



PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 40. § (1) bekezdése szerinti

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ 2018. FEBRUÁR

MEGBÍZÓ

PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELI: 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

HAMBEK ZOLTÁN OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

KÖZLEKEDÉS:

TP-TERV MÉRNÖKI IRODA KFT.

1139 BP. TEVE UTCA 9C II.11.

TÓTH ATTILA VEZETŐ TERVEZŐ TK-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. HÚVÖSVÖLGYI 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

HATÁROZAT

**Pilisborosjenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2018. (II.15.) KT 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 az 5/2018. előterjesztés 4.3. mellékletét képező Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve leírását.
2. Pilisborosjenő Község Képviselő-testülete elfogadja az 5/2018. előterjesztés 4.1. mellékletét képező „Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve – Területfelhasználás” című TSZT-1 jelű tervlapot.
3. Pilisborosjenő Község Képviselő-testülete elfogadja az 5/2018. előterjesztés 4.2. 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 leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

Határidő a határozat közzétételére: 2018. március 1.

Felelős: Küller János polgármester

k. m. f.

Küller János s. k.
polgármester

dr. Szabó József Zoltán s. k.
jegyző

A kiadvány hitelül:

Szomora Csilla
jvk.

**1. melléklet 9/2018. (II.15.) KT határozathoz
Pilisborosjenő Község településszerkezeti terve – Leírás**

PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - LEÍRÁS

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG

	A.	B.	C.	D.	E.
1.	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	közmű- vesztés	beép. sűrűs.	terület ha
2.	BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
3.	Lakóterületek összesen				228,20
4.	Kertvárosias lakóterületek (L-)			0,6	166,10
5.	Ófalu (-f-)				0
6.	Mária és Fenyő utcák környéke Széchenyi és Hunyadi utcák közéke	XX. század közepén beépült kistelkes, beállt terület	R+CS		19,70
7.	Papi földek	XXI. század elején beépült, beállt terület	R+CS		6,73
8.	Ezüsthegy és előtere	XX. század második felétől beépülő, beállt terület, a zártkerti előélet terheivel	R(CS)		42,13
9.	Lazarét Úröm és a faluközpont között	beépülőben lévő déli domboldal korábbi szőlődomb helyén	R+CS		20,15
10.	Társasház Fő út mellett a falu kapujában	beépülőben lévő kistelkes hatlakásos terület	R+CS		2,60
11.	Bécsi út feletti terület (-b-)				0
12.	Erdőalja – 018-as tábla	fejlesztési terület	R+CS		4,00
13.	Lejtő – 027-es tábla	fejlesztési terület	R+CS		7,00
14.	Tücsök utca	fejlesztési terület	R+CS		1,99
15.	Tücsök utcai társasház	fejlesztési terület	R+CS		1,36
16.	Domboldal – 024-es tábla	fejlesztési terület	R+CS		5,40
17.	Malomdűlő (-m-)				0
18.	Villakertes	fejlesztési terület – nagytelkes egy lakásos	R(CS)		34,55
19.	Kistelkes – Fogoly és Süllő utca közt	kialakult osztású, beépülőben lévő, kistelkes egyalakos terület	R(CS)		3,60
20.	Kistelkes – Sas, Őz, Süllő utca	átalakuló zártkert – kistelkes egyalakos terület	R(CS)		6,19
21.	Társasház	fejlesztési terület – többalakos	R+CS		3,70
22.	Szalagtelkes	fejlesztési terület – egyalakos	R(CS)		7,00
23.					
24.	Falusias lakóterületek (F-)			0,5	62,10
25.	Ófalu (-f-)	történelmi mag, oldalhatáros beépítésű, beállt terület	R(CS)		45,10
26.		oldalhatáros beépítésű fejlesztési terület (Újfalu - Modernndorf)	R(CS)		5,26
27.	Bécsi út feletti terület (-b-)	XX. század közepén beépült keskenytelkes, beállt terület	R(CS)		11,74
28.					

