Piliscsév
Településszerkezeti és szabályozási terv módosítás
2017. szeptember
Tárgyalásos eljárás
Jóváhagyandó tervdokumentáció
TH-17-02-13

Felelős tervező:	Németh Géza TT/1É 08/0065	
Tervezők:	Leitner Attila É3-08-0386	
	Borosné Kovács Marina építészmérnök	
Közlekedéstervező:	Bogár Zsolt K-1d-1/08-0102	
Közműtervező:	Horváth Ervin TE-T 18-0033 TV-T 18-0033	
Tájrendezési tervező:	Szűcs Gábor TK/1 05-0480	

Tartalomjegyzék

1 TERVEZÉSI FELADAT ... 3

1.1 ELŐZMÉNYEK ... 3
1.2 A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA ... 5
1.2.1 A településrendezési tervmódosítás által érintett területek ... 5
1.2.2 A településrendezési terv módosításának célja ... 5
1.3 MELLÉKLETEK ... 7
1.3.1 Önkormányzati határozatok ... 7

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ... 8

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ... 8

3.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ... 8
3.1.1 Településszerkezeti tervmódosítás M=1:8 000 felbontású ... 8
3.1.2 Határozattervezet ... 8
3.2 LEÍRÁS ... 9
3.2.1 A tervezési területek elhelyezkedése, térszerkezeti kapcsolatok ... 9
3.2.2 A településszerkezeti tervmódosítás leírása, a területfelhasználás változásai ... 9
3.2.3 A tervezési területet érintő területfejlesztési dokumentumok és azok hatásának értékelése ... 11
Országos területrendezési terv (OTrT) ... 11

4 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA ... 16

4.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ... 16
4.1.1 TH-17-02-13 sz. dokumentáció ... 16
4.1.2 Rendelet tervezet ... 16
4.2 LEÍRÁS ... 20
4.2.1 A szabályozás alapelvei ... 20
4.2.2 A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása ... 20
4.2.3 A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai ... 21
4.3 KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ... 22
4.3.1 Tájrendezési javaslat ... 22
4.3.2 Környezetalakítási javaslat ... 24
4.3.3. Közlekedésfejlesztési javaslat ... 27
4.3.4. Közműfejlesztési javaslat ... 28
4.3.5. Elektronikus hírközlés (távközlés, műsorszórás) ... 31
4.4. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ... 31
4.4.1. Örökségvédelmi hatástanulmány ... 31

5. TERVJEGYZÉK ... 32

1 TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Piliscsév község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2002-2004 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészíttette a település közigazgatási területére vonatkozó, addig hiányzó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a **67/2003 (X.07.) KH** számú képviselő-testületi határozattal elfogadott.

Piliscsév község önkormányzatának képviselőtestülete 2004. december 20-i ülésén hagyta jóvá a település településszerkezeti tervét a **109/2004.(XII.20.)** sz. határozattal és a szabályozási tervét a **17/2004 (XII.20.)** számú önkormányzati rendelettel, melyet cégünk a Tér-Háló Kft. készített.

Az eltelt időben a településen több településrendezési terv módosítás történt melyek a **23/2006 (XII.19)** a **11/2007 (IV.2.)** a **7/2010.(VI.29.)** a **5/2012. (II.11.)** és a **8/2014. (VII.18.)** rendeletekkel kerültek elfogadásra.

2017. évben a településen zajló kiemelt beruházásokkal kapcsolatban jelentkezett több területen is igény a településrendezési terv módosítására. Mivel a kiemelt állami projektként megvalósult Budapest-Esztergom vasútvonal rekonstrukciója a település területén nem az eredetileg tervezett, hanem a jelenlegi nyomvonalon valósult meg, a beruházó NIF Zrt. kérte a vasút jelenlegi nyomvonalának, illetve a beruházás során igénybe vett egyéb területeknek (p+r parkoló) a vasúti közlekedési területként való besorolását. Ezzel párhuzamosan a község Önkormányzata a vasúti nyomvonal menti gazdasági területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és kérte a vasúti nyomvonal visszahelyezéséből fakadó korrekciók településrendezési tervben történő átvezetését. A település képviselőtestülete továbbá pályázati forrás igénybevételével tervezi felújítani a 4 hrsz.-ú ingatlanon lévő művelődési ház épületét. Mivel a tervezett felújítás engedélyeztetéséhez szintén módosítani kell a településrendezési tervet, a 4 hrsz.-ú ingatlant szintén kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az önkormányzat, és kezdeményezte az erre vonatkozó övezeti paraméterek módosítását is.

Piliscsév település önkormányzatának képviselőtestülete a fentiek alapján úgy döntött, hogy a község településrendezési tervét ezekre a területekre vonatkozóan módosítani kívánja. A korábban elfogadott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, elhatározásoknak a jelenleg tervezett módosítások megfelelnek, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti- és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény és módosításai)
- Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve

Mivel a településrendezési terv módosítás által érintett mindegyik terület illetve fejlesztési projekt kiemelt állami beruházás, illetve kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlan (határozatok mellékelve), a **314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletnek megfelelően a településrendezési terv módosítása tárgyalásos eljárásban** folytatható.

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. §** szerinti **tárgyalásos eljárás végső szakmai véleményezésre** előkészített anyaga.

1.2 A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

1.2.1 *A településrendezési tervmódosítás által érintett területek*

Jelen tervdokumentáció Piliscsév következő részeire vonatkozik:

- **I. sz. terület:** a település területét átszelő Budapest-Esztergom vasútvonal által igénybe vett területek: 046/1, 046/3, 047/9, és 2006 hrsz.-ú ingatlanok
- **II. sz. terület:** a település területét átszelő vasútvonal menti gazdasági terület teljes területe
- **III. sz. terület:** a 4 hrsz.-ú ingatlan (művelődési ház telke)

1.2.2 *A településrendezési terv módosításának célja*

I.sz. tervezési terület:
A település területén lévő Budapest-Esztergom vasútvonal nyomvonalának, és a kapcsolódó létesítményeknek vasúti közlekedési területként való szabályozása

Piliscsév településszerkezeti tervében jelenleg a Budapest-Esztergom vasútvonal nyomvonala, illetve a nyomvonal egy része védelmi célú erdőként szerepel, mivel a településrendezési terv készítése idején a MÁVTI tervezőintézettel egyeztetve új nyomvonal került kijelölésre a település területén. Vasúti közlekedési területként az új nyomvonal került kiszabályozásra a várható közeli vasútrekonstrukció reményében. Az előzetes tervekkel ellentétben a vasútrekonstrukció mégis a jelenlegi nyomvonalon valósult meg a jelenlegi pályageometriai paraméterekkel.
A Budapest – Esztergom vasútvonal B.1. kategóriájú, dízel üzemű, egyvágányú egyéb fővonal, de a veszteségek csökkentése érdekében 1997-től a közlekedési tárca 76.275/1997. sz. engedélyével mellékvonali üzemeltetési móddal. A vonal fejlesztési feladatainak meghatározására 2005-ben az elővárosi közlekedés korszerűsítése, megvalósíthatósági tanulmány keretében külön munkarész készült, amely meghatározta a vonalszakaszon a fejlesztések főbb irányvonalát. A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. 2009. július 15-én Támogatási Kérelmet nyújtott be a vasútvonal felújítása I. ütemében megfogalmazott felújítási munkák finanszírozására. A projektre az NFÜ-vel a Támogatási Szerződés megkötésére 2010. decemberében került sor.
A kivitelezés előzményeként a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. az UVATERV Zrt.-t bízta meg a Piliscsaba – Esztergom vasútvonal engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítésével.
Piliscsév térségében pálya tervezett engedélyköteles korszerűsítés zajlott. A kiviteli terveket a MÁV Zrt. Gy:104-628/2010 hivatkozási számú jóváhagyásával elfogadta.
Az állomás Esztergom felé eső végénél közúti szintbeni vasúti átjáró található. Ennek felújítására külön felújítási terv készült.

Fentiek alapján szükséges a NIF Zrt. megbízásának megfelelően a településrendezési tervben a jelenlegi nyomvonal területének, és a rekonstrukció során megvalósult egyéb fejlesztési elemek (p+r parkoló) területének közlekedési-vasúti területbe sorolása.

Feladat: a településszerkezeti terv, a szabályozási terv módosítása

II.sz. tervezési terület:
A vasútvonal menti gazdasági terület szabályozási tervének a vasút tervezett nyomvonalának törléséből fakadó módosítása

Az I.számú tervezési területhez közvetlenül kapcsolódóan, mivel a tervezett vasúti terület nem valósult meg, az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a vasút menti gazdasági területet annak érdekében, hogy a jelenleg közlekedési-vasúti területként szabályozott

területeken a közlekedési területfelhasználás törlésre kerüljön, és a terület integrálásra kerüljön a gazdasági terület területfelhasználási egységébe, és infrastrukturális hálózatába.

Feladat: a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása

III.sz. tervezési terület:
A 4 hrsz.-ú művelődési ház telke
A település központjában, a Hősök terén található a művelődési ház épülete. A település önkormányzata az épületet korszerűsíteni kívánja pályázati források bevonásával. Mivel a jelenleg az övezetben meghatározott paraméterek alapján a tervezett felújítás nem engedélyezhető, az önkormányzat kezdeményezte az övezeti paraméterek módosítását az ingatlanra vonatkozóan. Annak érdekében, hogy a szükséges településrendezési terv módosítás jelen tárgyalásos eljárás keretén belül folyhasson, az önkormányzat képviselő-testülete ezt az ingatlant is kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Feladat: a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása

1.3 MELLÉKLETEK

1.3.1 *Önkormányzati határozatok*

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Piliscsév község képviselőtestülete a **67/2003. (X.07.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.
Jelen tervdokumentációban megfogalmazott fejlesztési elképzelések illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.
A **településfejlesztési koncepció**ban megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

3.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1.1 *Településszerkezeti tervmódosítás M=1:8 000 felbontású*

3.1.2 *Határozattervezet*

Piliscsév község Önkormányzat Képviselő-testületének
…/…(…) Ök. sz. Határozat tervezete

a 109/2004.(XII.20.) sz. határozattal jóváhagyott Piliscsév Településszerkezeti Terv módosításáról.

