu, Erdőalja, Tücsök utca	
14.	Erdőterületek		403,30
15.	Védelmi erdő		
16.	Közléti erdő		
17.	Vízmosások, erdei utak		
18.	Erdősávok	Lazarét, Budai út	
19.	Erdőfoltok	Volt hulladéklerakó az ürömi határban	
20.	Mezőgazdasági területek		184,64
21.	Kertés mezőgazdasági területek		
22.	Általános mezőgazdasági területek (szőlőgazdálkodási területtel együtt)		
23.	Vízgazdálkodási terület		6,40
24.	Pilisborosjenői patak		
25.	Határrejtő patak		
26.	Különleges beépítésre nem szánt terület		9,30
27.	Energiapark	volt agyagbánya	
28.	Településgazdálkodás	volt hulladéklerakó	
29.	Idegenforgalmi terület	tanyasi turizmushoz csatlakozó ökológiai folyosó országos övezetbe tartozó maradvány-területek	
30.	Beépítésre nem szánt terület összesen:		620,14
31.	Település összesen:		927,20

(A mezőgazdasági terület mérete eltér a mezőgazdasági térségnek való megfelelésnél kimutatott mezőgazdasági területtől, mert az erdőgazdasági térségben és a települési térségben is van mezőgazdasági terület)

(Az erdőterület mérete eltér az erdőgazdálkodási térségnek való megfelelésnél kimutatott erdőterülettől, mert a települési térségben és a mezőgazdasági térségben is van erdőterület)

2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM

A rendezett, értékeit felmutatni és megőrizni tudó táji és természeti elemek védelme szempontjából az alábbiak a legfontosabbak.

2.1. Az erdők

A falu erdőállománya Pilisborosjenő egyik fontos értéke. Az erdőfoltokra, erdősávokra rátelepülő beépítéseket meg kell akadályozni. Az erdők és a beépített vagy mezőgazdasági terület csatlakozása különösen érzékeny a nem megfelelő – kezeletlen vagy szemetes vagy beépített – kialakításra.

A szegélyek – különféle területfelhasználások találkozása – mentén és az utak mellett az erdősávok telepítését támogatni kell.

A spontán erdősülésekkel – erdőfoltokkal – szemben az egy tömbben lévő és a szegélyek menti sávos erdőket kell előnyben részesíteni.

2.2. A domborzat

A falu másik fontos értéke domborzati adottsága.

A használatokat, építési tevékenységeket kell a domborzathoz igazítani, nem pedig megfordítva. Ezt az elvet a beépítésre szánt területeken belül is érvényesíteni kell.

A faluból a Pilisre nyíló ma még érintetlen völgy átgondolt és érzékeny kezeléséről koncepció alapján kell dönteni.

2.3. Az építési tevékenység

A mezőgazdasági területeken történő építkezés csak kis nagyságrendű lehet. A szőlőterületeken csak pince és prérház építhető, az egyéb – tájképvédelmi – mezőgazdasági területeken a koncepció alapján döntés függvényében kell dönteni.

A beépítésre szánt területek beépítése rendezett képpel jelenjen meg a látképben, amit a településképi előírásokkal – egy-egy terület egység azonos karakterű (pl. csak oromfalas, csak lapostetős, stb.) beépítésével – lehet elérni.

A hírközlés és a közművek építményeit csak végső esetben lehet látható módon megvalósítani, de akkor is táj- és természetvédelmi eszközökkel kell azokat a tájba illeszteni.

2.4. Ex lege védett forrás és barlangok

A meglévő védettségeket érvényesíteni kell a beavatkozások – utépítés, erdei létesítmények megvalósítása - során.