	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	közmű- sítés	beépítési sűrűség	terület ha
29.	Vegyes területek összesen				24,90
30.					
31.	Településközponti területek			1,2	17,50
32.	Ófalu (-f-)	hagyományos faluközpont több zártosú beépítéssel, beállt terület	R+CS		7,50
33.	Bécsi út feletti terület (-b-)	fejlesztési terület helyi ellátás, lakások	R+CS		1,10
34.	Malomdűlő (-m-)				0
35.	Patakpart	fejlesztési terület promenád, lakások	R+CS		3,91
36.	Központ	fejlesztési terület helyi ellátás, lakások	R+CS		2,20
37.	Tér	fejlesztési terület helyi ellátás, lakások	R+CS		1,65
38.	0137-es	barnamezős terület	R+CS		1,14
39.					
40.	Intézményi területek			1,2	7,40
41.	Ófalu (-f-)				0
42.		kialakult: óvoda, tervezett bölcsőde	R+CS		1,25
43.		fejlesztési: 02/1	R+CS		1,46
44.		barnamezős: korábbi oktatási intézm.	R+CS		1,78
45.	Malomdűlő (-m-)				0
46.		fejlesztési terület: egészségügy	R+CS		1,48
47.		fejlesztési terület: egyház	R+CS		0,60
48.		fejlesztési terület: oktatás	R+CS		0,83
49.					
50.	Gazdasági területek			1,2	21,40
51.	Ófalu (-f-)				0
52.	Lakóterületek közé ékelve	beállt területek	R+CS		0,60
53.	Fő út mellett	beépülőben lévő területek	R+CS		7,60
54.	Budai út mellett	fejlesztési területek	R+CS		3,90
55.	Malomdűlő (-m-)				0
56.	Téglagyár és M0 környezete	barnamezős területek	R+CS		9,30
57.					
58.	Különleges beépítésre szánt területek			0,5	10,40
59.	Idegenforgalmi területek (Malomdűlő, Bécsi út)	tanyasi turizmus, vendéglátás, fejlesztési területek	R(CS)		1,80
60.	Temető (Ófalu, Budai út)	kialakult és fejlesztési terület	R		2,50
61.	Sportterület (Téglagyári út)	fejlesztési terület	R+CS		6,10
62.					
63.	Beépítésre szánt terület összesen:				284,90

Közművesítettség jelmagyarázata:

R+CS részleges közművesítettség és közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés

R(CS) részleges közművesítettség és — amennyiben 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.	Közközmű és közút területek		16,6
4.	Kiemelt fontosságú utak		
5.	11105 bekötő út – Fő út	kialakult elemek	
6.	11101 bekötő út – Budai út		
7.	M0 gyorsforgalmi útgyorsforgalmi út (részben terepszint alatt vezetve)	fejlesztési elemek	
8.	Széchenyi utca/árok - gyűjtőút		
9.	Összekötő út (Fő utca, Bécsi út) gyűjtőút		
10.	Téglagyári út – gyűjtőút		
11.	Zöldterületek		2,5
12.	Közparkok - meglévő	Faló, Fő utca	
13.	Közparkok - fejlesztési	Lazarét, Újfalu, Erdőalja, Tücsök utca, Malomdűlő	
14.	Erdőterületek		408,0
15.	Védelmi erdő		
16.	Közzölési erdő		
17.	Vízmosások, erdei utak		
18.	Erdősávok	Lazarét, Budai út	
19.	Erdőfoltok	Volt hulladéklerakó az ürömi határban	
20.	Mezőgazdasági területek		199,0
21.	Kertes mezőgazdasági területek		
22.	Általános mezőgazdasági területek (szőlőgazdálkodási területtel együtt)		
23.	Vízgazdálkodási terület		7,0
24.	Pilisborosjenői patak		
25.	Határrejtő patak		
26.	Különleges beépítésre nem szánt terület		9,4
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:		642,1
31.	Település összesen:		927,0

(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 sávok 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 koncepcionális szinten kell dönteni.