Piliscsév község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében az alábbi határozatot hozza:

A Településszerkezeti tervet módosítja a **TH-17-02-13 számú tervdokumentáció É-1/M számú tervlapja** szerint.

3.2 LEÍRÁS

3.2.1 *A tervezési területek elhelyezkedése, térszerkezeti kapcsolatok*

A tervezési területek a dorogi kistérségben, Piliscsév község közigazgatási területén belül helyezkedik el. A tervezési területek Balti feletti magassága 170-200 m között van.
A tervezési területek jelenlegi regionális kapcsolatait elsősorban a 10-es út és a Budapest Esztergom vasútvonal adja: ez a két közlekedési útvonal biztosítja az összeköttetést a budapesti világvárosi agglomerációs régió és a Dorog-Esztergom 60 000 fős település-csoport felé. A vasútvonal rekonstrukciója a közelmúltban valósult meg, illetve a villamosítás folyamatban van.
Az I.-II. számú tervezési terület a vasútvonal területe, illetve a közvetlenül a vasúttal határos gazdasági területek. A III. számú tervezési terület a település belterületének központjában a Hősök terén található.

3.2.2 *A településszerkezeti tervmódosítás leírása, a területfelhasználás változásai*

A településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriái a **I. II. számú tervezési terület** esetében változnak. A település területén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, csak a vasúti nyomvonal visszahelyezéséből adódóan kerül átdolgozásra a vasút menti gazdasági terület közlekedéshálózati rendszere, ennek megfelelően módosulnak a tömbhatárok, övezeti határok.

Az **I-II. sz. tervezési területen** a jelenlegi vasúti nyomvonal területe a tervezett védelmi célú erdő területfelhasználási kategóriából a valós használatnak megfelelően átsorolásra kerül közlekedési-vasúti területbe. A vasútrekonstrukció során megvalósított kisajátítások által érintett ingatlanok területe, a 046/3, 2006 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 047/9 hrsz.-ú terület egy része közlekedési közút területből közlekedési vasúti területbe kerül átsorolásra.
Mivel az eredetileg tervezett vasúti nyomvonal nem került megvalósításra ennek a területe a vasút menti ipari park területén lévő gazdasági területekhez csatlakozik, illetve mivel a tervezett vasúti terület nem szeli ketté az ingatlanokat, az ipari park közlekedési hálózatát racionalizáltuk annak érdekében, hogy csak a szükséges mennyiségű út kerüljön kialakításra, az új geometriai adottságoknak megfelelően.
Mivel a biológiai aktivitásérték szintentartása szükséges, a jelenleg védőerdő területbe tartozó vasúti terület helyett a gazdasági terület 10-es út felőli határán jelöltünk ki védelmi célú erdősávot a szükséges mértékben.
Egyebekben a területfelhasználási kategóriák módosítása nem tervezett.

Az **III.sz. tervezési terület** esetében a tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A településrendezési tervmódosítás alapján számított **biológiai aktivitásérték** változása a következő:

A Település biológiai aktivitásértékének változása

terület	Terület jelenlegi felhasználási egységei	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Jelenlegi biológiai aktivitás mértéke	Terület tervezett felhasználási egységei	Terület mérete (ha)	Értékmutató	Tervezett biológiai aktivitás mértéke	Különbözet
Összes terület	Vízgazdálkodási	2,241	6	13,44	Vízgazdálkodási	4,059	6	24,35	
	Gazdasági kereskedelmi	62,905	0,4	25,16	Gazdasági kereskedelmi	63,916	0,4	25,57	
	Véderdő	3,620	9	32,58	Véderdő	2,503	9	22,52	
	Közlekedési Helyi gyűjtőút, kiszolgáló út, vasút	16,399	0,6	9,84	Közlekedési Helyi gyűjtőút, kiszolgáló út, vasút	14,688	0,6	8,81	
				81,02				81,25	0,23

Összesítés

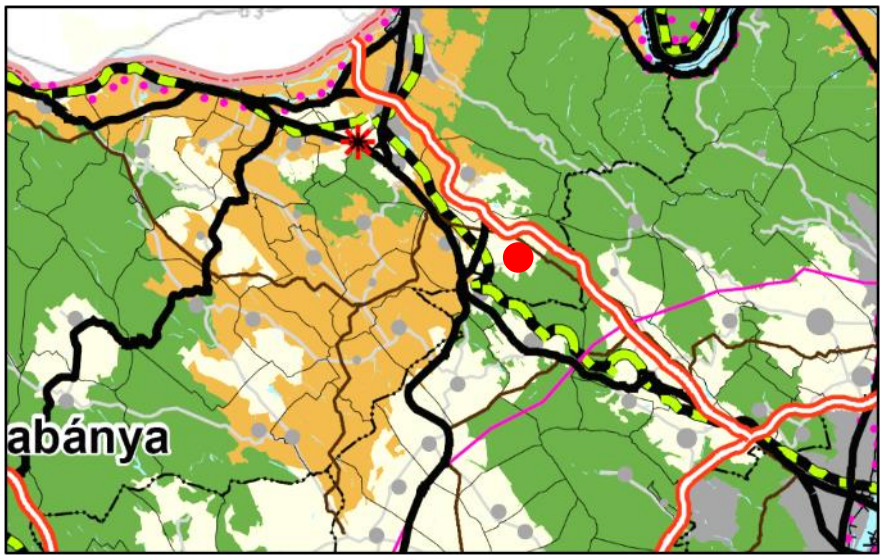
A módosított terület meglévő biológiai aktvitás értéke	81,02
A módosított terület tervezett biológiai aktvitás értéke	81,25
Biológiai aktivitás érték növekedés	0,23

A számítások alapján a Tervezési terület biológiai aktivitásértéke a módosítás után **0,28 %-kal nő**.

3.2.3 *A tervezési területet érintő területfejlesztési dokumentumok és azok hatásának értékelése*

Országos területrendezési terv (OTrT)

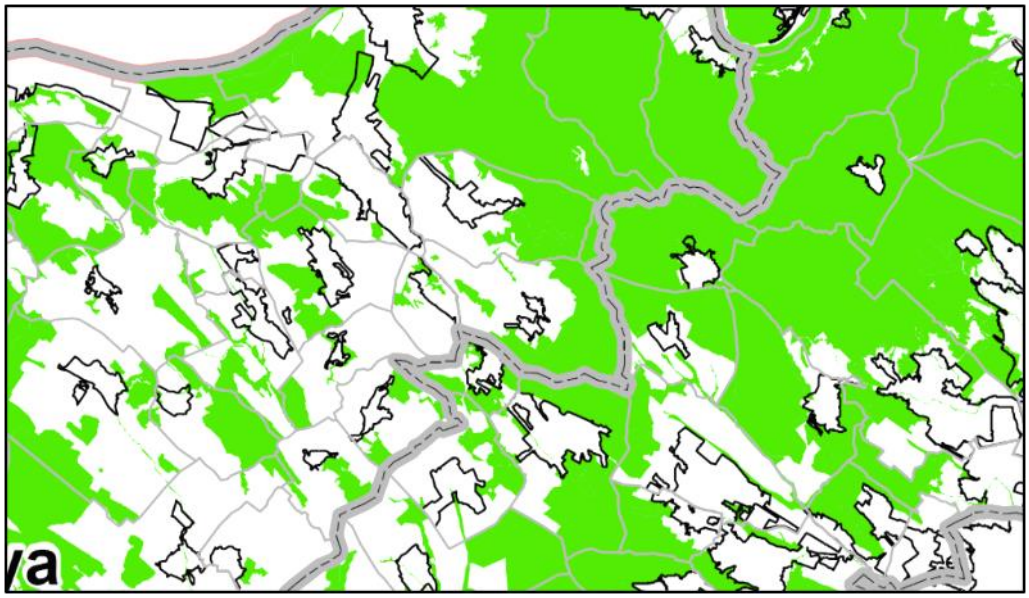
A települési célok elérését az országos, regionális, kistérségi, és a szomszéd településeken történő fejlesztésekkel összehangoltan kell megvalósítani. Ennek érdekében figyelembe kell venni a megyei területrendezési tervben és az országos területrendezési tervben megfogalmazott fejlesztéseket, amelyek az egyes konkrét települési elképzelések nagyobb összefüggésrendszerbe integrálhatóságát segítik elő.