2.5. A település természeti értékei

2.5.1. Nemzetközi védelem

Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területek – Natura 2000

2.5.2. Országos védelem

Duna-Ipoly Nemzeti Park

Országos Ökológiai Hálózat

ökológiai magterület – a Natura 2000 területtel azonosan lehatárolva

ökológiai folyosó – Határréti patak és szegélye

pufferterület – az erdők közé, mellé ékelődött szántók (Vendel-hegy), legelők (Hajcsár út), vízmások (csobánkai határ)

Ex lege védett forrás és barlangok

2.5.3. Helyi védelem

Téglagyári út menti fasorok

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

3.1. Zöldterületek (közparkok, közterületek)

Központi játszótér és park

3.2. Kijelölt, de kialakításra váró zöldterületek

Mintakertek a volt 013-as tábla területén

Bécsi út feletti lakóterületek közparkjai

Lazaréti lakóterület közparkjai

3.3. Zöldterületként működő – más területfelhasználásba sorolt zöldfelületek

Pilisborosjenői patak és Fő utca melletti zöldsáv részben közlekedési területen, részben gazdasági területen

3.4. Erdők

Az Ezüsthely, a Kevély-hegy, a Fehér-hegy, a Vendel-hegy, a Kő-hegy egybefüggő erdőtömbjei

Erdősávok: Lazarét, Budai út

Erdőfoltok: volt hulladéklerakó

Kijelölt erdők tényleges erdőtelepítés nélkül: Kő-hegyi erdő alatti erdőterületek (volt bányák)

Az M0 védőerdő: a 10-es útra nyíló alagútszáj feletti erdők

3.5. Általános mezőgazdasági területek

Legelők, szántók

3.6. Kertek

Lakókertek

Kertes mezőgazdasági terület – Ezüsthelyi volt zártkert

A Malomdűlő volt zártkertjei lakóterületi besorolásúak

3.7. Fásított közlekedési területek

Fő utca mellett,

Rózsa és Szent Donát utca találkozásánál

Téglagyári út menti fasorok

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. Országos védelem

4.1.1. Műemlékek és műemléki környezetük

Római katolikus templom - törzsszám: 7189 - azonosító: 7226

Római katolikus plébániaház - törzsszám: 7190 - azonosító: 7227

4.1.2. Régészeti területek (a tervlapon ábrázolva)

4.2. Helyi védelem

4.2.1. Helyi jelentőségű védett érték

A 18/2012. (VII.4.) és az azt módosító 15/2013. (IX.24.) önkormányzati rendeletek alapján

Lakóház – Szent Donát utca 63. – hrsz: 2395

Lakóház – Fő utca 51. – hrsz: 129

Lakóházak – Fő utca 61, 63, 65 – hrsz: 121/3, 120, 119

Lakóházak – Budai út (Kossuth tér és Bodza köz között) – hrsz: 158/4, 159, 160, 161/11, 162, 163, 164/9

Lakóház – Budai út 64. – hrsz: 170/3

Lakóház – Mester utca 2. – hrsz: 371

Lakóházak – Mester utca 7, 9, 11 – hrsz: 363/1, 364, 365

Lakóházak – Steinheim utca 3, 5, 7 – hrsz: 236, 237, 238

Lakóházak – Kántor utca, József Attila utca sarok – hrsz: 444, 445, 446

Lakóház – Templom utca, Fő utca sarok – hrsz: 399

Lakóházak – Iskola utca 8, 12 – hrsz: 504/, 503/1

4.2.2. Helyi értékvédelemre javasolt településszerkezet

A falu központi magja: a Tf1 (településközpont) és az Ff1 (falusias lakóterület) építési övezetek

4.2.3. Helyi értékvédelemre javasolt utcakép

Fő utca 9-91-ig

Budai út 16-80-ig

Kossuth tér

Templom utca, Templom tér, Iskola utca 2/4-ig

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Kötött pályás hálózati kapcsolat

2. számú Budapest – Esztergom vasútvonal – Üröm megállóhelyel a településközponttól kb. 3,5 km-re érhető el autóbusszárral, kerékpárral, gyalog.