2.3. Az építési tevékenység

A mezőgazdasági területeken történő építkezés csak kis nagyságrendű lehet. A szőlőterületeken csak pince és prэшáz építhető, az egyéb – tájképvédelmi – mezőgazdasági területeken a koncepcionális 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. jellemzően oromfalasvagy jellemzően 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), vízmosások (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 – mezőgazdasági területfelhasználáson belül

Bécsi út feletti lakóterületek közparkjai

Lazaréti lakóterület közparkjai

Malomdűlő belépő pont – üdvözlő park

Malomdűlő patakpart

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 sz. főútra nyíló alagútszaj 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 - fejlesztendő

Rózsa és Szent Donát utca találkozásánál - tervezett

Téglagyári út menti fasorok - megőrzendő

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. Országos védelem

4.1.1. Műemlék és műemléki környezet

Római katolikus plébániaház - törzsszám: 7190 - azonosító: 7227 – műemlék műemléki környezettel

Római katolikus templom - törzsszám: 7189 - azonosító: 7226 – nyilvántartott műemléki érték

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 – tartószerkezeti tönkremenetel miatt bontásra került

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 megállóhellyel a településközponttól kb. 3,5 km-re érhető el autóbusszárral, kerékpárral, gyalog.

5.2. Közúti hálózat

5.2.1. Országos közutak

10. sz. elsőrendű főút a közigazgatási határ mellett, de azon kívül

11101 j. bekötő út (Üröm irányába vezet)

11105 j. 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 szabályozási tervben jelölve és a telekcsoport újraosztással érintett területeken a szabályozási 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 - lovagló út vezet.

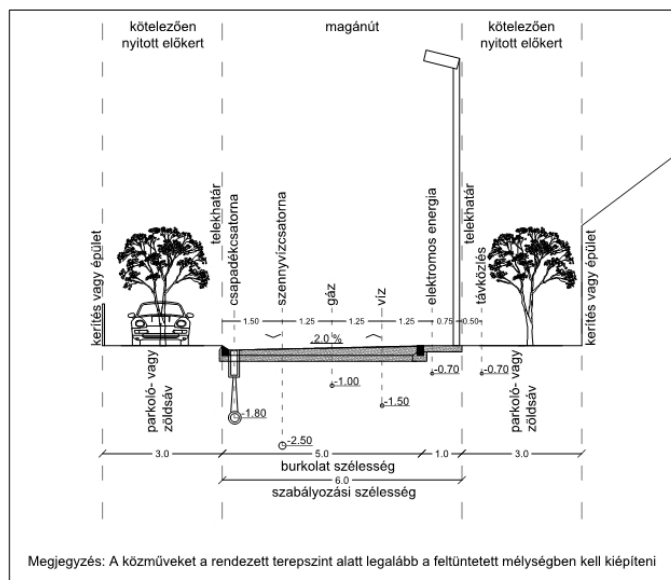
A Kevély-hegyi tanösvény, a piros és a kék jelzés behálózza a települést érintve az épített és természeti örökség értékeit.

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 gyorsforgalmi út 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. véderdőket – 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.

Natura 2000 területet érintő területen útfejlesztés tervezése csak Natura 2000 hatásbecslés eredményétől függően történhet.

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 oldomedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet.

Az egylakásos beépítést engedélyező építési övezetekben – ez a Malomdűlő felső területe kerekén 160 telekkel – közüemi 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 közüemi 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. KÖRNYEZETVÉDELEM

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 szerek 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 (1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről)

Építmény csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el

- > közút tengelyétől mért 50-50 m
- > főút és gyorsforgalmi út tengelyétől mért 100-100 m, csomóponti ág úttengelyétől mért 50-50 m
- > vasút tengelyétől mért 50-50 m

Az M0 gyorsforgalmi út korlátozó előírásai

Az M0 gyorsforgalmi út 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. M0 gyorsforgalmi út védőzónája

Építmény csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el.

A földalatti közlekedési létesítmények védelme érdekében kialakított alagút védelmi zónát a Település szerkezeti TSZT-2 tartalmazza. Az alagút védelmi zóna egy meghatározott méretű talaj/közet tömb. A térszín alatti közlekedési létesítmények biztonsága érdekében, a szerkezeti tervben és a szabályozási tervben megadott védelmi zóna határán belüli építkezésekre egyedi előírások vonatkoznak. Az egyedi előírásokat, a HÉSZ Függeléke tartalmazza.