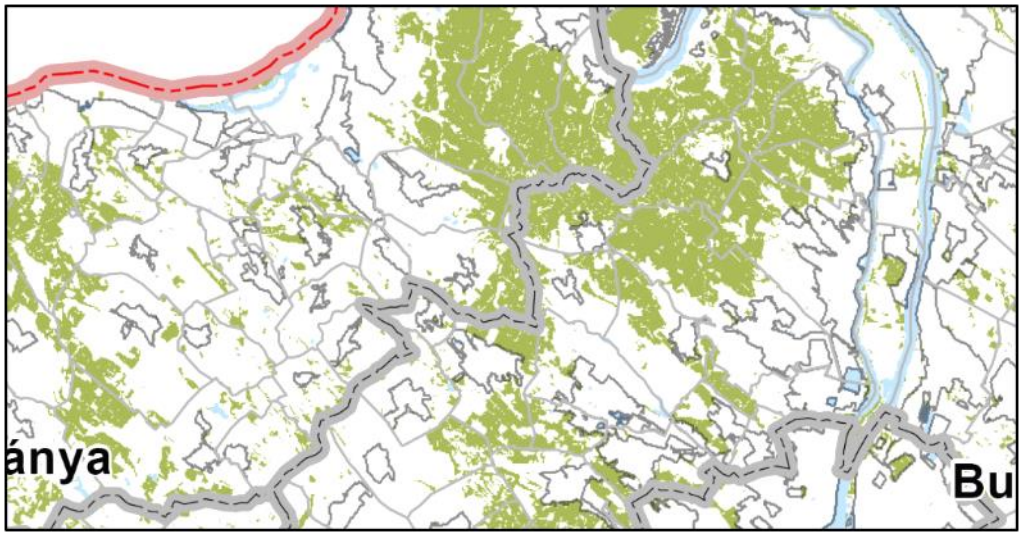
Kivonat az országos területrendezési tervből

Az OTrT által meghatározott övezetek közül a tervezési területeket illetve környezetét az alábbiak érintik:

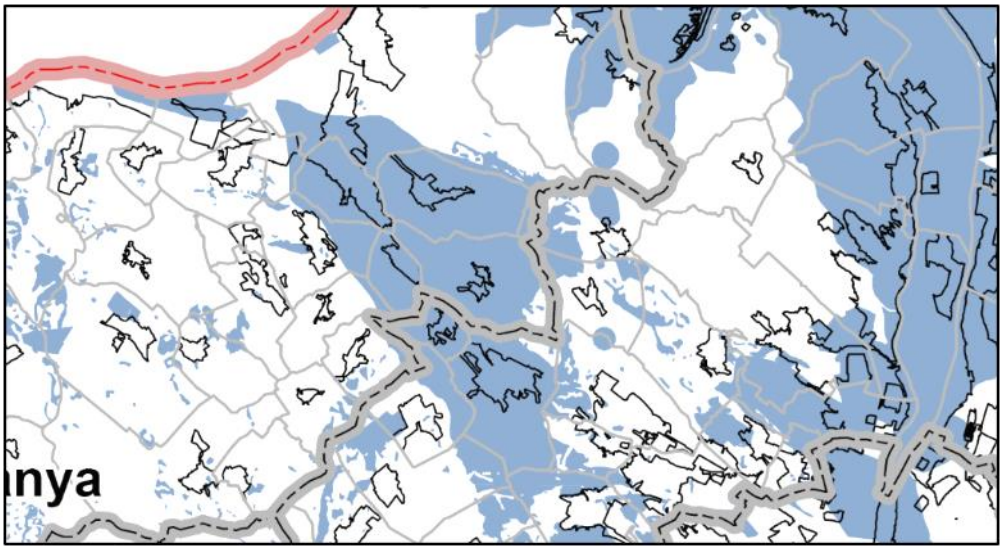
- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



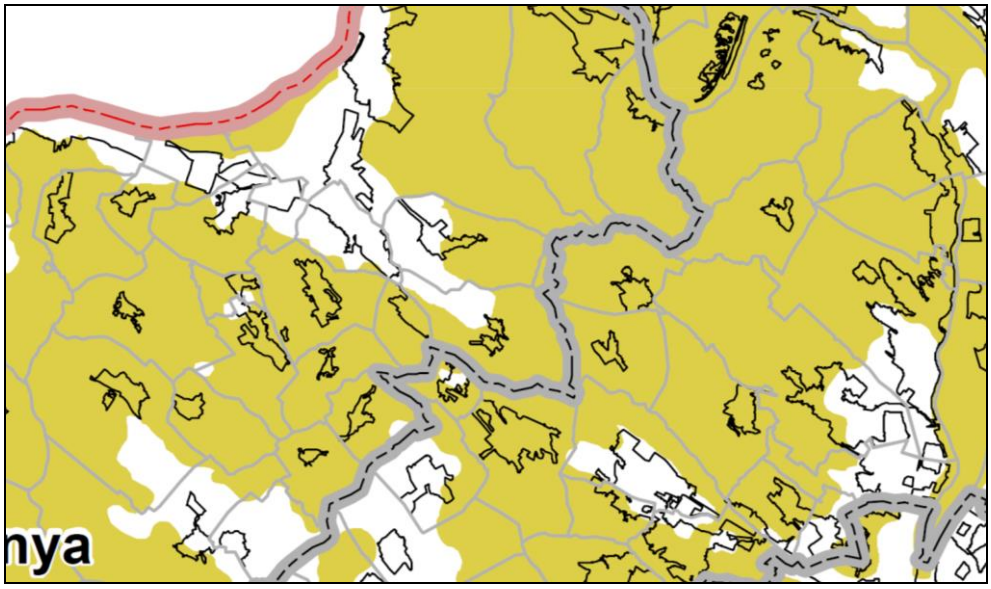
Országos ökológiai hálózat övezete



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

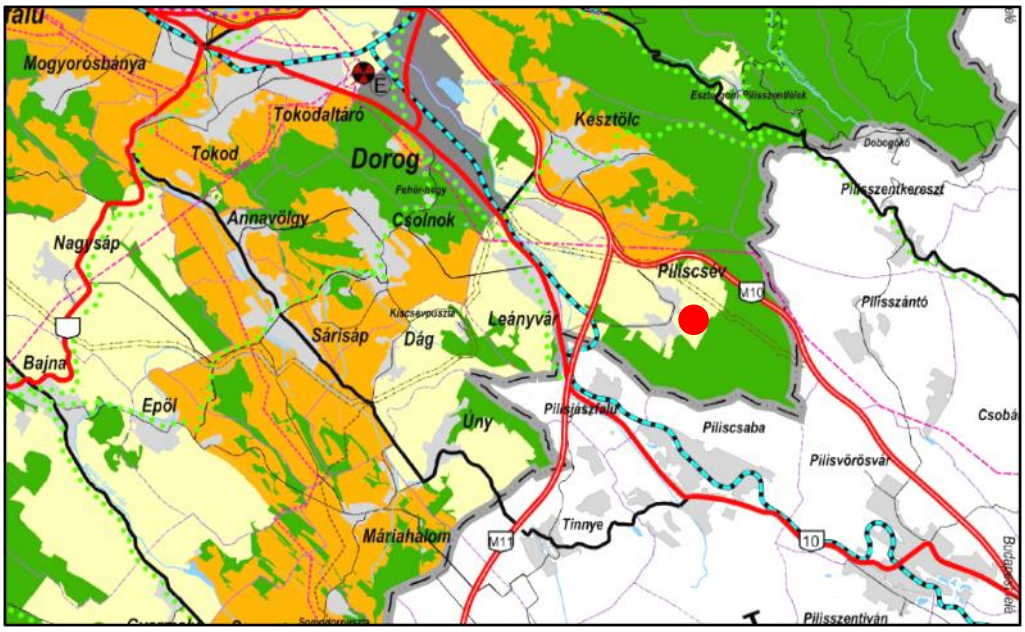


Téjképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A fent említett elemeket a rendezési tervmódosítás készítése során figyelembe vettük, a tervezett módosítások a térségi övezeti előírások szempontjából változást nem jelentenek.
Az OTrT-ben szereplő meghatározó elemeknek kell tekinteni Piliscsév vonatkozásában:

- a település környezetét érintő országos jelentőségű közlekedésfejlesztési elemeket
- települést érintő regionális közlekedésfejlesztési elemeket
- az OTrT alátámasztó munkarészeiben szereplő Piliscsév és térségére vonatkozó domborzati, vízrajzi, földtani adottságokat

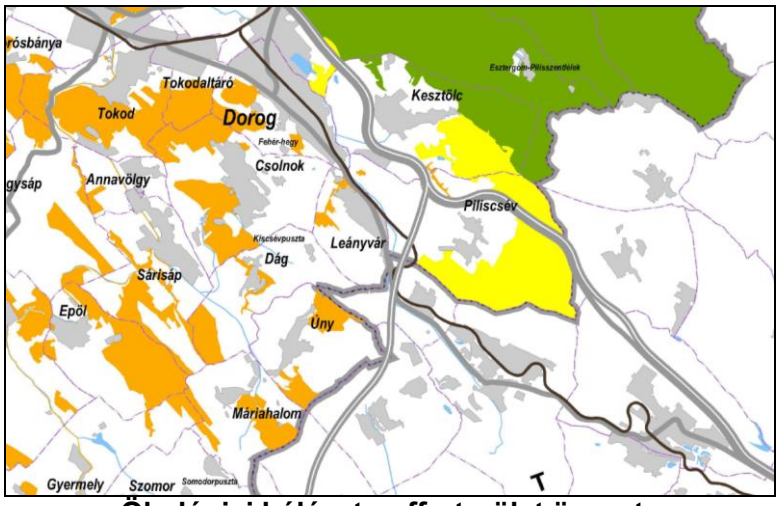
Komárom-Esztergom Megyei területrendezési terv



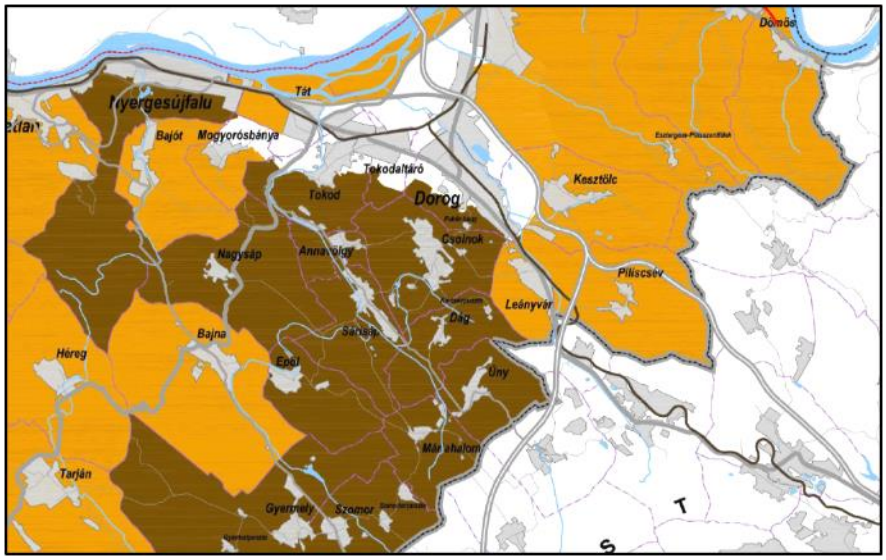
Kivonat a Megyei Területrendezési tervből