5.2. Közúti hálózat

5.2.1. Állami utak

10-es út a közigazgatási határ mellett, de azon kívül

Fő utak

11101 bekötő út (Üröm irányába vezet)

11105 bekötő út (Üröm irányába vezet)

5.2.2. Önkormányzati utak

Fő utca

Gyűjtőút hálózat nincs, de gyűjtőút funkciót töltenek be a fenti főutakon kívül

> a Templom utca – Rózsa utca nyomvonal,

> a Széchenyi utca tervezett kiépítése,

> a Téglagyári út tervezett kiépítése,

> a belső és a külső falurészt összekötő tervezett út.

Kiszolgáló úthálózat

5.2.3. Magánutak

Magánutak csak a helyi szabályozásban megengedett területeken - telekcsoport újraosztással érintett területek - és előírások szerint létesíthetők.

5.2.4. Turistautak

Budapest és a Pilis között vezető turistaút érinti a falut (piros jelzés)

Az Országos Kerékpáros Kéktúra halad keresztül a központi belterületen a Pilisi erdők irányában.

Ugyanezen a nyomvonal – külterületi szakaszán - lovaglót vezet.

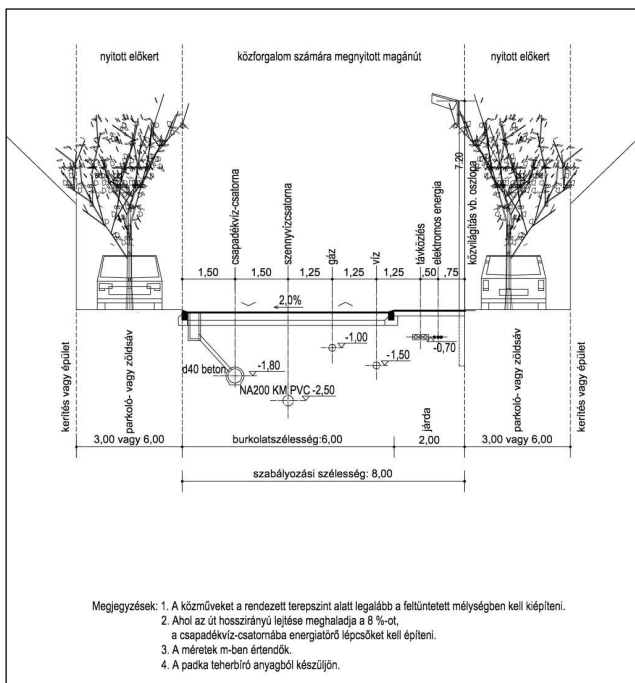
A Kevély-hegyi tanösvény, a piros és a kék jelzés behálózza a települést érintve az épített és természeti örökség értékeit.

5.2.5. Parkolás

A faluközpontban az intézmények közelében parkolóhely rendelkezésre áll.

További fejlesztések esetén a létesítmények gépkocsi vonzását figyelembe véve kell parkolóhelyeket létesíteni. Ezek esetenként a beépítésre szánt terület tehermentesítésére annak határán központosítva létesítendők.

A fejlesztési területek 12 méternél kisebb szélességű utjai mellett az építési telkek előkertjében kell szabad (lekerítetlen) sávot biztosítani a közterületi zöldfelület és parkolóhely kiváltására.



5.3. Fejlesztések

M0 autópálya 10-es út és 11-es út közötti szakasza alagútban vezetve az új 10-es útra és Ürömön a 1108-as útra csomóponti kapcsolattal lesz kialakítva.

Ezáltal a régi 10-es szerepköre bekötőút jellegűvé, gyűjtőúttá válik.

Az M0 alagútszáj környezetében a szükséges környezetvédelmi létesítményeket – pl. véderdőt – meg kell valósítani.

A 10-es út, a falu összekötőútja és a Téglagyári út találkozásában körforgalmi csomópont épül.

A Tücsök utca levezető szakaszának szabályozási szélességét növelni szükséges.

A település meglévő utcáit szabályozási korrekció csak kivételes esetekben érinti, a meglévő telekhatárokat adottságnak lehet elfogadni. Ezzel szemben a falu határában meglévő dűlőutak szélesítése fontos közlekedésfejlesztési cél.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Pilisborosjenő közműellátási színvonala folyamatosan javul, de fontos megoldandó feladatok várnak a településre. Ezek egy része a kialakult területekre, más része a fejlesztési területekre vonatkozik, de azok egymással összefüggésben oldandók meg.