8.3.3. 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 középvezetési vezeték külterületen: 5-5 m

20 kV-os középvezetési 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 középvezetési 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 főút és a 11105-ös bekötő út közötti összekötőút nyomvonala
- Az M0 alagútszáj körüli szervíz utak nyomvonala
- Erdei összekötőút a Budai út (11101-es bekötő 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. Malomdűlőhöz kapcsolódóan

- 0,23 ha – hrsz: 0137/88, /89 (T4)
- 0,12 ha – hrsz: 0141 (T5)

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)

- 0,80 ha – hrsz: 3157

9.4. Zöldterület átsorolása 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. Erdő és gazdasági terület határának módosítása

9.7.1. Gazdasági terület átsorolása erdőterületbe

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

Beépítésre nem szánt területeken belüli változások**9.8. 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)

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

- 6,88 ha – 030/9

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

- 2,23 ha – 022/1

9.11. Mezőgazdasági területek átsorolása erdőterületbe (E1-2)

- 7,11 ha – 022/2, 059/3, 069

9.12. Közlekedési területek átsorolása erdőterületbe (E7)

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

Beépítésre szánt területeken belüli változások**9.13. Kertvárosias területek átsorolása falusias lakóterületbe (B3)**

- Vincellér utca,
- Szellő, Cseresznye, Eper, Szilva, Fürdő köz
- Kavics utca, Panoráma út

9.14. Gazdasági területek átsorolása vegyes területbe

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

9.15. Gazdasági terület átsorolása különleges sport területbe

- hrsz 3147 – (B8)

9.16. Gazdasági terület átsorolása különleges idegenforgalmi területbe

- hrsz 018/1 – (B4)

9.17. Üdülőterület átsorolása különleges idegenforgalmi területbe

- hrsz 2711 – (B1)
- hrsz 0139 – (B6)

9.18. 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.
	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	0 ha	307,50 ha	6,15 ha
3.	220.	erdőgazdálkodási térség	408,30 ha	85%: 346,83 ha	-6,88 ha	401,15 ha	54,32 ha
4.	221.	mezőgazdasági térség	208,97 ha	90%: 188,07 ha	-9,45 ha	199,52 ha	11,45 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.	gazdasági	→	erdő	0	1,78
3.	általános mg.	→	erdő	0	7,11
4.	erdő	→	általános mg.	2,87	0
5.	erdő	→	általános mg.	0,56	0
6.	erdő	→	különleges	6,88	0
7.	közlekedési	→	erdő	0	1,42
8.					
9.	összesen			10,31	10,31

10.3. Országos Erdőállomány Adattár

Az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületétől az eltérés 1,5%, így a terv megfelel az OTTrT 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 OTt és a BATt előírásainak megfelel.

10.4.2. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Pilisborosjenő területére eső térségi övezetben beépítésre szánt terület nincs kijelölve, ezért a terv az OTt 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 OTt 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 OTt-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 OTt-nek megfelel.

10.4.6. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

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

10.4.7. Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

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

10.4.8. Földtani veszélyforrás területének övezete

A földtani veszélyforrás területei a tervben ki vannak jelölve ezért a terv az OTt-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
c	098/4	T1b		3,7	-2,7	1,0	2,78
d	089/3,4	T1a		3,7	-2,7	1,0	5,77
e	091/1,2,8-13						
f	091/-091/6	T2	KSp>Má	3,7	-3	0,7	3,13
g	013/26	T8	Z>Lke	2,7	-6	-3,3	0,1
h	015/26, 022/1	E10	Má>Kbt	3,2	-3,7	-0,5	2,34
i	027/10	T9	Lke>Z	6	-2,7	3,3	0,1
j	024/12	T10	Lke>Z	6	-2,7	3,3	0,27
k	3157	T7	Z>G	0,4	-6	-5,6	0,8
l	030/9	E6	Má>Kbt	3,2	-3,7	-0,5	6,88
m		T6	G>E	9	-0,4	8,6	1,78
n	0137/88, /89	T4	V>Z	6	-0,5	5,5	0,23
o	141	T5	V>Z	6	-0,5	5,5	0,12
p							
q	változás összesen						21,71

A táblázat értékei szerint a biológiai aktivitásérték jelentősen növekszik.

21,71 értékszám

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. § (9) bekezdése szerint jelen határozatában rögzítésre kerül és későbbi településszerkezeti termvmódosítás során figyelembe vehető.