A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv, által meghatározott övezetek közül a tervezési területeket illetve környezetüket az alábbiak érintik:

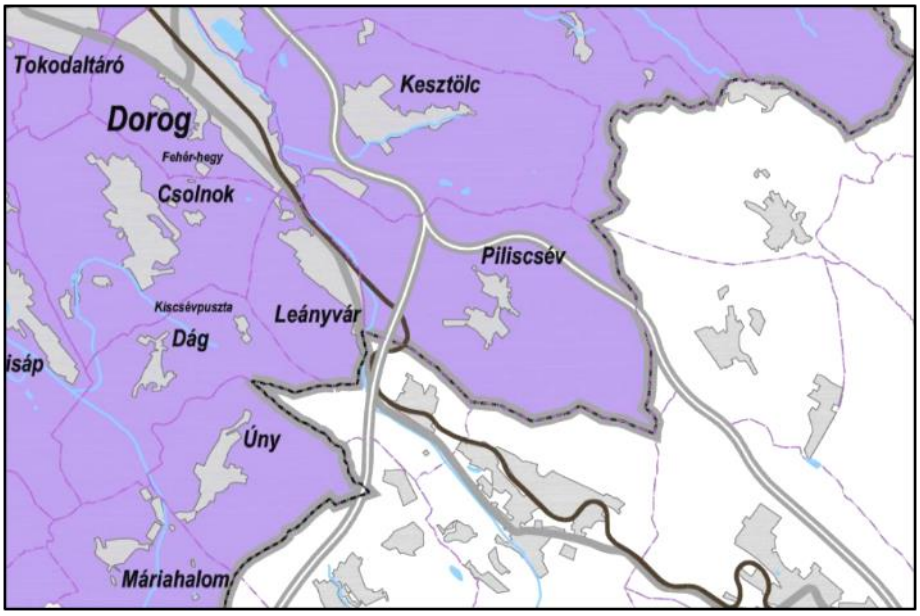
- Ökológiai hálózat pufferterület övezete
- Országos tájképvédelmi terület övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete



Ökológiai hálózat pufferterület övezete



Országos tájképvédelmi terület övezete



Földtani veszélyforrás területének övezete

A tervezett módosítások az OTRT és a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési terv övezeti előírásai szempontjából nem relevánsak.

A területhasználat vizsgálata és változása

Az Országos Területrendezési Terv és a megyei rendezési terv által meghatározott övezeti követelmények Piliscsév területre vonatkozó értékekeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Területfelhasználás a megyei területrendezési terv és az OTrT területfelhasználási kategóriái alapján:

	Rendezési Tervben (100%)	**Tervezett összes**	**Tervezett területfelhasználás a Rendezési Terv területfelhasználásai arányában**	**Követelmény**
Erdőgazdálkodási térség	*1204,02 ha*	*1202,90 ha*	*99,9 %*	*75%*
Mezőgazdasági térség	*755,31 ha*	*755,31 ha*	*100 %*	*85%*
Vízgazdálkodási térség	*18,56 ha*	*20,378 ha*	*109,8%*	*85%*
Települési térség	*127,82 ha*	*128,83 ha*	*100,8 %*	*0,8%-al nő*

4 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

4.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4.1.1 *TH-17-02-13 sz. dokumentáció*

SZ-1/M számú Szabályozási terv M=1:2 000 felbontású

4.1.2 *Rendelet tervezet*

Piliscsév község Önkormányzata képviselő-testületének
…/…(…) Ök. sz. Rendelet tervezete

a 17/2004.(XII.20.) Ök. sz. rendelettel jóváhagyott Piliscsév Helyi Építési szabályzata és a Szabályozási Terv módosításáról.

Piliscsév Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1), (6) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében a Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017.(VII.05.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól 1.§ (2) bekezdésében meghatározott partnerek, valamint az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal véleményének a kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ SZ-1 és SZ-2 jelű Szabályozási tervlapja az SZ-1/M jelű tervlap szerint módosul, amely jelen rendelet melléklete.

2. §

A HÉSZ 16.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/A TH-02-02-10 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapján Vt jellel jelölt településközpont-vegyes területeken a következő övezeti előírások érvényesek:

V t-1 $\frac{\textbf{O}}{\textbf{6,5}}$ | **40/40** / **K/K/K** **1,0** jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

	Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: kialakult Terület: kialakult
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum. 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

V t-2 $\frac{\textbf{Z}}{\textbf{6,5}}$ | **40/40** / **K/40/500** **1,0** jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 40 m Terület: 500 m^2
Beépítési mód (Beépítési mód (az építési hely))	Zártsorú, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő	Minimum: 3,5 m

funkciót hordozó épület estén)	Maximum. 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

V t-3 $\frac{\text{Z}}{6,5}$ $\frac{40/40}{K/70/1000}$ **1,0** jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 70 m Terület: 1000 m^2
Beépítési mód (Beépítési mód (az építési hely))	Zártsorú, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum. 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

V t-4 $\frac{\text{Z}}{6,5}$ $\frac{100/00}{800}$ **1,5** jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség

Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az adottságokra a vonatkozó jogszabályban előírt jármű-elhelyezési igény a telek 500 m-es körzetében közterületen kielégíthető
A zöldfelület legkisebb mértéke	0 %
A telek legkisebb méretei	Terület: 800 m^2
Beépítési mód	Zártsorú
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	100 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Minimum: 3,5 m Maximum. 6,5 m

”

3. §

/1/Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.
/2/Jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

....
jegyző polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Piliscsév, 2017 .....

.....
jegyző

4.2 LEÍRÁS

4.2.1 *A szabályozás alapelvei*

A tervezési területek szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előirányzott területek előírásai minél jobban illeszkedjenek a hatályos szabályozási terv előírásaihoz illetve a felmerülő igényekhez.

I-II. sz. tervezési terület
A tervezési területen belüli területfelhasználási kategóriák a településszerkezeti terv leírásában ismertetettek szerint módosulnak. A tervezési területen, illetve a gazdasági területen belül az eddig alkalmazott övezetek illetve övezeti paraméterek kerülnek továbbra is alkalmazásra. A közlekedési hálózati elemek tervezett szabályozási szélességei is változatlanok, csak az úthálózat rendszere módosul annak megfelelően, hogy a tervezett vasúti nyomvonal kikerül a tervből, illetve egyes útszakaszokat töröltünk, mivel az eddig megvalósult gazdasági fejlesztések alapján az eredetileg tervezett minimális teleknagyságokhoz képest nagyobb telkekre mutatkozott igény. Ennek megfelelően a közlekedési hálózat racionalizálásra került. A terület 10-es út felőli határán az eddigi beültetési kötelezettség helyett védőerdősáv került kijelölésre a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében.

III.sz. tervezési terület:
A település önkormányzata a művelődési ház korszerűsítését tervezi. A felújítás során az épület tömege alapvetően nem változik, azonban az épület tömegek által körülölelt belső udvar lefedését kívánja megvalósítani az önkormányzat.
A művelődési ház telke jelenleg is településközpont vegyes területbe tartozik, ez nem változik a módosítás során sem.
A főbb szabályozási paraméterek közül csak a beépítési százalék, a zöldfelület minimális mértéke és a szintterületi mutató változik, igazodva a sajátos kialakult állapotokhoz, illetve a tervezett állapothoz. Mivel az épület körben a telekhatáron helyezkedik el egy belső udvar körül, amely lefedésre kerül, a beépítési százalék szükséges mértéke 100 %. Ennek megfelelően a tervezett zöldfelület mértéke 0 %. A szintterületi mutató tervezett értéke 1,5. Egyebekben, mivel az épület külső megjelenése, tömege nem változik, a paraméterek nem változnak.
OTÉK-tól való eltérés kérése:
Mivel a településközpont vegyes területen az OTÉK által meghatározott maximális beépítési paraméterekhez képest magasabb beépítési százalék, illetve alacsonyabb mértékű minimális zöldfelületi arány kerül meghatározásra, az OTÉK 111 § (2) bekezdésnek megfelelően, a fenti különleges településrendezési ok, illetve a kialakult beépítésnek megfelelően OTÉK-tól való eltérés engedélyezését kérjük.

4.2.2 *A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása*

Az I.-II. számú tervezési területen a megvalósult vasúti nyomvonalnak megfelelően összhangba kerülnek a településrendezési terv területfelhasználási kategóriái a valós területhasználattal. A gazdasági terület közlekedési rendszere és infrastrukturális hálózata is igazodik a jelenlegi helyzethez, ezáltal a terület tervezett vasúti nyomvonal általi kettévágásából eredő felesleges útszakaszok kikerülnek a tervből.
A III. számú tervezési területen az önkormányzat számára biztosított lesz a művelődési ház tervezett rekonstrukciójának megvalósítása.