A felszíni vízvezetés terén van a legtöbb fejlesztési feladat, melyhez komplex felszíni vízrendezési terv készítése szükséges.

A közműellátás minimális célja a részleges közművesítés, azaz gázellátás nem kötelező, szennyvíz csatornára való rákötés csak ott kötelező, ahol az a közterületen rendelkezésre áll. Egyéb esetben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldódómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet.

Az egy lakásos beépítést engedélyező építési övezetekben – ez a Malomdűlő felső területe kerekén 160 telekkel – közüzemi szennyvízvezetés kiépítése nincs tervbe véve.

Az OTÉK 33. § (2) bekezdés előírásának megfelelően a villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítása, a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése, a hulladék elszállítása, ártalommentes elhelyezése vagy házilag komposztálása a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthető az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

A megújuló energiaforrások rendszereit előnyben kell részesíteni addig a határig, amíg azok nem rontják a faluképet és a tájképet. A rekultivált területeket (bánya, hulladéklerakó) célszerű energia-park számára hasznosítani.

A fejlesztési területeken a kábeles rendszereket felszín alatti vezetéssel kell kiépíteni.

Ahol meglévő légvezetékes hálózat van kialakítva, ott légvezetékes kiépítés a meglévő műtárgyak igénybevételével lehetséges.

7. KÖRNYEZETVÉDELME

A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik.

A település szennyeződések érzékenységi besorolása: „A – fokozottan érzékeny”

A település a karsztjelenség köszönhetően nitrát érzékeny területen fekszik, melyet a mezőgazdasági termelés során figyelembe kell venni.

Nyílt karszt a Kő-hegyen található.

Szennyvizet, szennyezett csapadék vizet szikkasztani nem szabad

A domborzati adottságok következtében az eróziós károk megakadályozása a településen kiemelten fontos.

Az M0 alagútszáj környezeti terhelése védendő lakóterületeket is érint. Ezek védelme a zaj- és porterheléstől a megvalósítás során megoldandó feladat.

A zöldfelületi fejlesztésekkel jelentős előrelépést lehet elérni a környezetminőség terén mind zajvédelem, mind porszennyezés, mind városi klíma, mind talajerózió tekintetében.

A legfontosabb – fa, cserje - növénytelepítési helyszínek a következők:

- > M0 alagútszáj környezete
- > Út menti fásítások
- > Erdők, erdősávok kiegészítése

A fejlesztési lakóterületek faültetéseit a fejlesztés első szakaszában végre kell hajtani.

A gépjárműforgalom csillapítását a lakóegységeken belül korszerű forgalomvezetéssel kell elérni.

A Pilisborosjenő Községi Vízmű vízbázis védőövezetét és a Bp_Római-fürdő_Csillaghegy_Pünkösdfürdő kútjainak és forrásainak előzetesen meghatározott „B” hidrogeológiai védőidomát a beruházások tervezése során figyelembe kell venni.

8. VÉDŐTERÜLETEK

8.1. Környezetvédelmi védőterület

Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőövezete

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján

A megengedhető tevékenységek felsorolása a mellékletben dokumentált, a – különböző mértékben – korlátozott tevékenységeket tartalmazza az alábbi felsorolás

> Tilos

1. Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
2. Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás
3. Hígtrágya- és trágyalé leürítés

> Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető

1. Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése
2. Veszélyeshulladék-ártalmatlanító
3. Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés

> Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető

1. Lakóépületek csatornázás nélkül
2. Szennyvízcsatorna átvezetése
3. Házi szennyvíz szikkasztása – de a Szerkezeti Terv és a HÉSZ alapján tiltott
4. Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)
5. Házikertek, kiskertművelés
6. Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
7. Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
8. Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő
9. Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
10. Salak, hamu lerakása
11. Növénytermesztés
12. Komposztálótelep
13. Önellátást meghaladó állattartás
14. Műtrágyázás
15. Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
16. Szennyvízöntözés
17. Növényvédő szerek alkalmazása
18. Növényvédő szer-kijuttatás légi úton
19. Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
20. Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása
21. Szennyvíziszap tárolása
22. Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése
23. Állathullák elföldelése, döggutak létesítése és működtetése
24. Haltenyésztés, haletetés
25. Üzemanyag-töltő-állomás
26. Bányászat
27. Fúrás, új kút létesítése
28. A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység

8.2. Természetvédelmi védőtávolságok

8.2.1. Az erdő védőtávolsága

HÉSZ előírása szerint

6m - épület nem helyezhető el

8.2.2. Parti sáv

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (3) c) pont szerint a parti sáv szélessége 3 méter.

A vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére szolgál, nem keríthető el.

8.3. Az utak védőtávolsága külterületen

8.3.1. Más jogszabály előírásai szerint

(építmény csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el)

- > közút 50-50 m
- > 100-100 m főút
- > 50-50 m vasút

Az M0 gyorsforgami út korlátozó előírásai

Az M0 autótűz 10. sz. és 11. sz. főút közötti szakasza nyomvonalának kijelöléséről szóló 523/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet meghatározza a végleges nyomvonalat mind a felszíni, mind az alagútban vezetett szakasz vonatkozásában (a szerkezeti és a szabályozási terven ábrázolva)

8.3.2. HÉSZ előírása szerint

külterületen út tengelyétől számított: 10 m-es sáv: építmény nem létesíthető

8.4. Közművek védőtávolsága

Föld feletti elektromos vezeték védőtávolsága a szélső áramvezetőtől

120 kV-os nagyfeszültségű vezeték: 13-13 m

20 kV-os középvezetékű vezeték külterületen: 5-5 m

20 kV-os középvezetékű vezeték belterületen: 2,5-2,5 m

Föld feletti elektromos vezeték védőtávolsága a tengelytől

120 kV-os nagyfeszültségű vezeték: 18-18 m

20 kV-os középvezetékű vezeték külterületen: 7-7 m

Nagyközép-nyomású gázvezeték épülettől: 5m

8.5. Temető védőterülete:

A temető telkén belül alakítandó ki zöldfelülettel.

9. VÁLTOZÁSOK

Jelen terv a következő területfelhasználási változásokról döntött

(a betűjelek az alátámasztó munkarész jelöléseivel azonosak, lásd: 8, 9, 10 oldal)

9.1. Vonal menti infrastruktúra változtatások

- A 10-es út és a 11105-ös út közötti összekötőtűt nyomvonala
- Az M0 alagútszáj körüli szervíz utak nyomvonala
- Erdei összekötőtűt a Budai út (11101-es út) és Pilis-völgy – Hajcsár út terület között

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti változások

9.2. Zöldterület, zöldfelület kijelölések

9.2.1. Az „Újfalu” lakóterülethez kapcsolódóan (E9)

- 0,71 ha – hrsz: 013/23

9.2.2. A Bécsi út feletti lakóterülethez kapcsolódóan

- 0,10 ha – hrsz: 027/10 (T9)
- 0,27 ha - hrsz: 024/12 (T10)

9.2.3. Közlekedési területen zöldfelület kijelölése

- 0,20 ha – hrsz: 704

9.3. Zöldterület átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (T7)

- 0,70 ha – hrsz: 3157

9.4. Zöldterület átsorolása kereskedelmi lakóterületbe (T8)

- 0,10 ha – hrsz: 013/26

9.5. Üdülőterületek átsorolása mezőgazdasági területbe (T1)

- 10,48 ha – hrsz: 098/2, 098/3, 098/4, 091/1, 091/2, 091/8, 091/9, 091/10, 091/11, 091/12, 091/13, 089/3, 089/4