4.2.3 *A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai*

A szabályozási tervmódosítás előírásai a jelenleg hatályos szabályozási tervhez képest további önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

4.3 KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.3.1 *Tájrendezési javaslat*

Geológiai, morfológiai viszonyok
A tervezési terület és környezete a Pilis hegység kistáj részét képezi, ezen belül a Dorogi-medence és a pilisi hegyek határán található. A Dorogi-medence és a Solymári-völgy alapkőzetét a triász-kori dolomit és mészkő alkotja. A triász-kori képződmények összetöredeztek és különböző vetők mentén elmozdultak, az így kialakult Völgyeket előbb eocén-, majd az oligocén-kori üledékek, agyagmárga homokkő és tarka agyag töltötték ki. A vetők mentén indult meg a miocén kori vulkáni tevékenység, mely a Pilisi- és a Visegrádi-hegység kialakulásához vezetett. A kialakult völgyekben az oligocén- összletre pleisztocén lösz és futóhomok rakódott le. A lerakódott lösz általában áthalmozott jellegű, gyakran lejtőtörmelékkel keveredett. A vízfolyások, patakok környezetében megjelennek az ártéri üledékek is.
A terület geotechnikai szempontból fontos felszínközeli geológiai képződménye a pleisztocén eredetű áthalmozott lösz, a futóhomok és az ártéri üledékek. Az áthalmozott lösz általában iszapos homoklisztnek, homoklisztes iszapnak ill. homoklisztes agyagnak minősül. A futóhomok jellegzetesen kis egyenlőtlenségi mutatójú finom homok. Az ártéri üledékek általában lösszel, lejtőtörmelékkel vagy futóhomokkal keveredve jelennek meg. A mélyebb részeken szerves, szervesnyomos talajok is előfordulnak.

Táji adottságok, kulturális értékek
A Budai-hegységhez hasonlóan a Pilis sasbércsorozatai is árkos medencéket fognak közre (Pilisvörösvári, Pilisszentkereszti, Dorogi medencék). Ezek a medencék mozaikos, töréses aljzatai igen eltérő mélységben helyezkednek el. Sok esetben széntelepes összlet takarja a karsztos formakincset.
A medencék litológiai felépítése igen hasonló. Laza üledékeken (pl. Kesztölc környéke) dombsági jellegű térszínek formálódtak. A keretező sasbércek oldaláról enyhén hullámos hegylábfelszínek, ritkábban pedimentek hajlanak a medencetalpak irányába. A felszín egyenetlenségeit vékony lösztakaró borítja, míg Kesztölc környékén futóhomokformák is előfordulnak.
A kistáj és a környező területek karsztformákban (főleg barlangokban) rendkívül gazdagok.
A tervezési területek közvetlenül nem érintenek olyan területrészeket, melyeken jelentős természeti érték található.

A tervezési terület élőhelyei döntően másodlagos eredetűek, ahol a természetszerű és természetközeli élőhelyek csak fragmentálisan, és csekély területarányban vannak képviseltetve. A tervezési területeken élővilágvédelmi szempontból kimagasló (országos jelentőségű), és helyi, település szintű értéket képviselő terület nem található.

A vizsgált területek tágabb környezetének élővilágát és ökológiai jellemzőit alapvetően a mozaikos, változatos domborzati formákkal jellemezhető élettelen környezeti tényezők határozzák meg. A tervezési területek környezete az ember által már régóta intenzíven használt térséget érint. Ebből adódóan a tervezési területek tágabb környezetének kulturális és természeti adottságai gazdagok, míg a közvetlen helyszín természetvédelmi szempontból nem jelent komoly értéket.
A tágabb környezetben fennmaradt természet-közeli élőhelyek jelentősége az intenzív tájhasználat (és a Budapest agglomerációs körzetéhez való tartozás) miatt felerősödik, hiszen menedéket nyújt ritka (védett vagy veszélyeztetett), szűkebb tűrőképességű fajoknak.
A vizsgált terület a Pilisi-medencék kistáj központi részén helyezkednek el. Növényföldrajzi szempontból a Pannóniai (pannonicum) flóra tartomány Dunántúli-középhegység (Bakonyicum) flóravidékének Pilisi (pilisense) flórajárásához tartozik.

A tervezési terület közvetlen környezete a flórajárás keleti szélén helyezkedik el. Vegetációjára az erdők túlsúlya nyomja rá bélyegét. A területen a cseres-kocsánytalan tölgyes (Quercetum petrae-cerris) dominál, mellette nagyobb arányban gyertyános-kocsánytalan tölgyesek (Querco petrae- Carpinetum) találhatók. A kitettség és az alapkőzet, illetve a talajviszonyok függvényében főleg a Pilis lejtőin, szurdokvölgyeiben különféle törmeléklejtő-erdő, melegkedvelő tölgyes és karsztbokorerdő-társulások borítják a felszínt. A völgyekben, illetve a medencékben talajvízhez közeli helyzetben éger ligeterdők, fűzligetek, bokorfüzesek mozaikolnak nedves rétekkel és nádas foltokkal. Az erdővegetáció aránya jelenleg a potenciálisnál jóval kisebb, ami elsősorban az emberi tevékenység eredménye. A különféle célból leirtott erdők helyén ma akácosok, kisebb-nagyobb mértékben degradált, másodlagos üde és száraz rétek találhatók. A sziklákon két gyeptípus érdemel említést: a sziklagyepek és a lejtőssztyeppek. Mindkét gyeptípus magas természetvédelmi értékű élőhely, melyben a védett és fokozottan védett fajok száma igen magas, közülük néhány Kárpát-medencei endemizmus.
A kistáj és benne a tervezési területek állatvilágára a középhegységi elterjedésű fajok túlsúlya jellemző. A rovarvilág jórészt feltáratlan, de több országos ritkaság jelentős populációja található a Pilis - Budai-hegység erdeiben (pl. szarvasbogár, orrszarvú bogár, havasi cincér, gyászcincér, nagy színjátszó lepke).
A terület madárvilága is jelentős természeti értéket képvisel. A Pilis - Budai-hegyekben több Európa-szerte ritka ragadozó madár költ (parlagi sas, szirti sas, vándorsólyom, kerecsen sólyom, kis békászó sas), illetve költőfajként jelen van a fekete gólya, a holló, a szürke küllő, a kövirigó és a fehérhátú fakopáncs.
A tervezési terület maga másodlagos, ember által létrehozott élőhely, mely jórészt szántóföldeket, kisebb részben akácos fasorokat takar, illetve délről Piliscsév község határolja. A körülötte elhelyezkedő természetközeli élőhelyeket főként a Pilis hegység erdei, és a leirtott erdők helyén kialakult szárazgyepek jelentik.

A hatályos településrendezési terv Tájrendezési javaslat fejezetében részletesen ismertetésre kerültek a település természeti adottságai, tájképi értékei. Külön felhívjuk a figyelmet a növényalkalmazásra vonatkozó javaslatok jelen módosítás során való érvényesítésére is.

Érdemi tájrendezéssel a következő fejlesztési elképzelések járnak: **I. II. sz. tervezési területek.**
Az **I-II. számú területen** a vasút jelenlegi nyomvonalon történt rekonstrukciója tájrendezési szempontból kedvező a tervezett nyomvonalhoz képest, mivel így a meglévő nyomvonal végig belesimul a táj felszínébe, az eredetileg tervezett különszintű csomópont, illetve a tájban markánsabban megjelenő pályageometriailag kedvezőbb, töltésen, illetve lábakon vezetett szakasz megvalósulása elmaradt. A gazdasági területen belüli hálózati módosítások tájrendezési szempontból nem jelentenek érdemi változást. A 10-es út mentén eddig beültetési kötelezettséggel kijelölt zöld sáv átminősítése védelmi célú erdőterületté még markánsabb lehatárolását adja a területnek ebbe az irányba, amely szintén kedvező változás. Összességében megállapíthatjuk tehát, hogy a módosítás tájrendezési szempontból kedvező változással jár.
A **III. sz. módosítás** érdemi tájrendezéssel nem jár.

A véderdők javasolt növényei a táj honos növényállományainak elemei. A védőerdősávok fontos részei a tájnak, amelyek átmenetet biztosítanak az egyes területhasználatok között, illetve a védett területeket választják el a nem védett területektől. Így mintegy pufferzónát képviselnek értékes területet és egyben védelmet.

A fák közül javasoljuk kiültetni a kocsánytalan tölgyet, a csertölgyet a gyertyánt, mint fő alkotó fajokat. Ezeken kívül elegyes fafajként a magas kőris, a mezei juhar, a hegyi juhar, vadcseresznye megjelenése fontos.
Véderdő cserjeszintjében a Ligustrum vulgare (közönséges fagyal), Crataegus monogyna (egybibés galagonya), Euonymus europaeus (csíkos kecskerágó), a Cornus mas (húsos som), Cornus sanguinea (veresgyűrű som), Viburnum lantana (ostormén bangita) kell megjelenjen.

Mivel a módosítás során a beépítésre szánt területek határa módosul, a biológiai aktivitás érték szintentartását igazoló számítást mellékeljük.

Tájvédelem

A táj szempontjából jelentős változásokkal (pl.megszűnő tájképi értékek) a rendelkezésre álló információk alapján nem kell számolni.

Védelmi javaslatok

Esetlegesen tervezett takaró- és védőfásítások növényzetét a termőhelynek megfelelő és az adott kistájban természetes előfordulású fajok közül kell választani.
A felvonulási útvonalakat úgy kell megtervezni, hogy a természeti és táji értékek ne sérüljenek.
Az eltűnő tájképi értékeket (fák, facsoportok és fasorok) pótolni kell.
A csapadékvíz elvezetésénél műtárgyak (olaj- és hordalékfogó) beépítésével gondoskodni kell, hogy szennyező anyag ne juthasson értékes vizes-élőhelyre.

Föld- és talajvédelem

Mindennemű beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a szennyeződésmentes termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.
A humusz felhasználásáról a tervezett fejlesztések megvalósítása során humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, és erről talajtani szakvéleményt kérni az illetékes hatóságtól.