9.6. Különleges sportterület átsorolása mezőgazdasági területbe (T2)

- 3,13 ha – hrsz: 091/3, 091/4, 091/5, 091/6

9.7. Mezőgazdasági terület átsorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (T3)

- 3,30 ha – hrsz: 015/6 – 015/16-ig

9.8. Erdő és gazdasági terület határának módosítása

9.8.1. Gazdasági terület átsorolása erdőterületbe

- 1,65 ha - hrsz: 3147 (T4)
- 1,78 ha – hrsz: 030/9 és 030/11 (T6)

9.8.2. Erdőterület átsorolása gazdasági területbe (T5)

- 2,00 ha - hrsz: 3147,
- 0,50 ha – hrsz: 030/9

Beépítésre nem szánt területeken belüli változások**9.9. Erdőterületek átsorolása mezőgazdasági területbe**

- 2,87 ha – 0100/11, 0100/16, 0100/17, 0100/22, 0100/23 (E4)
- 0,56 ha - 015/43, 015/45 (E5)

9.10. Erdőterület átsorolása különleges területbe (település-üzemeltetés) (E6)

- 6,88 ha – 030/9

9.11. Mezőgazdasági terület átsorolása különleges területbe (település-üzemeltetés) (E10)

- 2,23 ha – 022/1

9.12. Mezőgazdasági területek átsorolása erdőterületbe (E1-2)

- 7,96 ha - 022/2, 059/3, 069

9.13. Közlekedési területek átsorolása erdőterületbe (E7)

- 1,42 ha – 065/2, 0,68, 078/1, 077, 0120

Beépítésre szánt területeken belüli változások**9.14. Kertvárosias területek átsorolása falusias lakóterületbe (B3)**

- Vincellér utca,
- Kavics utca,
- Panoráma út,
- Téglagyári út

9.15. Gazdasági területek átsorolása vegyes területbe

- hrsz 0137/19, 0137/20, 0137/21 – (B10)
- hrsz 02/1 – (B2)

9.16. Gazdasági terület átsorolása különleges sport területbe

- hrsz 3147 – (B8)
- hrsz 013/23 – (B7)

9.17. Gazdasági terület átsorolása különleges idegenforgalmi területbe

- hrsz 018/1 – (B4)

9.18. Üdülőterület átsorolása különleges idegenforgalmi területbe

- hrsz 2711 – (B1)
- hrsz 0139 – (B6)

9.19. Lakó területek átsorolása vegyes területbe

- hrsz 027/2, 027/3 – (B5)
- hrsz 3098, 3099 – (B9)
- hrsz 2944, 2945, 2946 - (B11)
- hrsz 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003 - (B12)
- hrsz 3046, 3049, 3050, 3053 - (B13)

10. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(a hivatkozott részletek a településrendezési terv alátámasztó javaslata 1.3.1 és 1.3.2 fejezeteiből származnak)

10.1. Térségi területfelhasználás

A térségi területfelhasználás mértékei megfelelnek a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BATrT) 1/3 melléklet Pilisborosjenő Községre vonatkozó adatainak.

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.
1.	BATrT 1/3 melléklet			BATrT megengedett eltérés	jelen tervben változás	települési tervben kijelölt végeredmény	további lehetséges eltérés
2.	219.	városias települési térség	307,50 ha	102%: 313,65 ha	+3,30 ha	310,80 ha	2,85 ha
3.	220.	erdőgazdálkodási térség	408,30 ha	85%: 346,83 ha	-9,33 ha	398,74 ha	51,87 ha
4.	221.	mezőgazdasági térség	208,97 ha	90%: 188,07 ha	-14,20 ha	194,77 ha	6,70 ha
5.	222.	építmények által igénybe vett térs.	0,75 ha	-	-	0,75 ha	-

10.2. Települési erdőterület nagysága

A települési tervben kijelölt erdőterületek mérete nem csökken megfigyelve a BATrT 6. § (2) bekezdésének.