4.3.2 *Környezetalakítási javaslat*

Mivel a település területe élővizekben bővelkedik és közel van a Duna-Ipoly Nemzeti Park védett területeihez, a fejlesztések során fokozott gondot kell fordítani a környezetvédelmi szempontokra. A gazdasági jellegű fejlesztéseknél csak tiszta technológiák telepítése kívánatos.
A tervezett fejlesztések a lehető legkisebb környezetterheléssel valósítandóak meg. A maximális zaj- és levegőszennyezettségi határértékek a hatályos jogszabályok alapján, a helyi építési szabályzatban is rögzítésre kerülnek. A megfelelő védőterületek, védőerdő-sávok kialakítását a szabályozási tervben rögzítettük.

Érdemi környezetalakítással járó módosítások: **I. II. sz. tervezési területek**
A **III. sz. módosítás** érdemi környezetalakítással nem jár.

4.3.2.1. Víz

A település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében: érzékeny.
A terület vízgazdálkodását nem befolyásolja negatívan a szabályozási terv tervezett módosítása.
A tervezési területeken keletkező szennyvíz környezetre gyakorolt hatása megfelelő elvezetés és kezelés esetén semlegesnek ítélhető meg. A szennyvíz elvezetése, valamint a hulladék folyamatos elszállítása és feldolgozása esetén a területen környezetszennyező anyagok nem maradnak vissza. Veszélyes hulladéknak minősülő anyagok gyűjtése zárt, fedett térben zárt edényzetekben történjen. A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettségéről nincs tudomásunk. Kármentesítésre, különleges műszaki beavatkozásra a területen nincs szükség.
A tervezési területen belül elhelyezhető létesítmények - a felhasználni kívánt anyagok, valamint a szennyvíz- és csapadékvíz-tisztítás mértéke alapján - havária esetén is alacsony kockázati szintűek.

Az elfogadott országos vízgyűjtő gazdálkodási terv Piliscsév területét érintő intézkedéseit a fejlesztéseknél figyelembe kell venni. A település területe a VGT 1-7 Gerecse alegységhez tartozik.

4.3.2.2. Levegő

A környezeti levegő használatának és szennyezésének döntő formája a meglévő és tervezett építményekből kibocsátott kommunális (fűtési) légszennyezés, valamint a létesítmények megvalósításával generált többletjármű forgalom.
A tervezési terület levegőkörnyezeti állapotát a majdani levegőterhelési és meteorológiai folyamatok együttesen határozzák meg.

Levegőkörnyezeti folyamatok:
- Emisszió: adott szennyező forrás(ok)ból kilépő légszennyező anyagok
- Transzmisszió: a szennyező anyagok terjedése a légtérben
- Immisszió: az adott térséget terhelő összes légszennyező anyag (légszennyezettség, terhelhetőség)

Meteorológiai folyamatok
- Klíma: az adott térség időjárási viszonyainak összessége (globális jelenségek)
- Átszellőzés: a földfelszín és az épített környezet jellemzőinek függvénye

A tervezési területen belül a szabályozási terv módosítása a klímaviszonyokat nem változtatja meg.

A területen a domináns légszennyező anyagokkal jellemezhető levegőminőség átlagos értékei megfelelő "tartalékkal" rendelkeznek, kritikus, határérték közeli összetevő nincs.
A tervezett módosítás alapján a terület tervezett forgalma nem nő az eredetileg tervezetthez képest, a vasútrekonstrukció a közeljövőben megvalósuló villamosításnak köszönhetően a levegőminőséget pozitív módon változtatja.

4.3.2.3. Föld- és talajvédelem

A tervezési terület felszíni szennyeződésre érzékeny. A terület közműves víz és csatorna ellátása 100 %-ban biztosított, így a területről szennyeződés a talajt nem érinti. A tervezési területen a rendezési terv módosításában megfogalmazott fejlesztések nem veszélyeztetik a talaj minőségét.
A földtani közeg (talaj) nem tekinthető szennyezettnek. Kármentesítés, különleges műszaki beavatkozás nem indokolt.
A területen a megfelelő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, a hulladéktárolás, illetőleg a burkolt felületek kialakítása kellő biztosítékot szolgáltatnak a talajszennyezés kizárására. A talajra, mint környezeti elemre gyakorolt hatás a tervezett létesítmények esetében semlegesnek minősíthető.
A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény és a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény továbbá 46/1997. (XII.29) KTM rendelet értelmében a tervezési területeken a kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.
A kivitelezés során a kialakítandó objektumok mellett nagy tömegű munkagépek elhaladásával, ennek következtében kedvezőtlen mértékű talajtömörödéssel kell számolni. A munkák befejezését követően, a munkaterület átadását megelőzően el kell végezni az érintett területek rekultivációját, a talaj fellazításával, korábbi állapotának helyreállításával.

4.3.2.4. Klíma, éghajlati viszonyok

Az **Országos Meteorológiai Szolgálat Éghajlati Osztálya** megadta az uralkodó szélirányokat az alábbiak szerint:

a téli időszakra jellemző uralkodó szélirány és a másodlagos szélirány (16 szélirányból kiválasztva) a 4 m/s-ot meghaladó szélsebességek esetén.
/Szélirány az az égtájirány, ahonnan a szél fúj. Pl. a déli szél tehát dél felől északra tartó légáramlást jelent./

Uralkodó szélirány	Másodlagos szélirány
ÉÉNY-É	DDK

A tervezett módosítás a terület klímájában érzékelhető változást nem okoznak.

4.3.2.5. Élővilág

A tervezett módosítás a terület élővilágára –tekintettel az eddigi mezőgazdasági felhasználásra- hatással vannak. A tervezett beépítésre szánt területek kis mértékben szűkítik a vadak életterét illetve akadályozzák mozgásukat.
A fejlesztések káros hatásai csak csekély mértékben jelentkeznek, mivel amúgy is másodlagos eredetű, és ember által fenntartott nagyüzemi táblák alakulnak át beépített területté.
A településen – védőfasorok, fásítások telepítésének előírásával - egy zöldbe ágyazott, tájba illesztett települési környezet kialakítása a cél, amelyben az élővilág többi szereplője számára is megfelelő élettér marad.

4.3.2.6. Épített környezet

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon. A gazdasági területek kialakításánál a szabályozási előírások és a védőerdők, zöldfelületek kialakítása megfelelő módon gondoskodik a tájba illesztésről.

4.3.2.7. Zaj és rezgésvédelem

A kialakításra kerülő létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendeletben foglaltak irányadóak. A zajkibocsátási határérték megállapításánál e rendeletben meghatározott határértéket javasoljuk figyelembe venni.
Zajterhelési szempontból a településen a közlekedési zaj nem okoz problémát. A település mellett elhaladó 10-es út a lakott területektől távol esik, az itt keletkező jelentős zaj és rezgésterhelés nem érinti a lakott vagy egyéb szempontból érzékeny területeket.
A tervezett módosítások zaj- és rezgésterhelés szempontjából nem befolyásolják negatívan a jelenlegi állapotokat. A tervezett vasútvillamosítás zajterhelési szempontból is kedvező módon befolyásolja a környező védendő területek állapotát.
A tervezett fejlesztéseknél fellépő építési munkák közben az építés idején zajjal és porral lehet számolni, de ez viszonylag rövid ideig tart. Az építési forgalom megtervezendő, a település lehetőség szerinti védelme érdekében.

A tervezés során figyelembe veendő szabványok és előírások:

- MSZ 18150-1:1998 A környezeti zaj vizsgálata és értékelése
- ÚT 2-1.302:2000 Közúti közlekedési zaj számítása
- MSZ 15036:2002 Hangterjedés a szabadban
- A 8/2002(III.22)KöM- EüM sz rendelet a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- Az MSZ ISO 1996 - 1 : 1995 sz. ” Akusztika. A környezeti zaj leírása és mérése

4.3.2.8. Hulladékgazdálkodás

A tervezési területeken belüli építési beruházások megvalósítása, valamint a működés során a következő táblázatban felsorolt, EWC kódszámú és megnevezésű (a 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet alapján) hulladékokkal kell számolni jelentősebb mennyiségben:

15 01 02	papír és karton csomagolási hulladékok
15 01 02	műanyag csomagolási hulladékok
15 01 03	fa csomagolási hulladékok
15 01 10*	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó, vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok
15 02 02*	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok
16 06 02*	nikkel – kadmium elemek
16 06 03*	higanyt tartalmazó elemek
17	**Építési és bontási hulladékok teljes spektruma**
19 08 09	olaj-víz elválasztásából származó zsír - olaj keverékek
20 01 01	papír és karton
20 01 02	üveg
20 01 08	biológiailag bomló konyhai és étkezdei hulladék
20 01 27*	veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták
20 01 28	festékek, tinták, ragasztók és gyanták, amelyek különböznek 20 01 27*-től
20 03 01	egyéb települési hulladékok
20 03 07	lom hulladék
20 03 09	közelebbről nem meghatározott lakossági hulladék

A keletkező veszélyes hulladékok kezelését a 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet és a 309/2014 (XII.11,) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

A keletkező települési hulladékok kezelését a 2012. évi CLXXXV. törvény a települési hulladékokkal kapcsolatos Korm. rendelet szerint kell végezni.

A keletkező hulladékok nyilvántartása a 164/2003. (X.26.) Korm. rendelet előírásai szerint történjen.

A veszélyes hulladékok kezelése során megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a gyűjtőhelyek kialakítására, a gyűjtőeszközök kiválasztására, a szállításra és az ártalmatlanítása vonatkozó rendeletek betartására. A hulladékkezelést teljes körű szelektivitással kell végezni. A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok azok szállítását és ártalmatlanítását csak arra jogosult, engedéllyel rendelkező vállalkozások végezhetik.