	A.		B.	C.	D.
1.	hatályos területfelh. szerkezeti terv		tervezett területfelh. szerkezeti terv	megszűnő erdőterület (ha)	új erdőterület (ha)
2.	erdő	→	gazdasági	2,32	0
3.	gazdasági	→	erdő	0	1,54
4.	általános mg.	→	erdő	0	9,67
5.	erdő	→	általános mg.	2,87	0
6.	erdő	→	általános mg.	0,56	0
7.	erdő	→	különleges	6,88	0
8.	közlekedési	→	erdő	0	1,42
9.					
10.	összesen			12,63	12,63

10.3. Országos Erdőállomány Adattár

Az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületétől az eltérés 1,5%, így a terv megfelel az OTRT 7. § (1) bekezdésének.

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőmennyiség: 395,00 ha, az eltérés 5,96 ha = 1,5%

10.4. Országos és térségi övezetek

Az országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásoknak a terv megfelel az alábbiak szerint.

10.4.1. Magterület, ökológiai folyosó, puffterület övezete

Pilisborosjenő területére eső térségi övezetben beépítésre szánt terület nincs kijelölve, ezért a terv az OTrT és a BATrT előírásainak megfelel

10.4.2. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Pilisborosjenő területére eső térségi övezetben beépítésre szánt terület nincs kijelölve, ezért a terv az OTrT előírásainak megfelel.

10.4.3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Pilisborosjenő területén az egyik erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területen a hatályos terven már beépítésre szánt területek (Bécsi út feletti terület lakó és idegenforgalmi területe) ki vannak jelölve. A másik erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területen (a faluból a pilisi völgybe kivezető út mentén) beépítésre szánt terület kijelölése megszűnt a jelen termvmódosítás következtében. Így a terv az OTrT előírásainak megfelel.

10.4.4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi terület a települési tervben ki van jelölve, a tájfelleg megőrzendő elemei a tervben szerepelnek, a tájképvédelmi előírásokat a HÉSZ tartalmazza, ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

10.4.5. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

A világörökség várományos terület határa a településrendezési tervekben le van határolva, ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

10.4.6. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédellel érintett területek a települési tervben ki vannak jelölve és a felszín alatti víz védelmére vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza, ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

10.4.7. Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

A bányatelkek a településrendezési tervekben le vannak határolva, ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

10.4.8. Földtani veszélyforrás területének övezete

A földtani veszélyforrás területei a tervben ki vannak jelölve ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

11. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

	1		2	3	4	5	6	7
a	helyszín		övezet	BAÉ - új	BAÉ - korábbi	BAÉ különbség	ha	BAÉ változása
b	098/2,3	T1c	Üü>Má	3,7	-2,7	1,0	1,93	1,93
c	098/4	T1b		3,7	-2,7	1,0	2,78	2,78
d	089/3,4	T1a		3,7	-2,7	1,0	5,77	5,77
e	091/1,2,8-13							
f	091/-091/6	T2	KSp>Má	3,7	-3	0,7	3,13	2,19
g	013/23	E9	Má>Z	6	-3,7	2,3	0,71	1,63
i	013/26	T8	Z>Lke	2,7	-6	-3,3	0,1	-0,33
j	015/6-015/16	T3	Má>G	0,4	-3,7	-3,3	3,3	-10,89
k	015/26, 022/1	E10	Má>Kbt	3,2	-3,7	-0,5	2,23	-1,12
l	027/10	T9	Lke>Z	6	-2,7	3,3	0,1	0,33
m	024/12	T10	Lke>Z	6	-2,7	3,3	0,27	0,89
n	3157	T7	Z>G	0,4	-6	-5,6	0,8	-4,48
o	030/9	E6	Má>Kbt	3,2	-3,7	-0,5	6,88	-3,44
p		T6	G>E	9	-0,4	8,6	1,78	15,31
q	3147	T5	E>G	0,4	-9	-8,6	2,5	-21,50
r		T5	E>G	0,4	-9	-8,6	0,29	-2,49
s		T4	G>E	9	-0,4	8,6	1,65	14,19
t	változás összesen							0,77

A biológiai aktivitásérték növekszik.