4.3.3. Közlekedésfejlesztési javaslat

A tervezett módosítások közlekedésfejlesztési szempontból a megvalósult vasútrekonstrukció településrendezési tervben történő lekövetését szolgálják.
A vasúti nyomvonal mellett a megvalósult kiegészítő infrastrukturális elemek (p+r parkoló) is vasúti területbe kerültek.
A tervezett, illetve részben már megvalósult gazdasági terület belső úthálózatát racionalizáltuk annak megfelelően, hogy a tervezett vasúti nyomvonal már nem vágja ketté a területet. Ennek megfelelően a terület úthálózatának kialakítását a következők határozták meg: a tervezési terület fő közlekedési tengelye továbbra is a 11125-ös számú út, amelyről az egész terület feltárása biztosítható kettő, egymástól legalább 500 m tengelytávolságra lévő csomóponttal.
Az egyes szerkezeti egységek feltárása hurokszerűen körbefutó úthálózattal került megtervezésre, figyelembe véve a domborzati viszonyokat is. Igyekeztünk különös figyelmet fordítani arra, hogy a belső úthálózat és az általa részben determinált telekszerkezet és

beépítési lehetőségek a tájba organikusan illeszkedő beépítés megvalósulásának lehetőségét hordozzák.
Mivel a vasút már nem vágja ketté a területet az eddigi tervezett úthálózatból bizonyos elemeket kihagytunk, illetve egyes utak összekötésre kerültek, így racionalizálni lehetett a terület úthálózatát úgy, hogy az eredeti hálózati rendszere a területnek lényegében megmaradt.
A szabályozási szélességek annak figyelembe vételével kerültek meghatározásra, hogy a területen várhatóan jelentős nehéz-tehergépjármű forgalom lesz.
A 11125 számú bekötőút illetve tervezett összekötőút tervezett szabályozási szélessége 30 m.
A Jászfalura vezető út szabályozási szélessége 22 m.
A területen belüli kiszolgálóutak szabályozási szélességei 16 m-esek.

A **III. sz. területen** a tervezett módosítás közlekedésfejlesztési igénnyel nem jár.

4.3.4. Közműfejlesztési javaslat

Érdemi közműfejlesztési igénnyel a következő fejlesztési elképzelések járnak: **I. II. sz. tervezési területek. A terület közműellátása a hatályos településrendezési terv közműfejlesztési javaslatában kidolgozásra került, jelen módosítás a közműfejlesztés rendszerét nem érinti, csak a tervezett közművezetékek nyomvonalát kell hozzáigazítani az úthálózati elemek tervezett módosulásához.**
A **III. sz. területen** a tervezett módosítás közműfejlesztési igénnyel nem jár.

4.3.4.1. Ivó-és tűzivíz ellátás

A község vízellátását az Észak-Dunántúli Vízmű Rt. biztosítja. Az ÉDV vízbázisairól a víz a dorogi vízműtelep 2x1000 m^3-es medencéjébe jut. Ettől a magaslati tározótól indul a leányvári ág NA 400 mm-es gerincvezetéke. Ez a gravitációs vezeték továbbítja a vizet a Vaskapu-pusztai átemelő 500 m^3-es térszíni medencéjébe. A telep szivattyúinak egy része a regionális ág leányvári 2x500 m^3-es magastározójára dolgozik. Innét a vezeték NA 300 mm-es keresztmetszetre szűkül. A község ellátása erről a regionális vízműről leágazó vezetékről történik. A 10 sz. főút mellett húzódó NA 300-as vezetékről NA 150-es méretű vezeték ágazik le, mely a település NY-i szélén lévő nyomásfokozóba csatlakozik. A vezeték a Kálvária u. végén lévő térszíni 2x150 m^3-es végponti ellennyomó medencébe köt, melynek túlfolyó szintje 234,30 mBf. A piliscsévi domboldali medencék biztosítani tudják a hálózati nyomást a 205 mBf alatti fejlesztési területeken.
A gazdasági terület vízellátása a meglévő NA 150 nyomó vezetékről biztosítható. A tervezési terület két ütemben készül, mindkét ütem alapját egy NA 150 KM-PVC vezetékből kiépített külön gyűrű képezi. Az átkötő ágakat NA 100 KM-PVC vezetékből terveztük. A vezeték kialakításánál 100 méterenkénti föld feletti tűzcsap elhelyezése szükséges, mellyel a terület tűzvédelmét biztosíthatjuk. Minden tervezett úttal párhuzamosan nyomóvezetéket terveztünk NA 150- NA 100 mérettel, elzárókkal , szakaszolási lehetőséggel és tűzcsapokkal.
A területen kialakítandó ipari üzemek tűzivíz és kommunális vizei ezekről az ágakról biztosítható.

4.3.4.2. Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület szennyvizeinek befogadója a Leányvár felőli nyomott szennyvízvezeték. A gravitációs ágak minden közterületi szakaszon NA 200 KG –PVC méretű és anyagú csatornacsőből készülnek. A tervezett esés 3-5 ezrelék. A gravitációs ágak maximális mélysége 2.60 m, mely a kivitelezés szempontjából elfogatható.

A befogadó a Piliscsév község 1000 m3/d kapacitású kistérségi regionális szennyvíztisztító telepe, amely Piliscsév közigazgatási területének észak-nyugati részén, a Csévi patak jobb partján épült és Piliscsév, Leányvár, Kesztölc szennyvizeinek tisztítását

biztosítja. A telep jelenleg kb. 200 m3 szennyvizet fogad naponta. A telep a technológia szempontjából teljes oxidációs, eleven iszapos berendezésű, nyitott iszapkezelés nélküli.

A telep kapacitása és az érkező szennyvíz mennyisége közti különbség mutatja, hogy a tervezési terület szennyvizeinek fogadását nem akadályozza kapacitás-túlterhelés.

Az átemelőt és a leányvári nyomott szennyvízcsatornát egy tervezett nyomott NA 100 KM-PVC nyomóvezetékkel kötjük össze, melynek segítségével a mélyponton kialakított átemelőbe jutó szennyvizeket a távvezetékbe továbbítjuk.

A tervezett fejlesztések konkrét megvalósulása során szükséges a szivattyúk hidraulikai ellenőrzése. Új átemelők működő nyomóvezetékre kötése esetén az érintett szivattyúk nyomás szintjének és automatizálásának összehangolása.

A tervezési terület csapadékvízinek befogadója a területet észak-dél irányban átszelő 055 hrsz.-u árok. A nagy csapadék – nagy intenzitású rövid idejű csapadék - gyors levonulását hivatott megakadályozni a terület két pontján előzetesen tervezett késleltető záportározó .

A tervezett tározók a nyílt árokból és gravitációs csatornákból érkező csapadék-vizeket gyűjtik össze, mechanikailag tisztítják – felúsztatás és ülepítés -, majd szikkasztják, tározzák és szükség esetén egy túlfolyó segítségével a meglévő nyílt árokba juttatják.

A tározótó egy talajvízzel együttdolgozó csapadékvízgyűjtő és elszivárogtató létesítmény. A tó kialakítása olyan, hogy lehetőség van egy durva ülepítésre és felúsztatásra is. Az első tó agyagpaplanja lehetővé teszi a durva szennyeződések megfogását, ezáltal a talajvíz nem károsodik, biológiailag minősége nem romlik. A mélysége lehetővé teszi az állandó vízborítást – minimálisan 1.2 m -, így az elmocsarasodástól nem kell tartani. A második egység szerepe a gyakorlati szikkasztás és puffer, ami segítségével a levonuló csapadék tározódat és a vízszintemelkedés okozta hidraulikai nyomáskülönbség miatt a csapadékszint kiegyenlítődik a területen lévő mindenkori talajvízszinttel.

A fenti működés alapján kell a tavat üzemeltetni, amely az alábbi ellenőrzési és beavatkozási módokat jelenti.

A tározótó első egysége – tórész – gyakorlatilag előtó, egy ülepítő és felúsztató rész. Az agyagréteg nem engedi a szennyeződéseket a talajvízbe mosódni. Maga az agyag egy gyakorlatilag vízzáró réteg. Ellenőrzése évente szükséges. Az ellenőrzés mintavétellel készüljön lehetőleg olyan intézmény végezze, amelynek lehetősége van nyomelemek kimutatására is. A mintavétel nem csak az agyagréteg meglétét kell, hogy ellenőrizze, hanem a leülepedett szennyezés mértékét is ki kell mutatnia. Mivel a területen nagyfokú gépjárműmozgás van, ezért feltételezhető a burkolatokról levonuló csapadékvíz nehézfém-szennyezése is. Az évenkénti ellenőrzés az üzemeltetőnek is érdekes információkat jelent, hiszen megtudja a saját területéről lemosódó nehézfém szennyezés nagyságát. Ha a leülepedett réteg vastagsága eléri a 10 cm-t, akkor feltétlenül el kell távolítani. Ez lehetséges kotrással, vagy ma már elterjedt víz alatti „porszívó" használatával. Az eltávolított anyag veszélyes hulladék. Tárolása csak erre kijelölt helyen lehet és csak ideiglenesen, napi elszállítás mellett. A kotrás vagy más kivétel után szivárgásmentes helyen kell deponálni és azonnal szállítóeszközre rakni, majd veszélyes hulladéktemetőbe szállítani. (Dorog)

Az előtóba tervezett és elhelyezett növényzet hivatott kiszűrni a tározótó vizéből az uszadékot. E növényzet vágása szintén évente télen esedékes. Az uszadékok kivétele ennél sűrűbben, negyedévente történő ellenőrzés alapján legritkábban félévente szüksége.

A nád szerepe nem csak az uszadék „megfogása", hanem az tó oxigénbevitelének egyik forrása is. A téli időszakban, mikor jégréteg borítja a tavat, csak a nád szárán keresztül tud oxigén a tóba jutni, és a víz berothadását megakadályozni.

A tározótó második szivárogtató puffer részének fenékrésze is ellenőrzésre szorul legalább évente. Erre az ellenőrzésre ezért van szükség, mert meg kell akadályozni a felület kolmatálodását.

Az első tórészből finom lebegőanyag az ülepítés a nádszűrű ellenére bekerül. Itt a hidraulikai viszonyok olyanok, hogy a vízmozgás sebessége lecsökken, ennek következtében a finom lebegőanyag kiülepszik. A durva szűrőréteget a finom szemcséjű anyag eltömheti, ezáltal megakadályozza annak szűrési lehetőségét. A vízszint nagyon lassan, vagy egyáltalán nem egyenlítődik ki a mindenkori talajvízzel, szerepe olyan lesz, mint egy zárt tározó. Ez azt

jelentené, hogy mivel „elfolyás” nincs, egy idő után csak a párolgás által fogyna a víz, ami miatt visszaduzzadni a csapadékvíz a csatornába. Elvesztené szerepét a szivárogató egység. Ezt meg kell akadályozni. Ezért kell e tórész mederfenekét évente ellenőrizni. Ha feliszapolódott, akkor mederkotrással kell eltávolítani a leülepedett rétege. Ez szintén veszélyes hulladék, tehát kezelése ez előbbiek szerinti.

A tározótó partján lévő töltés kaszálása időszakonként szükséges. A parton körbefutó közlekedő úton a közlekedési lehetőséget egész évben fenn kell tartani.

A kitorkolló fej környezetében a nagyobb vízsebesség okozta esetleges kimosódásokat évente rendezni kell, a kőburkolatot ez időnként ellenőrizni szükséges és az esetleges rongálódásokat ki kell javítani.

A megvalósult p+r parkoló helyenként kiemelt szegélyes, aszfalt, illetve térkő burkolatú út. Az útpályán mindenhol min 2,00% keresztesés és a szegély melletti min 0.3 % hossz esés biztosítja a burkolatra jutó vizek elfolyását. Az útpadka mentén vízelvezető, 40/60/10 cm betonlap elemes két oldalt „K” szegélyes egy. elemes padkafolyóka került kialakításra. A folyóka vize rácsos fedlapú tisztító aknán, hossz csatornán, és hordalékfogó műtárgyon keresztül jut el a befogadóig. A hordalékfogó műtárgyból a vizeket meglévő megmaradó ∅ 60 VB áteresz vezeti tovább. Az áteresz kifolyási oldalán a vizek továbbvezetését egészen a befogadó kenyérmezei patakig PT4-31 vasúti pályaterv szerint épült csapadékvíz elvezető árok biztosítja.

Mivel a terepi vizek elvezetése nem megoldott, javasolt a 11125 sz. út mentén új árok építése.
Az útárok vize a vasút árokba, a tervezett hordalékfogó műtárgyba köt bele. A vasúti árok a felújítás részeként újraépült. A vasúti árok vizét a 11125 sz. út alatti meglévő megmaradó ∅60 csőáteresz vezeti át az út illetve az állomás területén. A vizek továbbvezetése során a vasúti árok a kiépült átereszen, illetve levezető medren keresztül egészen a kenyérmezei patakig vezeti el a csapadékvizet.

4.3.4.3. Energia ellátás

Piliscsév közigazgatási területén halad el a Pilisvörösvár-Győr nagynyomású gáz szállítóvezeték. A vezeték csőszéltől számított 35-35 m széles biztonsági sávjában építési tilalom és művelési ág korlátozás van érvényben. A községet ellátó nagyközépnyomású gázvezeték a dorogi gázátadó állomásról indul. A település gázfogadója a kesztölci út mellett található, 6/3 baron üzemel. A bejövő vezeték NA 150 átmérőjű. A községi vezetékek a következő átmérőjűek: a gerincvezeték NA 110-es, az elosztóvezetékek NA 63-as és NA 32-es keresztmetszetűek.

A gazdasági terület gázellátása a települési gázfogadóról tervezett. A gázfogadó jelenlegi kapacitása a szolgáltatótól kapott adat szolgáltatás szerint 3400 m^3/óra. A község teljes igénye 100 %-os rákötés esetén is csak kb. 2000m^3/óra kapacitásigény szintjén prognosztizálható.

A tervezett ipari park kalkulált kapacitás igénye teljes kiépítettség esetén kb. 3000 m^3/óra. A tervezett gazdasági terület hasznos beépítésre szánt területe kb. 60 ha, amely maximum 50 %-os beépítettséggel építhető be.

Terveink szerint a tervezett ipari park több ütemben valósul meg, és ennek megfelelően kerülnek megépítésre a szükséges közműfejlesztések is. A tervezési terület határáig jelenleg NA 63-as KPE vezeték húzódik. A fejlesztések első üteme megvalósítható a meglévő vezeték, illetve a jelenlegi gázfogadó szabad kapacitásának kihasználásával is.

A teljes kiépítettség esetén a községi középnyomású gerincvezeték teljes cseréjével számolunk. Az iparterület biztonságos ellátása érdekében a szükséges keresztmetszet NA 160 KPE cső. A községi gázfogadó kapacitása növelhető a dorogi vezeték nyomásának 8 barra történő növelésével. Ezt a rendszer nagy részének műszaki paraméterei lehetővé teszik. A dorogi vezeték tervezési nyomása 10/3 bar, a szerelvények nyomásfokozatai is megfelelőek. A rendszerhez tartozó kesztölci bekötővezetéket (kb. 400 m hosszban) valamint az esztergomi ipari parkban egy vezetéket (kb. 45 m hosszban) szükséges cserélni, amelyek falvastagsága 3,6 mm, a nagyobb nyomáshoz nem megfelelő. A községi gázfogadónál rendelkezésre álló

17x6 m-es terület lehetővé teszi a gázfogadó ikresítését is ami a biztonságos ellátás szempontjából kedvező megoldás.

A terület ellátása körvezetékes megoldással tervezett, a gerincvezeték NA 160-as, az elosztóvezetékek NA 63-as átmérőjű KPE vezetékek.

Piliscsév közigazgatási területén a belterülettől északra halad az országos főelosztó hálózat 120 kV-os vezetéke. Erről a község felé közvetlen lecsatlakozás nincs. A villamos energia a település részére 20 kV-os feszültségen az esztergomi alállomásról, az Esztergom-Piliscsaba távvezeték piliscsévi leágazásán keresztül érkezik. 8 db 20/0,4 kV-os oszloptrafó biztosítja a településen a fogyasztók számára közvetlenül hasznosítható villamos energiát.
A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén a meglévő transzformátorállomások kapacitásának növelésével és új transzformátor-állomások telepítésével biztosítható a szükséges villamos energia.
A középfeszültségű hálózat a fejlesztésekkel párhuzamosan előbb-utóbb elkerülhetetlen rekonstrukciója a településrendezési szempontok teljes körű figyelembe vételével történjen. Az új középfeszültségű hálózatot földkábelben kell kialakítani. A tervezett fejlesztési területeket kiszolgáló új transzformátorok földkábellel csatlakoztatandók a meglévő rendszerhez. A beépítésre javasolt utcákban a kisfeszültségű és közvilágítási vezetéket is földkábelben javasoljuk vezetni, anyagi feltételek hiánya esetén egy oszlopsoron kerüljenek kialakításra.
Az ipari tevékenység esetén 50 W/m^2, a többi tevékenységgel kapcsolatosan 5 W/m^2 teljesítményigény prognosztizálható.
A tervezett földkábelek biztonsági övezete a 11/1984 IpM rendelet szerint 1-1 m, a nyomvonalat úgy kell megválasztani, hogy a biztonsági övezet is közterületen haladjon. A kábelfektetésnél tekintettel kell lenni az MSZ 7487 szabványsorozat előírásaira is.
Az új fejlesztési területek megvilágítására kompakt fénycsöves lámpatestek betervezését javasoljuk. A közvilágítást az MSZ 20194 szabványsorozatnak megfelelve kell kiépíteni. A terület javasolt közvilágítási osztályba sorolása M5. Az ezen besoroláshoz tartozó világítástechnikai előírások:

Átlagos fénysűrűség	minimum 0,3 cd/m^2
Fénysűrűség egyenletessége	minimum 0,3
Átlagos megvilágításérték	minimum 4 lx
Megvilágítás egyenletesség	minimum 0,2
Lámpatestek káprázási osztálya	K_2

4.3.5. Elektronikus hírközlés (távközlés, műsorszórás)

A tervezési területek a távközléssel illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemeket nem érintenek.

4.4. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.4.1. Örökségvédelmi hatástanulmány

A település értékvédelmével a település teljes közigazgatási területére elkészült örökségvédelmi és régészeti hatástanulmányok részletesen foglalkoztak. Az I.-II. számú tervezési területen tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek örökségi értékeket, illetve az örökségi értékek védelme szempontjából nem jelentenek kedvezőtlen változást. A tervezési területek közvetlen környezetében műemlék nem található.
A III. számú tervezési terület a műemlék templom műemléki környezetében található. A szabályozási paraméterek tervezett módosítása a művelődési ház felújítását szolgálják a meglévő épület speciális beépítési alakzatát megőrizve, lehetővé téve a belső udvar lefedését. Az épület külső megjelenése, tömege nem változik, az örökségi értékek szempontjából a felújításnak kedvezőtlen hatása nem lesz.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

Irodalomjegyzék

Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény)
Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve 2011.
Kesztölc- Leányvár és Piliscsév Környezetvédelmi Programja 2003.

5. TERVJEGYZÉK

Á-1	Áttekintő helyszínrajz	M 1:20 000
É-1/K	Településszerkezeti terv - Kivonat	M 1:8 000
É-1/M	Településszerkezeti terv - Módosítás	M 1:8 000
SZ-1/K	Szabályozási terv - Kivonat belterület 1.	M 1:2 000
SZ-1/M	Szabályozási terv - Módosítás belterület 1.	M 1:2 000